



平成20年7月期 決算短信

平成20年9月12日

上場会社名 株式会社アルデプロ 上場取引所 東証マザーズ
 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 (氏名)久保玲士
 問合せ先責任者 (役職名)取締役ファイナンス本部長 (氏名)新山隆史 TEL (03)5367-2001
 定時株主総会開催予定日 平成20年10月24日
 有価証券報告書提出予定日 平成20年10月31日

(百万円未満切捨て)

1. 20年7月期の連結業績 (平成19年8月1日～平成20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	%
20年7月期	64,638	△17.3	3,166	△74.7	1,129	△90.3	△8,613	—
19年7月期	78,184	81.8	12,505	74.4	11,617	73.4	6,512	74.2

	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			%	%
20年7月期	△2,070	00	—	—	△42.3	1.6	—	4.9
19年7月期	1,884	08	1,878	23	49.6	28.5	—	16.0

(参考) 持分法投資損益 20年7月期 一百万円 19年7月期 一百万円

(2) 連結財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1株当たり純資産	
	百万円	百万円	百万円	百万円		円	銭
20年7月期	88,856	25,312	28.5	6,000	09		
19年7月期	48,488	15,494	31.9	4,468	84		

(参考) 自己資本 20年7月期 25,307百万円 19年7月期 15,455百万円

(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
20年7月期	△55,038	△2,883	53,210	3,226
19年7月期	△8,140	2,402	5,352	8,253

2. 配当の状況

(基準日)	1株当たり配当金						配当金総額 (年間)	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	年間	年間			
19年7月期	—	280	—	280	560	1,936	29.7	12.3	
20年7月期	—	230	—	00	230	970	—	4.4	
21年7月期(予想)	—	—	—	—	—	—	—	—	

(注) 平成21年7月期における配当金の額は未定とさせていただきます。詳細につきましては、6ページをご参照ください。

3. 21年7月期の連結業績予想 (平成20年8月1日～平成21年7月31日)

不動産業界を取り巻く環境が激変し、当社保有物件の売却時期によって業績が大きくぶれる傾向がますます強くなってきており、将来を見通すことがこれまで以上に困難になってきております。当社では、このような状況を踏まえ次期の業績予想については慎重に精査中であり、なお、当社は投資者の皆様へ適時適切な開示を行うことは上場会社としての使命であると考えております。従いまして、不動産業界を取り巻く環境が安定し業績予想が一定期間ごとに発表できる状況になりましたら、これまで同様、投資者の皆様へ発表してまいり所存であります。詳細につきましては、4ページをご参照ください。

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 除外 7社

(注) 詳細は、10ページ「企業集団の状況」をご覧ください。

(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） 20年7月期 4,217,839株 19年7月期 3,458,595株

② 期末自己株式数 20年7月期 0株 19年7月期 0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、56ページ「1株当たり情報」をご覧ください。

(参考) 個別業績の概要

1. 20年7月期の個別業績（平成19年8月1日～平成20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	%
20年7月期	60,799	△19.7	3,396	△72.7	1,338	△88.4	△8,554	—
19年7月期	75,745	83.0	12,431	70.9	11,560	70.0	6,745	77.5

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	
	円	銭	円	銭
20年7月期	△2,055	72	—	—
19年7月期	1,951	50	1,945	44

(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
20年7月期	87,956	25,251	28.7	5,986	77
19年7月期	47,016	15,734	33.5	4,549	29

(参考) 自己資本 20年7月期 25,251百万円 19年7月期 15,734百万円

[特記事項]

決算短信の開示については、一部の監査手続きが未了であるため会計監査人の監査が完了していません。従いまして、本決算短信に記載されている事項につき、有価証券報告書提出までに当該開示内容を変更する可能性があります。

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、企業収益の改善や設備投資の増加などがみられましたものの、原油価格の高騰、米国におけるサブプライムローン問題を発端とした世界的な金融市場の混乱や米国景気の減速懸念など、先行きに不透明感が台頭してまいりました。

当社グループが属する不動産業界におきましては、改正建築基準法の影響による新築住宅着工戸数の減少や建築費の高騰を受けた住宅価格の値上がりに対する消費者による住宅購入を控える動き、また、金融機関の不動産向け融資の慎重姿勢など、厳しい状況となっております。

このような環境下、当社グループでは主力の不動産再活事業に注力してまいりました。当社グループの中核をなす株式会社アルデプロでは、優良な中古不動産の市場流動性を高める不動産再活事業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。そのうえで、在庫商品の圧縮に努めてまいりましたが、販売先の資金調達の難航や遅れによる影響、利益率の低下などがあり、厳しい業績となりました。また、特別損失として、販売用不動産評価損として42億46百万円、解約違約金として26億50百万円、貸倒引当金繰入額として8億1百万円、事業再編費用として8億7百万円などを計上いたしました。

一方、子会社につきましては、当社グループにおける経営資源の選択と集中を進めるため、子会社株式の売却などを実施いたしました。平成20年7月期末における当社グループの子会社は、ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社（ビルメンテナンス・機械警備業務）、株式会社オーパス（建築資材販売業務）、株式会社サワケンホーム（総合建設・設計・施工業務）の3社となっております。これら子会社の業績は概ね堅調に推移しました。

この結果、当連結会計年度の売上高は646億38百万円（前期比17.3%減）となり、厳しい環境ながら経常利益は黒字を確保し11億29百万円（同90.3%減）となりました。しかしながら、前述の特別損失の計上により、当期純損失は86億13百万円となりました。

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、投資用物件としての中古マンションや中古オフィスビルなどの販売が、買い手側の金融機関からの資金調達が不調に終わったり、延期されたりなどの影響を受け、売上高が減少しました。また、在庫商品の圧縮を進めた結果、利益率が低下しました。

また、中古マンションの主一次取得者（注1）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は、底堅い需要があり、概ね堅調に推移いたしました。

これらの結果、売上高は590億79百万円（前期比20.4%減）、営業利益は60億24百万円（同62.1%減）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プロパティマネジメント事業、建築資材販売事業、総合建設・設計・施工事業等であります。これら事業の売上高は55億58百万円（同39.2%増）、営業利益は20億53百万円（同31.6%増）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、原油価格や資材価格の高騰、サブプライムローン問題の長期化による信用収縮傾向の継続、米国経済の減速懸念など、わが国経済は不透明感が続くものと予想されます。

不動産業界におきましては、今年に入ってから業界を取り巻く環境の激変が顕著になっております。金融機関が不動産向け融資に慎重になり、中小不動産ファンドを中心として資金調達難から不動産投資への意欲が減退傾向にあります。また、不動産価格の下落、優良収益物件の案件不足、選別の激化、建築コスト上昇による収益圧迫など、不動産業界に影響を及ぼす変動要因が多数顕在化しております。

当社が保有している不動産物件につきましても、こうした不動産市況の影響を受ける傾向が強くなっております。

一方、アジア、中東などの政府系ファンドは長期的な投資をする傾向が強く、わが国の不動産物件への投資の機会を伺うなどの動きもみられます。また、将来的には、収益用物件価格の価格下落に伴う利回り上昇による投資意欲の回復も考えられます。

このように、不動産業界を取り巻く環境が激変し、当社保有物件の売却時期によって業績が大きくぶれる傾向がますます強くなってきております。当社は引き続き保有物件の売却に鋭意努力してまいりますが、このような激変する環境下であるからこそ、業績予想については慎重に精査する必要があると考えております。つきましては、第2四半期および通期業績予想は確定次第、発表させていただく予定でございます。

なお、当社は投資者の皆様に適時適切な開示を行うことは上場会社としての使命であると考えております。従いまして、不動産業界を取り巻く環境が安定し業績予想が一定期間ごとに発表できる状況になりましたら、これまで同様、投資者の皆様へ発表してまいる所存であります。

(中期経営計画等の進捗状況)

平成19年2月に発表いたしました中期経営計画の第3次改定につきましては、現在の不動産業界を取り巻く厳しい環境の影響を受け、その進捗につきましては、計画を下回っている状況であります。

(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888億56百万円（前連結会計年度末比83.3%増）となりました。このうち、流動資産は875億40百万円（同91.3%増）、固定資産は13億16百万円（同51.6%減）となりました。主な項目として、たな卸資産が706億81百万円（同135.7%増）となりました。

② 負債の部

当連結会計年度末の負債は635億44百万円（同92.6%増）となりました。主な項目として、たな卸資産の増加に伴い短期借入金が増加し、465億35百万円（同93.3%増）となりました。また、平成19年8月28日に株式会社アルデプロ第1回無担保転換社債型新株予約権付社債100億2百万円を発行いたしました。

③ 純資産の部

当連結会計年度末の純資産は253億12百万円（同63.4%増）となりました。主な項目として、平成19年8月28日に第三者割当による新株式の発行を行い、資本金が129億44万円（同340.6%増）、資本準備金が127億85百万円（同360.1%増）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

営業活動の結果支出した資金は550億38百万円（前連結会計年度は81億40百万円の支出）となりました。これは、税金等調整間当期純損失を81億35百万円計上したほか、たな卸資産が451億14百万円増加したこと等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

投資活動の結果支出した資金は28億83百万円（前連結会計年度は24億2百万円の増加）となりました。これは、貸付による支出が28億50百万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

財務活動の結果増加した資金は532億10百万円（前連結会計年度は53億52百万円）となりました。これは、物件の仕入れのために短期借入金が増加したこと、平成19年8月28日に第三者割当による新株式の発行を行い、株式の発行による収入が200億12百万円増加したこと、平成19年8月28日に第三者割当による無担保転換社債型新株予約権付社債等の発行を行い、社債の発行による収入が102億23百万円増加したこと、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17年7月期	平成18年7月期	平成19年7月期	平成20年7月期
自己資本比率	39.6%	32.7%	31.9%	28.5%
時価ベースの自己資本比率	427.6%	308.1%	237.5%	20.6%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	—	—	—	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	—	—	—	—

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17年7月期、平成18年7月期、平成19年7月期および平成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20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。この結果、平成20年7月期通期では中間配当金230円のみとなります。

平成21年7月期における配当金の額は4ページに記載のとおり業績予想を精査中であるため、現時点では未定とさせていただいております。業績予想を発表する際には、配当金の額も発表する予定であります。

（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）

(4) 事業等のリスク

以下に、当社グループの事業展開上、リスク要因となる可能性があると考えられる主要な事項を記載いたします。なお、当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避、あるいは発生した場合の適切な対応に努める所存であります。また、文中における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」、「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、当該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、法令遵守の徹底や法令リスク管理等を行っております。

現在、当該許認可等が取消しとなる事由は発生していませんが、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、税制および法的規制等の要因により影響を受けております。

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、物件価格の上昇や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およ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、昨年来のサブプライムローン問題に伴う信用収縮がさらに長期化した場合、不動産の流通市場が一段と低迷するおそれがあり、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

③ 競合およ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および個人を対象に、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。

当社グループとしてはさらにノウハウを蓄積し同事業の拡大を企図しておりますが、今後において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、競売入札参加者の増加によ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、または仕入物件の減少や価格競争により採算が悪化した場合には、当社グループの業績に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、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およ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。

資金調達に際しては、当社グループでは特定の金融機関に依存することなく個別案件ごとに金融機関に融資を打診し、融資の了解を得た後にプロジェクトを進行させております。ただし、何らかの理由により資金調達が不十分、あるいは不調に終わった場合には、物件仕入が計画通りに遂行されず、当社グループの業績および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

③ 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商標登録を出願中であります。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および今後の事業展開に影響を受ける可能性があります。

④ 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、また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および財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

⑤ 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で管理しております。顧客情報の管理には細心の注意を払っておりますが、外部からの不正な手段によるサーバー内への侵入等により、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、経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

Ⅲ 事業体制について

① グループ化の拡大について

当社は平成20年7月31日現在、取締役7名、監査役3名、従業員105名と組織が比較的小さく、内部管理体制も当該組織規模に応じたものとなっております。これまでの中古マンション再活事業のみならず、今後は、従来の売買、仲介、賃貸、管理、そして流動化や証券化ビジネスの枠に囚われることなく、ビジネスドメインを拡大してまいります。そのために、グループ間での業務執行体制と内部管理・牽制体制の強化・充実を図っていく予定であります。しかしながら、当社グループの事業の拡大に伴い、十分かつ適切な内部管理・牽制体制の強化ができなくなった場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 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材の確保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ならびに新卒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また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および今後の事業推進に影響を与える可能性があります。

③ コンプライアンス・内部統制関係について

当社グループは、経営理念である「三つの豊かさの追求」のもと、業務の有効性、財務報告の信頼性、事業活動に係る法令等の遵守ならびに資産の保全という観点から内部統制システムの充実に努めております。コンプライアンスについては、「コンプライアンス・マニュアル」を制定し、社員一人ひとりが、法令・社会規範・倫理に即した行動を行うよう、周知徹底に取り組んでおります。しかしながら、内部統制システムには一定の限界があるため、その目的の達成を完全に保障するものではありません。このため、将来において法令違反等が生じた場合は、当社グループ業績に影響を与える可能性があります。

IV その他

当社グループは、当社の取締役およ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、取締役およ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2および第280条ノ21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、平成15年7月28日、平成16年6月23日および平成17年10月26日に開催された株主総会の特別決議をもとに、取締役、従業員および社外協力者に対して付与いたしました。当社の発行済株式数は平成20年7月31日現在で4,217,839株であり、このほか当該新株予約権にかかる新株発行予定数の合計は平成20年7月31日現在で、5,350株であります。

また、当社は平成20年8月6日付取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による株式会社アルデプロ第2回無担保転換社債型新株予約権付社債の発行を決議し、平成20年8月27日に発行が完了しました。この転換社債型新株予約権付社債にかかる新株発行予定数の合計は平成20年9月12日現在で、2,598,100株であります。

なお、これら新株予約権または転換社債型新株予約権付社債が行使された場合、当社の株式価値が希薄化することになります。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、株式価値の希薄化を生じさせる可能性があります。

2 企業集団の状況

当社グループ(当社および当社の関係会社)は、当社(株式会社アルデプロ)および子会社(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、株式会社サワケンホーム)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。

平成19年9月28日に当社グループが保有する株式会社ディベックスマネジメントの全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。

平成19年11月30日に当社グループが保有する株式会社ART都市開発の全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。

平成20年2月18日に当社グループが保有する株式会社尾高電工の全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。

平成20年5月30日に当社グループが保有する株式会社アルデプロプロパティマネジメントの全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。

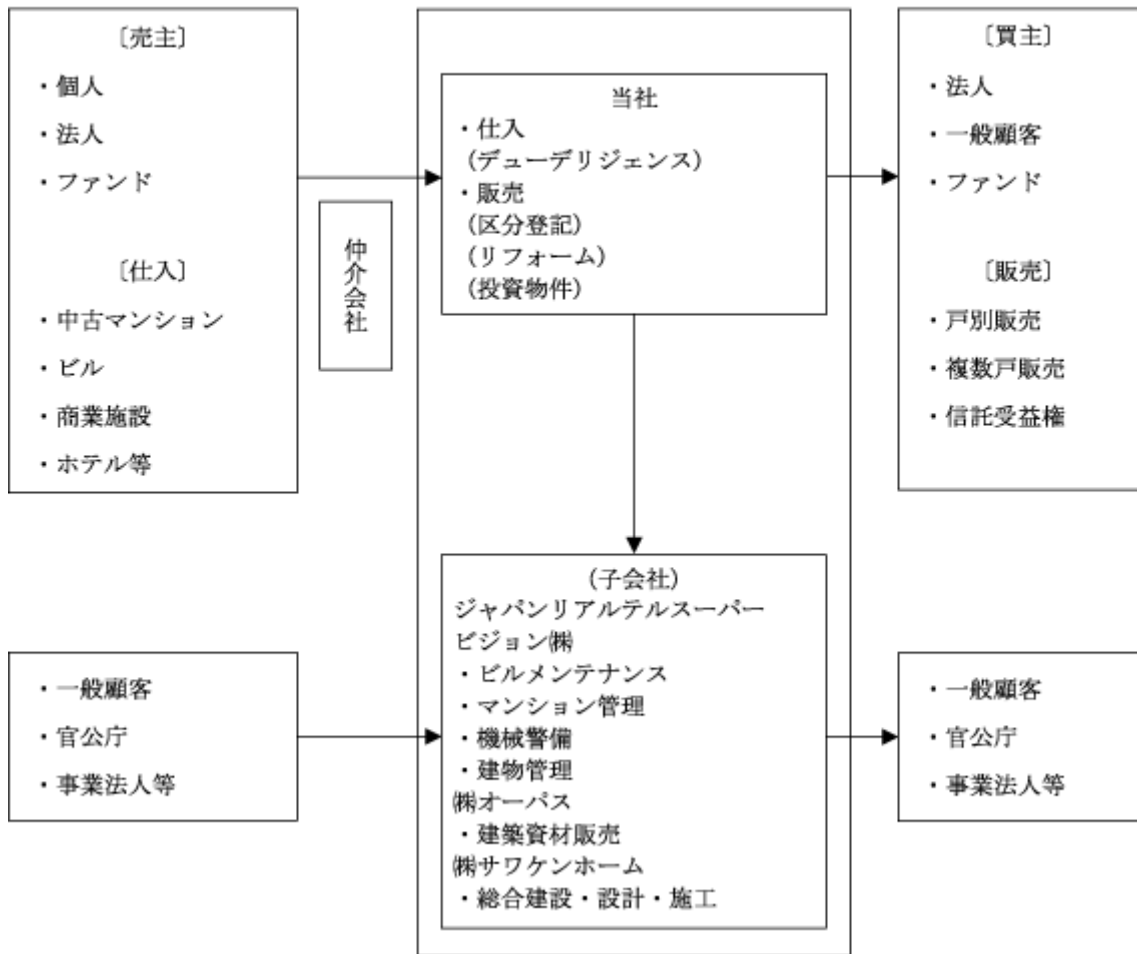
平成20年7月25日に当社グループが保有する株式会社日本インベスターズサービスの全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。

平成20年2月28日に当社グループが保有する株式会社メイプルリビングサービスの全株式を譲渡し、同社は持分法適用会社ではなくなりました。

株式会社勤住ライフは平成19年12月27日付で清算が終了し、合計の総資産、売上高、当期純損益および利益剰余金等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、当連結会計年度より連結除外しております。

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」を追求することにあります。

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。なぜならば、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。達成状況について言及することが望まれる指標を継続的かつ安定的に維持することで、投資家をはじめとする多くのステークホルダーの皆さまに、当社グループが「不動産業界のイノベーター」としてご認識いただけると判断しているためであります。

なお、当連結会計年度における売上高経常利益率は1.7%でありました。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社が強みとする不動産再活事業は、中古不動産の遵法性の回復や物件稼働率の向上を中心としたバリューアップを実施し、その市場流動性を高めることを目的としており、今後の中古不動産の流通市場の拡大とともに再活事業に対する需要は堅調に推移するものと考えております。具体的には、主に以下の理由から、中古不動産の流通市場の中長期的な拡大とそれに伴う再活事業の成長が見込まれるものと判断しております。

(1) 中古不動産の賃料・稼働率は現在の環境下でも比較的堅調

新築物件と比べて中古不動産の賃料・稼働率は比較的安定的に推移しております。

(2) 設備更新等による賃料水準・稼働率向上が期待できる老朽化した不動産が多数存在

90年代初頭のバブル崩壊以降、新築物件の供給が大幅に減少した結果、国内の法人所有物件の多くが築20年以上となっております。

(3) 収益還元法に基づく国内の不動産価格は海外と比べて低い水準で推移

ニューヨーク、ロンドン等と比べて東京を含む国内大都市圏のキャップレートは高く、国内外の投資家にとって国内の収益物件は引き続き重要な投資対象となることが想定されます。

(4) 建築基準法等に照らしてコンプライアンス上の課題を持つ中古不動産が多く、市場流動性を高める上でバリューアップが必須

不動産信託受益権化や不動産融資における物件の遵法性の審査基準が厳格化しており、不動産再活の重要性が高まっております。

国内の中古不動産に対する潜在的な投資需要に鑑みて、サブプライムローン問題が沈静化し、金融機関が不動産融資に対する慎重な姿勢を転換すれば、不動産の流動性は大幅に改善するものと考えております。

当社の今後の成長戦略としましては、販売先の資金調達環境の改善を確認した上で、地方都市と比較し利益率の高い東京を中心とした大都市圏において競争力のある収益不動産の再活に経営資源を集中してまいります。現状は一時的な踊り場局面を迎えておりますが、次のような理由から当社は中期的には当該局面を打開できるものと考えております。

(1) 当社は大都市圏を中心に不動産物件を所有しております。これらの不動産物件は堅調な入居状況、安定した賃料収入などを背景として不動産購入層からの引き合いは堅調であります。

(2) 実住物件（購入希望者が実際に住むことを前提とした物件）につきましては、新築マンションに比べた価格面での優位性、実際に物件をみて生活環境等を実感して購入できること、などを背景として需要は堅調であります。

(3) 「名古屋支店および大阪支店の閉鎖に関するお知らせ」で発表しておりますとおり、筋肉質の組織体とするため昨年からは着手した支店・営業所の統廃合を進めてまいりました。この結果、個別の従業員数は期首200名から期末には105名へ減少し、人件費や事務所賃借料等の固定経費の大幅な圧縮を果たしました。また、グループ子会社の大幅な整理・再編を行い、管理コストの大幅な圧縮を果たしております。

(4) 平成20年8月6日付「第三者割当により発行される転換社債型新株予約権付社債の募集に関するお知らせ」にて発表しておりますとおり、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。）の発行総額と同額の第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

会社を引受先として発行することを決定し、第2回CBと平成20年8月27日に償還期限を迎えた第1回CBを相殺いたしました。

あわせて、当社は全国の多くの金融機関からご融資をいただいております。今後も継続的なご支援をいただけるものと考えております。

(4) 会社の対処すべき課題

昨年後半からのサブプライムローン問題を発端とする世界的な金融市場の混乱により、不動産業界に対する金融機関の融資が慎重になるなど、国内不動産市場に対する不透明感が台頭しております。

当社といたしましては、厳しい環境ながらも前述のとおり中古不動産の再活事業に対する需要は堅調に推移するものと考えております。経営資源を首都圏に集中し不動産再活事業に積極的に取り組んでまいります。そして、在庫商品の圧縮、短期借入金の削減などに努め、バランスシートの改善を図ってまいります。

4 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年7月31日)		当連結会計年度 (平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金	※3	8,232,508		3,266,423		
2 受取手形及び売掛金	※5	280,483		170,090		
3 有価証券		50,452		—		
4 たな卸資産	※3	29,987,587		70,681,317		
5 前渡金		5,457,968		6,678,754		
6 繰延税金資産		593,159		45,422		
7 その他		1,202,001		7,656,129		
貸倒引当金		△36,615		△957,494		
流動資産合計		45,767,546	94.4	87,540,643	98.5	41,773,097
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1)建物	※3	300,372		158,274		
(2)機械装置及び運搬具		27,219		12,310		
(3)工具器具備品		94,843		83,646		
(4)土地	※3	97,258		87,442		
有形固定資産合計		519,693	1.1	341,674	0.4	△178,018
2 無形固定資産						
(1)のれん		1,547,884		420,387		
(2)その他		69,729		30,194		
無形固定資産合計		1,617,614	3.3	450,582	0.5	△1,167,031
3 投資その他の資産						
(1)投資有価証券	※1	130,674		21,000		
(2)繰延税金資産		71,472		24,240		
(3)その他		381,726		478,711		
投資その他の資産合計		583,873	1.2	523,951	0.6	△59,921
固定資産合計		2,721,180	5.6	1,316,209	1.5	△1,404,971
資産合計		48,488,727	100.0	88,856,852	100.0	40,368,124

区分	注記 番号	前連結会計年度 (平成19年7月31日)		当連結会計年度 (平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1 買掛金		518,108		808,042		
2 短期借入金	※3 ※4	24,080,404		46,535,996		
3 一年以内返済予定の 長期借入金	※3	32,016		126,996		
4 一年以内償還予定社債		30,000		10,032,720		
5 未払法人税等		3,741,384		40,656		
6 賞与引当金		19,554		17,031		
7 役員賞与引当金		18,000		—		
8 完成工事補償引当金		7,104		8,765		
9 損害補償損失引当金		119,000		362,000		
10 その他		3,649,273		2,295,208		
流動負債合計		32,214,845	66.4	60,227,417	67.8	28,012,572
II 固定負債						
1 社債		560,000		730,000		
2 長期借入金	※3	120,331		2,510,100		
3 退職給付引当金		38,289		32,553		
4 負ののれん		45,295		34,260		
5 その他		15,158		10,250		
固定負債合計		779,075	1.6	3,317,163	3.7	2,538,087
負債合計		32,993,921	68.0	63,544,581	71.5	30,550,659
(純資産の部)						
I 株主資本						
1 資本金		2,937,965	6.1	12,944,169	14.6	10,006,204
2 資本剰余金		2,778,935	5.7	12,785,139	14.4	10,006,204
3 利益剰余金		9,739,058	20.1	△419,529	△0.5	△10,158,588
株主資本合計		15,455,958	31.9	25,309,778	28.5	9,853,820
II 評価・換算差額等						
1 その他有価証券 評価差額金		△40	△0.0	△2,372	△0.0	△2,331
評価・換算差額等 合計		△40	△0.0	△2,372	△0.0	△2,331
III 少数株主持分						
少数株主持分		38,888	0.0	4,863	0.0	△34,024
純資産合計		15,494,806	32.0	25,312,270	28.5	9,817,464
負債純資産合計		48,488,727	100.0	88,856,852	100.0	40,368,124

(2) 連結損益計算書

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)			
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)				
I 売上高	※1		78,184,006	100.0	64,638,319	100.0	△13,545,687		
II 売上原価			60,076,591	76.8	55,395,329	85.7	△4,681,262		
売上総利益			18,107,415	23.2	9,242,990	14.3	△8,864,425		
III 販売費及び一般管理費			5,602,377	7.2	6,075,991	9.4	473,614		
営業利益			12,505,038	16.0	3,166,998	4.9	△9,338,039		
IV 営業外収益									
1 受取利息			4,959		28,066				
2 受取手数料			113,400		116,771				
3 受取解約収入			130,324		—				
4 その他			73,174	321,858	0.4	74,272	219,110	0.3	△102,747
V 営業外費用									
1 支払利息			746,086		1,307,842				
2 支払手数料			260,439		557,396				
3 消費税相殺差損			168,310		181,235				
5 株式交付費			21,492		93,118				
6 その他			13,122	1,209,451	1.5	116,720	2,256,313	3.5	1,046,862
経常利益				11,617,444	14.9		1,129,796	1.7	△10,487,648

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)			比較増減
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	
VI 特別利益							
1 関係会社株式売却益		—		2,469			
2 固定資産売却益	※2	923		1,816			
3 投資有価証券売却益		—		35,024			
4 貸倒引当金戻入益		11,296		—			
5 違約金収入		50,000		—			
6 現金受贈益		400,000		—			
7 その他		—	462,219	5,767	45,077	0.1	△417,142
VII 特別損失							
1 固定資産除却損	※3	2,276		19,018			
2 固定資産売却損	※4	2,410		2,554			
3 貸倒引当金繰入額		2,474		801,369			
4 貸倒損失		22,250		—			
5 損害賠償損失 引当金繰入額		119,000		362,000			
6 投資有価証券評価損		219,530		43,973			
7 減損損失	※6	211,564		343,480			
8 事業再編費用	※5	—		807,003			
9 投資有価証券売却損		—		4,537			
10 販売用不動産評価損		—		4,246,843			
11 解約違約金		—		2,650,000			
12 その他		—	579,507	30,000	9,310,779	14.4	8,731,271
税金等調整前当期純利益 又は税金等調整前当期純 損失(△)			11,500,156		△8,135,905	△12.6	△19,636,062
法人税、住民税 及び事業税		5,320,344		46,461			
過年度法人税等戻入額		—		△123,343			
法人税等調整額		△334,843	4,985,500	555,172	478,291	0.7	△4,507,209
少数株主損益 (△:利益)			2,085		△307	0.0	△2,392
当期純利益又は 当期純損失(△)			6,512,571	8.3	△8,613,890	△13.3	△15,126,461

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)

	株主資本				評価・換算差 額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証 券評価差額金		
平成18年7月31日残高(千円)	2,930,948	2,771,918	5,126,905	10,829,771	—	5,579	10,835,351
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	7,017	7,017	—	14,034	—	—	14,034
剰余金の配当	—	—	△1,900,418	△1,900,418	—	—	△1,900,418
当期純利益	—	—	6,512,571	6,512,571	—	—	6,512,571
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純 額)	—	—	—	—	△40	33,308	33,267
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	7,017	7,017	4,612,152	4,626,186	△40	33,308	4,659,454
平成19年7月31日残高(千円)	2,937,965	2,778,935	9,739,058	15,455,958	△40	38,888	15,494,806

当連結会計年度(自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)

	株主資本				評価・換算差 額等	少数株主持分	純資産合計
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	株主資本合計	その他有価証 券評価差額金		
平成19年7月31日残高(千円)	2,937,965	2,778,935	9,739,058	15,455,958	△40	38,888	15,494,806
連結会計年度中の変動額							
新株の発行	10,006,204	10,006,204	—	20,012,408	—	—	20,012,408
剰余金の配当	—	—	△1,938,509	△1,938,509	—	—	△1,938,509
当期純利益	—	—	△8,613,890	△8,613,890	—	—	△8,613,890
連結範囲又は 持分法適用範囲の変動	—	—	393,811	393,811	—	—	393,811
株主資本以外の項目の連結 会計年度中の変動額(純 額)	—	—	—	—	△2,331	△34,024	△36,356
連結会計年度中の変動額合計 (千円)	10,006,204	10,006,204	△10,158,588	9,853,820	△2,331	△34,024	9,817,464
平成20年7月31日残高(千円)	12,944,169	12,785,139	△419,529	25,309,778	△2,372	4,863	25,312,270

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

		前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)	比較増減
区分	注記 番号	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー				
税金等調整前当期純利益又は 税金等調整前当期純損失(△)		11,500,156	△8,135,905	
減価償却費		49,582	114,080	
のれん償却額		145,542	285,061	
減損損失		211,564	343,480	
事業再編費用		—	807,003	
販売用不動産評価損		—	4,246,843	
貸倒引当金の増減額(減少:△)		△44,690	940,680	
賞与引当金の増減額(減少:△)		△19,306	13,243	
役員賞与引当金の増減額 (減少:△)		14,150	△18,000	
現金受贈益		△400,000	—	
退職給付引当金の増加額		3,594	4,030	
受取利息及び受取配当金		△4,959	△28,195	
支払利息		746,086	1,307,842	
投資有価証券売却益		—	△35,024	
投資有価証券評価損		219,530	43,973	
投資有価証券売却損		—	4,537	
株式交付費		21,492	93,118	
社債発行費償却		—	8,819	
関係会社株式売却益		—	△2,469	
固定資産売却益		—	△1,816	
固定資産除却損		2,276	19,018	
固定資産売却損		2,410	2,554	
売上債権の増減額(増加:△)		597,511	△79,997	
たな卸資産の増加額		△10,009,448	△45,114,061	
前渡金の増加額		△4,920,454	△1,220,786	
その他流動資産の増減額 (増加:△)		341,212	△4,772,625	
仕入債務の増減額(減少:△)		115,082	511,107	
未払消費税等の減少額		△399,063	△351,387	
前受金の増減額(減少:△)		△149,514	189,566	
その他流動負債の増減額 (減少:△)		1,994,790	△158,550	
その他		△3,421,578	926,217	
小計		△3,404,029	△50,057,642	△46,653,612
利息及び配当金の受取額		4,959	28,195	
利息の支払額		△747,461	△1,273,471	
法人税等の支払額		△4,393,944	△3,735,693	
現金受贈益による収入		400,000	—	
営業活動によるキャッシュ・フロー		△8,140,477	△55,038,612	△46,898,135

区分	注記 番号	前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)	比較増減
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
II 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		△29,030	△1,209,585	
定期預金の払戻による収入		211,771	1,170,949	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 売却による収入	※ 3	52,021	67,337	
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の 取得による支出	※ 2	△716,475	—	
出資金の取得による支出		△800,000	—	
出資金の回収による収入		850,000	—	
投資有価証券の取得による支出		△239,480	—	
投資有価証券の売却による収入		—	86,812	
有形固定資産の売却による収入		580	15,812	
有形固定資産の取得による支出		△149,966	△57,987	
無形固定資産の売却による収入		—	854	
無形固定資産の取得による支出		△9,826	△6,661	
差入保証金の差入による支出		△299,023	△324,057	
差入保証金の返還による収入		286,475	49,641	
貸付による支出		△913	△2,850,000	
貸付金の回収による収入		757	137,905	
その他		3,245,363	35,483	
投資活動によるキャッシュ・フロー		2,402,254	△2,883,493	△5,285,748
III 財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の純増加額		7,220,484	22,459,592	
長期借入による収入		45,000	2,617,726	
長期借入金の返済による支出		△15,670	△41,016	
社債の発行による収入		—	10,223,901	
社債の償還による支出		—	△30,000	
株式の発行による収入		14,034	20,012,408	
その他		△21,492	△93,118	
配当金の支払額		△1,890,101	△1,938,509	
財務活動によるキャッシュ・フロー		5,352,253	53,210,984	47,858,730
IV 現金及び現金同等物の増減額		△385,968	△4,711,121	△4,325,152
V 現金及び現金同等物の期首残高		8,639,899	8,253,931	△385,968
VI 連結除外に伴う現金及び 現金同等物の減少		—	△315,951	△315,951
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※ 1	8,253,931	3,226,858	△5,027,073

(5) 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18年 8月 1日 至 平成19年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8月 1日 至 平成20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 10社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</p> <p>株式会社アルデプロプロパティマネジメント</p> <p>株式会社尾高電工</p> <p>株式会社オーパス</p> <p>株式会社サワケンホーム</p> <p>株式会社ART都市開発</p> <p>株式会社勤住ライフ</p> <p>株式会社日本インバスターズサービス</p> <p>株式会社マッチング・ナビ</p> <p>株式会社ディベックスマネジメント</p> <p>すべての子会社を連結しております。</p> <p>平成19年 3月 7日に株式会社オーパスの全株式を取得し当社の子会社といたしました。また、株式会社オーパスの100%子会社である株式会社サワケンホーム及び株式会社ART都市開発が当社の子会社となりました。</p> <p>平成19年 4月 19日に株式会社勤住ライフの実施した第三者割当による新株式発行を全額引受け、持ち株比率が93.63%となり、子会社といたしました。なお、同社は平成19年 8月 27日開催の臨時株主総会において解散を決議しました。</p> <p>平成19年 4月 25日に株式会社日本インバスターズサービスの実施した第三者割当による新株式発行を全額引受け、持ち株比率が75.0%となり、子会社といたしました。</p> <p>平成19年 6月 29日に株式会社アルデプロプロパティマネジメントが株式会社マッチング・ナビの全株式を取得し、また、株式会社ディベックスマネジメントの全株式を取得し、両社は当社の子会社となりました。</p>	<p>連結子会社の数 3社</p> <p>連結子会社の名称</p> <p>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</p> <p>株式会社オーパス</p> <p>株式会社サワケンホーム</p> <p>すべての子会社を連結しております。</p> <p>平成19年 9月 28日に当社グループが保有する株式会社ディベックスマネジメントの全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。</p> <p>平成19年 11月 30日に株式会社ART都市開発の全株式を譲渡したため、同社は子会社ではなくなりました。</p> <p>平成20年 2月 18日に株式会社尾高電工の全株式を譲渡したため、同社は子会社ではなくなりました。</p> <p>平成20年 5月 30日に株式会社アルデプロプロパティマネジメントの全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。また、同社株式の全株式の譲渡に伴い、同社の子会社であった株式会社マッチング・ナビも当社の子会社ではなくなりました。</p> <p>平成20年 7月 25日に株式会社日本インバスターズサービスの全株式を譲渡し、同社は子会社ではなくなりました。</p> <p>株式会社勤住ライフは平成19年 12月 27日付で清算が終了し、合計の総資産、売上高、当期純損益および利益剰余金等はいずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため、当連結会計年度より連結除外しております。</p>
2 持分法の適用に関する事項	<p>関連会社の数 1社</p> <p>関連会社の名称</p> <p>株式会社メイプルリビングサービス</p> <p>平成19年 6月 29日に株式会社アルデプロプロパティマネジメントは株式会社メイプルリビングサービスの発行済株式の40%を取得し、当社の関連会社となりました。</p>	<p>非連結子会社及び関連会社はありません。</p> <p>平成20年 2月 28日に株式会社アルデプロプロパティマネジメントが保有する株式会社メイプルリビングサービス株式のすべてを売却したため、当社の関連会社ではなくなりました。</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)																								
3 連結子会社の事業年度等に関する事項	<p>連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="518 309 940 656"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>決算日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社尾高電工</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社オーパス</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社サワケンホーム</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社ART都市開発</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社勤住ライフ</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社日本インベスターズサービス</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社マッチング・ナビ</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社ディバックスマネジメント</td> <td>3月31日</td> </tr> </tbody> </table> <p>連結子会社のうち、決算日が5月31日である株式会社尾高電工、株式会社オーパス、株式会社サワケンホーム、株式会社ART都市開発、株式会社勤住ライフ、株式会社日本インベスターズサービス及び株式会社マッチング・ナビについては、連結子会社の決算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っております。</p> <p>また、連結子会社のうち、株式会社ディバックスマネジメントの決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p> <p>なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。</p> <p>なお、関連会社のうち、株式会社メイプルリビングサービスの決算日は3月31日であります。連結財務諸表の作成に当たっては、連結決算日現在で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。</p>	会社名	決算日	株式会社尾高電工	5月31日	株式会社オーパス	5月31日	株式会社サワケンホーム	5月31日	株式会社ART都市開発	5月31日	株式会社勤住ライフ	5月31日	株式会社日本インベスターズサービス	5月31日	株式会社マッチング・ナビ	5月31日	株式会社ディバックスマネジメント	3月31日	<p>連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。</p> <table border="1" data-bbox="968 309 1374 405"> <thead> <tr> <th>会社名</th> <th>決算日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>株式会社オーパス</td> <td>5月31日</td> </tr> <tr> <td>株式会社サワケンホーム</td> <td>5月31日</td> </tr> </tbody> </table> <p>連結子会社のうち、決算日が5月31日である株式会社オーパス及び株式会社サワケンホームについては、連結子会社の決算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っております。</p> <p>なお、その他の連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。</p>	会社名	決算日	株式会社オーパス	5月31日	株式会社サワケンホーム	5月31日
会社名	決算日																									
株式会社尾高電工	5月31日																									
株式会社オーパス	5月31日																									
株式会社サワケンホーム	5月31日																									
株式会社ART都市開発	5月31日																									
株式会社勤住ライフ	5月31日																									
株式会社日本インベスターズサービス	5月31日																									
株式会社マッチング・ナビ	5月31日																									
株式会社ディバックスマネジメント	3月31日																									
会社名	決算日																									
株式会社オーパス	5月31日																									
株式会社サワケンホーム	5月31日																									
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	<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>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>																								

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)																								
(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法	<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によっております。</p> <p>②貯蔵品 最終仕入原価法によっております。</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。</p> <table border="0" data-bbox="566 728 933 918"> <tr> <td>建物</td> <td>6～39年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(会計処理の変更)</p> <p>当社については、当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、平成19年 4 月 1 日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。</p> <p>なお、この変更に伴う営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報)</p> <p>当連結会計年度から法人税法の改正に伴い、従前より所有している有形固定資産の残存価額については、翌連結会計年度から5年間の均等償却を行う方法を採用いたします。</p> <p>なお、これによる営業利益、経常利益、税金等調整前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>ロ. 無形固定資産</p> <p>①ソフトウェア 自社内利用のソフトウェアについて、社内における利用可能期間（2年～5年）に基づく定額法によっております。</p> <p>②特許権 定額法によっております。なお、償却年数については、法人税法に規定する方法（8年）と同一の基準によっております。</p> <p>③商標権 定額法によっております。なお、償却年数については、法人税法に規定する方法（10年）と同一の基準によっております。</p>	建物	6～39年	建物附属設備	8～24年	構築物	3～50年	機械及び装置	5～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	3～20年	<p>ロ. たな卸資産</p> <p>①販売用不動産、仕掛品 同左</p> <p>②貯蔵品 同左</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。</p> <table border="0" data-bbox="1013 728 1380 918"> <tr> <td>建物</td> <td>6～39年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>8～24年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>5～15年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>ロ. 無形固定資産</p> <p>①ソフトウェア 同左</p> <p>②特許権 同左</p> <p>③商標権 同左</p>	建物	6～39年	建物附属設備	8～24年	構築物	3～50年	機械及び装置	5～15年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	3～20年
建物	6～39年																									
建物附属設備	8～24年																									
構築物	3～50年																									
機械及び装置	5～15年																									
車両運搬具	2～6年																									
工具器具備品	3～20年																									
建物	6～39年																									
建物附属設備	8～24年																									
構築物	3～50年																									
機械及び装置	5～15年																									
車両運搬具	2～6年																									
工具器具備品	3～20年																									

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月 31 日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月 31 日)
(3) 重要な引当金の計上基準	<p>④水道施設利用権 定額法によっております。なお、償却年数については、法人税法に規定する方法（15年）と同一の基準によっております。</p> <p>ハ. 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>(追加情報) 当社は、平成19年 7 月期から営業部門の従業員の賞与制度の見直しを行い、業績連動による業績給の支払に変更しました。このため、平成19年 7 月期は未払金に計上しております。</p> <p>ハ. 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度負担額を計上しております。</p> <p>ニ. 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>ホ. 完成工事保証引当金 一部の連結子会社は、過去の保証実績率に基づき計上しております。</p> <p>ヘ. 損害賠償損失引当金 将来の損害賠償損失に備えるため当連結会計年度末における和解金の負担見込額を計上しております。</p>	<p>④水道施設利用権 同左</p> <p>ハ. 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>ニ. 退職給付引当金 同左</p> <p>ホ. 完成工事保証引当金 同左</p> <p>ヘ. 損害賠償損失引当金 同左</p>
(4) 重要なリース取引の処理方法	<p>リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>	<p>同左</p>
(5) 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>イ. 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. 消費税等の会計処理 同左</p>

項目	前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)
5 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項	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。	同左
6 のれんの償却に関する事項	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~20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。	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。
7 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。	同左

(会計処理の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)</p>
<p>(企業結合に係る会計基準) 当連結会計年度より、「企業結合に係る会計基準」(平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針(企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日)」を適用しております。</p>	<p>—————</p>
<p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当連結会計年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年 8 月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。 なお、前連結会計年度において営業外費用の内訳として表示していた「新株発行費」は、当連結会計年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p>	<p>—————</p>

(表示方法の変更)

<p>前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)</p>
<p>(連結貸借対照表)</p> <p>販売用不動産</p> <p>前連結会計年度において区分掲記していた「販売用不動産」(当連結会計年度29,131,635千円)については、流動資産の「たな卸資産」に含めて表示しております。</p> <p>仕掛品</p> <p>前連結会計年度において区分掲記していた「仕掛品」(当連結会計年度855,952千円)については、資産の総額の100分の5以下となったため、流動資産の「たな卸資産」に含めて表示しております。</p> <p>短期貸付金</p> <p>前連結会計年度において区分掲記していた「短期貸付金」(当連結会計年度400,913千円)については、資産の総額の100分の5以下となったため、流動資産の「その他」に含めて表示しております。</p>	<p>—————</p>

(追加情報)

<p>前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)</p>	<p>当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)</p>
<p>当社は、平成18年 7 月 3 日付で東西アセット・マネジメント(株)より、不動産物件の紹介に係る違約金等として178,634千円の支払の催告を受け、その後、平成18年 8 月 18日付で同社から訴訟の提起を受けました。平成19年 6 月 13日に口頭弁論を終結し、その後裁判所の強い勧告により平成19年 8 月 22日に和解期日が開かれ、裁判所から和解金額119,000千円の提示を受けました。そして、当社は平成19年 9 月 12日にこの和解に応じました。</p> <p>この和解金の費用として、当連結会計年度において、損害賠償損失引当金119,000千円を計上しております。 (留保金課税)</p> <p>当社の筆頭株主である会長兼代表取締役社長秋元竜弥の持株比率が平成19年 7 月末日において49.99%となったことから、当社は法人税法に規定する留保金課税対象企業から除外されました。 (セグメンテーション方法の変更)</p> <p>当社では、中古マンション再活事業のほかに、中古のオフィスビルや商業施設などの再活を行ってまいりました。さらに、今期からは新築マンションの分譲、新築オフィスビルの販売等不動産開発事業にも事業領域を拡大しております。これら事業の拡大に伴い、当社では特定のセクションが特定の事業に限定せず、各セクションが全国各地域においてこれら複数の事業を推進しております。このため、これら事業をまとめて「不動産再活事業」といたしました。</p> <p>なお、これに伴う営業損益、経常損益、純損益の区分に影響はございません。</p>	<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>

(6) 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19年7月31日)	当連結会計年度 (平成20年7月31日)																																														
<p>※1 関連会社に対するものは次のとおりであります。 投資有価証券(株式) 4,000千円</p> <p>※2 有形固定資産の減価償却累計額 154,174千円</p> <p>※3 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">150,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">21,987,450</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">5,125</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">64,073</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,206,649</td> </tr> </table> <p>担保付負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">22,684,400</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">預り金</td> <td style="text-align: right;">967,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">23,651,400</td> </tr> </table> <p>※4 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">8,000,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">2,825,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">5,175,000</td> </tr> </table> <p>※5 受取手形の裏書譲渡高は12,265千円であります。</p> <p>6 家賃保証</p> <p>(株)アルデプロプロパティマネジメントは、平成19年7月31日現在512,839千円の賃料保証を行っております。</p>	現金及び預金	150,000千円	販売用不動産	21,987,450	建物	5,125	土地	64,073	合計	22,206,649	短期借入金	22,684,400	預り金	967,000	合計	23,651,400	当座貸越契約の総額	8,000,000千円	借入実行残高	2,825,000	差引額	5,175,000	<p style="text-align: center;">—————</p> <p>※2 有形固定資産の減価償却累計額 168,716千円</p> <p>※3 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保資産</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">現金及び預金</td> <td style="text-align: right;">582,131千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">販売用不動産</td> <td style="text-align: right;">67,175,552</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">建物</td> <td style="text-align: right;">4,849</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">土地</td> <td style="text-align: right;">64,073</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">67,826,607</td> </tr> </table> <p>担保付負債</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">44,538,496</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一年以内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">108,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,983,000</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">46,629,496</td> </tr> </table> <p>※4 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。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当座貸越契約の総額</td> <td style="text-align: right;">8,838,000千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">借入実行残高</td> <td style="text-align: right;">6,561,496</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">差引額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">2,276,503</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">—————</p>	現金及び預金	582,131千円	販売用不動産	67,175,552	建物	4,849	土地	64,073	合計	67,826,607	短期借入金	44,538,496	一年以内返済予定の長期借入金	108,000	長期借入金	1,983,000	合計	46,629,496	当座貸越契約の総額	8,838,000千円	借入実行残高	6,561,496	差引額	2,276,503
現金及び預金	150,000千円																																														
販売用不動産	21,987,450																																														
建物	5,125																																														
土地	64,073																																														
合計	22,206,649																																														
短期借入金	22,684,400																																														
預り金	967,000																																														
合計	23,651,400																																														
当座貸越契約の総額	8,000,000千円																																														
借入実行残高	2,825,000																																														
差引額	5,175,000																																														
現金及び預金	582,131千円																																														
販売用不動産	67,175,552																																														
建物	4,849																																														
土地	64,073																																														
合計	67,826,607																																														
短期借入金	44,538,496																																														
一年以内返済予定の長期借入金	108,000																																														
長期借入金	1,983,000																																														
合計	46,629,496																																														
当座貸越契約の総額	8,838,000千円																																														
借入実行残高	6,561,496																																														
差引額	2,276,503																																														

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20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 636,042 千円		販売手数料 40,149 千円
	貸倒引当金繰入額 5,695		貸倒引当金繰入額 113,322
	役員賞与引当金繰入額 18,000		給与及び賞与 599,972
	給与及び賞与 1,446,239		賞与引当金繰入額 29,274
	賞与引当金繰入額 18,833		退職給付費用 5,253
	退職給付費用 3,620		管理諸費 146,666
	管理諸費 919,826		広告宣伝費 850,598
	のれん償却額 145,542		のれん償却額 285,061
※2	固定資産売却益の内訳	※2	固定資産売却益の内訳
	車両運搬具 923千円		機械装置及び運搬具 1,816千円
			合計 1,816千円
※3	固定資産除却損の内訳	※3	固定資産除却損の内訳
	建物 1,617千円		建物 17,948千円
	工具器具備品 592千円		工具器具備品 639千円
	電話加入権 66千円		機械装置及び運搬具 430千円
	合計 2,276千円		合計 19,018千円
※4	固定資産売却損の内訳	※4	固定資産売却損の内訳
	建物 2,410千円		機械装置及び運搬具 1,139千円
※5	—		投資用不動産 1,415千円
			合計 2,554千円
		※5	事業再編費用の内訳
			関係会社株式売却損 679,050千円
			関係会社整理損 54,712千円
			その他再編費用 73,241千円
			合計 807,003千円

前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)																																											
<p>※7 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おります。</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 rowspan="2">遊休資産</td> <td>建物</td> <td>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="4">その他</td> <td>のれん</td> <td>ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td>株式会社勤住ライフ</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td>株式会社ディベックスマネジメント</td> </tr> <tr> <td>のれん相当額</td> <td>株式会社メイプルリビングサービス</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、のれん及びのれん相当額については、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 (合計211,564千円)</p> <p>① ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社</p> <table> <tr><td>建物</td><td>1,639千円</td></tr> <tr><td>機械装置</td><td>6,147千円</td></tr> <tr><td>のれん</td><td>110,460千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>118,246千円</td></tr> </table> <p>② 株式会社勤住ライフ</p> <table> <tr><td>のれん</td><td>29,613千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>29,613千円</td></tr> </table> <p>③ 株式会社ディベックスマネジメント</p> <table> <tr><td>のれん</td><td>50,912千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>50,912千円</td></tr> </table> <p>④ 株式会社メイプルリビングサービス</p> <table> <tr><td>のれん相当額</td><td>12,791千円</td></tr> <tr><td>合計</td><td>12,791千円</td></tr> </table> <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	遊休資産	建物	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	機械装置		その他	のれん	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社	のれん	株式会社勤住ライフ	のれん	株式会社ディベックスマネジメント	のれん相当額	株式会社メイプルリビングサービス	建物	1,639千円	機械装置	6,147千円	のれん	110,460千円	合計	118,246千円	のれん	29,613千円	合計	29,613千円	のれん	50,912千円	合計	50,912千円	のれん相当額	12,791千円	合計	12,791千円	<p>※7 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おります。</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> </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 343,480千円</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
用途	種類	会社名																																										
遊休資産	建物	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社																																										
	機械装置																																											
その他	のれん	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社																																										
	のれん	株式会社勤住ライフ																																										
	のれん	株式会社ディベックスマネジメント																																										
	のれん相当額	株式会社メイプルリビングサービス																																										
建物	1,639千円																																											
機械装置	6,147千円																																											
のれん	110,460千円																																											
合計	118,246千円																																											
のれん	29,613千円																																											
合計	29,613千円																																											
のれん	50,912千円																																											
合計	50,912千円																																											
のれん相当額	12,791千円																																											
合計	12,791千円																																											
用途	種類	会社名																																										
その他	のれん	株式会社オーパス																																										

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成18年8月1日至平成19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)	690,379	2,768,216	—	3,458,595

(変更事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

ストックオプションの行使による増加 6,700株

株式分割による増加(1:5) 2,761,516株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成18年10月29日 定時株主総会	普通株式	932,011	1,350	平成18年7月31日	平成18年10月31日
平成19年3月6日 取締役会	普通株式	968,406	280	平成19年1月31日	平成19年4月6日

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

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年10月25日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	968,406	280	平成19年7月31日	平成19年10月26日

当連結会計年度(自平成19年8月1日至平成20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)	3,458,595	759,244	—	4,217,839

(変更事由の概要)

増加数の内訳は、次のとおりであります。

第三者割当による新株式の発行 756,144株

ストックオプションの行使による増加 3,100株

2. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり配当額 (円)	基準日	効力発生日
平成19年10月25日 定時株主総会	普通株式	968,406	280	平成19年7月31日	平成19年10月26日
平成20年3月14日 取締役会	普通株式	970,102	230	平成20年1月31日	平成20年4月14日

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20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19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;">8,232,508 千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△29,030</td> </tr> <tr> <td>有価証券のうちマネー・マネージメントファンド</td> <td style="text-align: right;">50,452</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">8,253,931</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	8,232,508 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△29,030	有価証券のうちマネー・マネージメントファンド	50,452	現金及び現金同等物	8,253,931	<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20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;">3,266,423 千円</td> </tr> <tr> <td>預入期間が3ヶ月を超える定期預金</td> <td style="text-align: right;">△39,565</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,226,858</td> </tr> </table>	現金及び預金勘定	3,266,423 千円	預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△39,565	現金及び現金同等物	3,226,858																										
現金及び預金勘定	8,232,508 千円																																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△29,030																																								
有価証券のうちマネー・マネージメントファンド	50,452																																								
現金及び現金同等物	8,253,931																																								
現金及び預金勘定	3,266,423 千円																																								
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	△39,565																																								
現金及び現金同等物	3,226,858																																								
<p>※2 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訳 株式の取得により、新たに株式会社マッチング・ナビ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ならびに株式の取得価額と取得のための収入(純額)との関係は次のとおりであります。 (子会社株式の取得による収入)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">90,302 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">97,384</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">112,414</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△178,457</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△79,144</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△32,500</td> </tr> <tr> <td>子会社の取得価額</td> <td style="text-align: right;">10,000</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△62,021</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：子会社の株式取得による収入</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">△52,021</td> </tr> </table>	流動資産	90,302 千円	固定資産	97,384	のれん	112,414	流動負債	△178,457	固定負債	△79,144	少数株主持分	△32,500	子会社の取得価額	10,000	子会社の現金及び現金同等物	△62,021	差引：子会社の株式取得による収入	△52,021	<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 株式の売却により、株式会社アルデプロプロパティマネジメント、株式会社尾高電工、株式会社ART都市開発、株式会社日本インバスターズサービス、株式会社マッチング・ナビ、株式会社ディベックスマネジメント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。 (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;">1,171,071 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">178,346</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">511,359</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">766,062</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">9,767</td> </tr> <tr> <td>負ののれん</td> <td style="text-align: right;">2,469</td> </tr> <tr> <td>少数株主持分</td> <td style="text-align: right;">△2,037</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">株式売却益</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,080,439</td> </tr> <tr> <td>子会社株式の売却価額</td> <td style="text-align: right;">746,719</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">679,381</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">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;">67,337</td> </tr> </table>	流動資産	1,171,071 千円	固定資産	178,346	のれん	511,359	流動負債	766,062	固定負債	9,767	負ののれん	2,469	少数株主持分	△2,037	株式売却益	1,080,439	子会社株式の売却価額	746,719	子会社の現金及び現金同等物	679,381	差引：子会社の株式売却による収入	67,337
流動資産	90,302 千円																																								
固定資産	97,384																																								
のれん	112,414																																								
流動負債	△178,457																																								
固定負債	△79,144																																								
少数株主持分	△32,500																																								
子会社の取得価額	10,000																																								
子会社の現金及び現金同等物	△62,021																																								
差引：子会社の株式取得による収入	△52,021																																								
流動資産	1,171,071 千円																																								
固定資産	178,346																																								
のれん	511,359																																								
流動負債	766,062																																								
固定負債	9,767																																								
負ののれん	2,469																																								
少数株主持分	△2,037																																								
株式売却益	1,080,439																																								
子会社株式の売却価額	746,719																																								
子会社の現金及び現金同等物	679,381																																								
差引：子会社の株式売却による収入	67,337																																								
<p>※3 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訳 株式の取得により、新たに株式会社オーパス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ならびに株式の取得価額と取得のための支出との関係は次のとおりであります。 (子会社株式の取得による支出)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">流動資産</td> <td style="text-align: right;">720,053 千円</td> </tr> <tr> <td>固定資産</td> <td style="text-align: right;">264,182</td> </tr> <tr> <td>のれん</td> <td style="text-align: right;">792,810</td> </tr> <tr> <td>流動負債</td> <td style="text-align: right;">△505,397</td> </tr> <tr> <td>固定負債</td> <td style="text-align: right;">△183,891</td> </tr> <tr> <td>子会社の取得価額</td> <td style="text-align: right;">1,087,758</td> </tr> <tr> <td>子会社の現金及び現金同等物</td> <td style="text-align: right;">△371,282</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">差引：子会社の株式取得による支出</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">716,475</td> </tr> </table>	流動資産	720,053 千円	固定資産	264,182	のれん	792,810	流動負債	△505,397	固定負債	△183,891	子会社の取得価額	1,087,758	子会社の現金及び現金同等物	△371,282	差引：子会社の株式取得による支出	716,475																									
流動資産	720,053 千円																																								
固定資産	264,182																																								
のれん	792,810																																								
流動負債	△505,397																																								
固定負債	△183,891																																								
子会社の取得価額	1,087,758																																								
子会社の現金及び現金同等物	△371,282																																								
差引：子会社の株式取得による支出	716,475																																								

(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18年8月1日 至 平成19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	74,189,698	3,994,308	78,184,006	—	78,184,006
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,145,920	1,145,920	(1,145,920)	—
計	74,189,698	5,140,228	79,329,926	(1,145,920)	78,184,006
営業費用	58,291,953	3,579,194	61,871,148	3,807,820	65,678,968
営業利益	15,897,744	1,561,034	17,458,778	(4,953,740)	12,505,038
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出					
資産	29,755,482	71,848	29,827,330	18,661,396	48,488,727
減価償却費	—	8,576	8,576	41,005	49,582
減損損失	—	7,786	7,786	203,777	211,564
資本的支出	—	15,536	15,536	134,429	149,966

(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、4,953,740千円であり、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、18,661,396千円であり、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。

5 従来、事業区分は、「中古マンション再活事業」、「不動産販売事業」、「その他事業」の3区分によっておりましたが、当連結会計年度より「不動産再活事業」、「その他事業」の2区分に変更しました。

当社では、中古マンション再活事業のほかに、中古のオフィスビルや商業施設などの再活を行ってまいりました。さらに、今期からは新築マンションの分譲、新築オフィスビルの販売等不動産開発事業にも事業領域を拡大しております。これら事業の拡大に伴い、当社では特定のセクションが特定の事業に限定せず、各セクションが全国各地域においてこれら複数の事業を推進しております。このため、これら事業をまとめて「不動産再活事業」といたしました。

なお、前連結会計年度の事業の種類別セグメント情報を、当連結会計年度において用いた事業区分の方法により区分すると次のようになります。なお、売上総利益、営業利益、経常利益の変動はございません。

	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	40,593,219	2,408,251	43,001,471	—	43,001,471
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	50,193	263,808	314,001	(314,001)	—
計	40,643,413	2,672,059	43,315,472	(314,001)	43,001,471
営業費用	33,348,559	2,214,545	35,563,104	266,844	35,829,949
営業利益	7,294,853	457,514	7,752,368	(580,846)	7,171,542
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出					
資産	19,739,728	27,493	19,767,221	13,363,600	33,130,822
減価償却費	—	84,711	84,711	12,270	96,981
減損損失	—	—	—	—	—
資本的支出	—	7,783	7,783	90,557	98,341

(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、547,771千円であり、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、14,293,518千円であり、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。

- 6 従来、事業区分は、「中古マンション再活事業」、「不動産販売事業」、「その他事業」の3区分に
 によっておりましたが、当連結会計年度より「不動産再活事業」、「その他事業」の2区分に変更し
 ました。なお、当連結会計年度の事業の種類別セグメント情報を、前連結会計年度において用いた
 事業区分の方法により区分すると次のようになります。なお、売上総利益、営業利益、経常利益の
 変動はございません。

	中古マンシ ョン再活事 業 (千円)	不動産販売 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	33,619,769	40,569,928	3,994,308	78,184,006	—	78,184,006
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	—	1,145,920	1,145,920	(1,145,920)	—
計	33,619,769	40,569,928	5,140,228	79,329,926	(1,145,920)	78,184,006
営業費用	26,825,108	31,466,845	3,579,194	91,871,148	3,807,820	65,678,968
営業利益	6,794,661	9,103,083	1,561,034	17,458,778	(4,953,740)	12,505,038
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出						
資産	9,780,949	19,974,532	71,848	29,827,330	18,661,396	48,488,727
減価償却費	—	—	8,576	8,576	41,005	49,582
減損損失	—	—	7,786	7,786	203,777	211,564
資本的支出	—	—	15,536	15,536	134,426	149,963

当連結会計年度(自 平成19年8月1日 至 平成20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	59,079,553	5,558,766	64,638,319	—	64,638,319
(2)セグメント間の内部売上高 又は振替高	—	1,060,781	1,060,781	(1,060,781)	—
計	59,079,553	6,619,547	65,699,101	(1,060,781)	64,638,319
営業費用	53,054,708	4,565,689	57,620,398	3,850,922	61,471,320
営業利益	6,024,845	2,053,857	8,078,702	(4,911,704)	3,166,998
II 資産、減価償却費、 減損損失及び資本的支出					
資産	70,284,026	471,687	70,755,713	18,101,138	88,856,852
減価償却費	—	34,900	34,900	79,179	114,080
減損損失	—	343,480	343,480	—	343,480
資本的支出	—	1,889	1,889	56,097	57,987

(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、4,911,704千円であり、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、18,101,138千円であり、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。

2 所在地別セグメント情報

前連結会計年度(自 平成18年8月1日 至 平成19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19年8月1日 至 平成20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18年8月1日 至 平成19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19年8月1日 至 平成20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18年8月1日 至 平成19年7月31日)				当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)			
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引				リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引			
① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額				① リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)		取得価額 相当額 (千円)	減価償却累 計額相当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
工具器具 備品	7,000	3,616	3,383	工具器具 備品	7,000	5,016	1,983
合計	7,000	3,616	3,383	合計	7,000	5,016	1,983
② 未経過リース料期末残高相当額				② 未経過リース料期末残高相当額			
1年内			1,412千円	1年内			1,435千円
1年超			2,041	1年超			605
合計			3,454	合計			2,041
③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額				③ 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料			1,458千円	支払リース料			1,519千円
減価償却費相当額			1,399	減価償却費相当額			1,399
支払利息相当額			68	支払利息相当額			45
④ 減価償却費相当額の算定方法				④ 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。				同左			
⑤ 利息相当額の算定方法				⑤ 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額の差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。				同左			

(関連当事者との取引)

前連結会計年度(自 平成18年8月1日 至 平成19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19年8月1日 至 平成20年7月31日)

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
						役員の兼任等	事業上の関係				
役員及びその近親者	伊禮竜之助 (注) 1	—	—	弁護士	—	—	—	法律問題の処理・相談に係る手数料の支払 (注) 3	2,371	—	—
役員及びその近親者	秋元隆弥 (注) 2	—	—	株式会社アルデプロプロパティマネジメント代表取締役	0.01%	—	—	子会社株式の売却 (注) 4	60,000	—	—

取引条件及び取引条件の決定方針

- (注) 1 伊禮竜之助は、当社監査役伊禮勇吉の実子であります。
- 2 秋元隆弥は、当社代表取締役会長秋元竜弥の実弟であります。
- 3 上記取引は、当社と関連を有しない他の事業者と同様の取引条件によっております。
- 4 株式譲渡価格の算定に当たっては、簿価純資産方式をもとに算出した価額に基づき両者協議のうえ決定しております。

(税効果会計関係)

前連結会計年度 (平成19年7月31日)	当連結会計年度 (平成20年7月31日)																																																																																								
<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">31,833 千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">7,723</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">15,667</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">14,136</td></tr> <tr><td>長期前払費用償却超過額</td><td style="text-align: right;">11,609</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">281,679</td></tr> <tr><td>前受収益</td><td style="text-align: right;">139,527</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">90,977</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">71,053</td></tr> <tr><td>損害賠償損失引当金</td><td style="text-align: right;">48,433</td></tr> <tr><td>土地評価差額金</td><td style="text-align: right;">9,197</td></tr> <tr><td>商品評価損</td><td style="text-align: right;">7,502</td></tr> <tr><td>のれん償却否認</td><td style="text-align: right;">6,977</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">2,903</td></tr> <tr><td>繰延消費税等損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,766</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">1,564</td></tr> <tr><td>ゴルフ会員権</td><td style="text-align: right;">1,120</td></tr> <tr><td>繰延資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">208</td></tr> <tr><td>未収還付事業税</td><td style="text-align: right;">△ 3,582</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△26,875</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">小計</td><td style="text-align: right;">713,422</td></tr> <tr><td>評価性引当金</td><td style="text-align: right;">△48,790</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">664,631</td></tr> </table> <p>繰延税金資産は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">593,159 千円</td></tr> <tr><td>固定資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">71,472</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	31,833 千円	賞与引当金	7,723	退職給付引当金	15,667	一括償却資産損金算入限度超過額	14,136	長期前払費用償却超過額	11,609	未払事業税否認	281,679	前受収益	139,527	投資有価証券評価損	90,977	繰越欠損金	71,053	損害賠償損失引当金	48,433	土地評価差額金	9,197	商品評価損	7,502	のれん償却否認	6,977	完成工事補償引当金	2,903	繰延消費税等損金算入限度超過額	1,766	減価償却超過額	1,564	ゴルフ会員権	1,120	繰延資産償却超過額	208	未収還付事業税	△ 3,582	その他	△26,875	小計	713,422	評価性引当金	△48,790	繰延税金資産合計	664,631	流動資産—繰延税金資産	593,159 千円	固定資産—繰延税金資産	71,472	<p>1 繰延税金資産の発生的主要原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">15,411 千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">6,954</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">13,284</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">3,288</td></tr> <tr><td>長期前払費用償却超過額</td><td style="text-align: right;">3,621</td></tr> <tr><td>繰越欠損金</td><td style="text-align: right;">4,241</td></tr> <tr><td>商品評価損</td><td style="text-align: right;">7,131</td></tr> <tr><td>完成工事補償引当金</td><td style="text-align: right;">3,582</td></tr> <tr><td>繰延消費税等損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,517</td></tr> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">5,182</td></tr> <tr><td>繰延資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">6,266</td></tr> <tr><td>未払給与</td><td style="text-align: right;">1,428</td></tr> <tr><td>裁判費用</td><td style="text-align: right;">1,120</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損</td><td style="text-align: right;">1,628</td></tr> <tr><td>中間納付事業税</td><td style="text-align: right;">△1,813</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">△3,178</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right;">69,662</td></tr> </table> <p>繰延税金資産は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">45,422 千円</td></tr> <tr><td>固定資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">24,240</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	15,411 千円	賞与引当金	6,954	退職給付引当金	13,284	一括償却資産損金算入限度超過額	3,288	長期前払費用償却超過額	3,621	繰越欠損金	4,241	商品評価損	7,131	完成工事補償引当金	3,582	繰延消費税等損金算入限度超過額	1,517	減価償却超過額	5,182	繰延資産償却超過額	6,266	未払給与	1,428	裁判費用	1,120	投資有価証券評価損	1,628	中間納付事業税	△1,813	その他	△3,178	繰延税金資産合計	69,662	流動資産—繰延税金資産	45,422 千円	固定資産—繰延税金資産	24,240
貸倒引当金繰入限度超過額	31,833 千円																																																																																								
賞与引当金	7,723																																																																																								
退職給付引当金	15,667																																																																																								
一括償却資産損金算入限度超過額	14,136																																																																																								
長期前払費用償却超過額	11,609																																																																																								
未払事業税否認	281,679																																																																																								
前受収益	139,527																																																																																								
投資有価証券評価損	90,977																																																																																								
繰越欠損金	71,053																																																																																								
損害賠償損失引当金	48,433																																																																																								
土地評価差額金	9,197																																																																																								
商品評価損	7,502																																																																																								
のれん償却否認	6,977																																																																																								
完成工事補償引当金	2,903																																																																																								
繰延消費税等損金算入限度超過額	1,766																																																																																								
減価償却超過額	1,564																																																																																								
ゴルフ会員権	1,120																																																																																								
繰延資産償却超過額	208																																																																																								
未収還付事業税	△ 3,582																																																																																								
その他	△26,875																																																																																								
小計	713,422																																																																																								
評価性引当金	△48,790																																																																																								
繰延税金資産合計	664,631																																																																																								
流動資産—繰延税金資産	593,159 千円																																																																																								
固定資産—繰延税金資産	71,472																																																																																								
貸倒引当金繰入限度超過額	15,411 千円																																																																																								
賞与引当金	6,954																																																																																								
退職給付引当金	13,284																																																																																								
一括償却資産損金算入限度超過額	3,288																																																																																								
長期前払費用償却超過額	3,621																																																																																								
繰越欠損金	4,241																																																																																								
商品評価損	7,131																																																																																								
完成工事補償引当金	3,582																																																																																								
繰延消費税等損金算入限度超過額	1,517																																																																																								
減価償却超過額	5,182																																																																																								
繰延資産償却超過額	6,266																																																																																								
未払給与	1,428																																																																																								
裁判費用	1,120																																																																																								
投資有価証券評価損	1,628																																																																																								
中間納付事業税	△1,813																																																																																								
その他	△3,178																																																																																								
繰延税金資産合計	69,662																																																																																								
流動資産—繰延税金資産	45,422 千円																																																																																								
固定資産—繰延税金資産	24,240																																																																																								
<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">40.7 %</td></tr> <tr><td>交際費の損金不算入額</td><td style="text-align: right;">0.0</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.4</td></tr> <tr><td>役員賞与</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">2.2</td></tr> <tr><td style="text-align: right;">税効果会計適用後の 法人税等の負担率</td><td style="text-align: right;">43.4</td></tr> </table>	法定実効税率 (調整)	40.7 %	交際費の損金不算入額	0.0	住民税均等割	0.4	役員賞与	0.1	その他	2.2	税効果会計適用後の 法人税等の負担率	43.4	<p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税金等調整前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。</p>																																																																												
法定実効税率 (調整)	40.7 %																																																																																								
交際費の損金不算入額	0.0																																																																																								
住民税均等割	0.4																																																																																								
役員賞与	0.1																																																																																								
その他	2.2																																																																																								
税効果会計適用後の 法人税等の負担率	43.4																																																																																								

(有価証券関係)

前連結会計年度(平成19年7月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
① 株式	2,365	3,819	1,453
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	2,365	3,819	1,453
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
① 株券	233,180	45,663	△187,517
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	233,180	45,663	△187,517
合計	235,545	49,482	△186,063

2. 時価評価されていない有価証券の内容

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
① 投資事業組合に対する出資	—
② 非上場株式	81,191
③ マネー・マネジメント・ファンド	50,452
合計	131,644

当連結会計年度(平成20年7月31日)

1. その他有価証券で時価のあるもの

	取得原価(千円)	連結貸借対照表計上額 (千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
① 株式	—	—	—
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	—	—	—
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
① 株券	10,000	6,000	△4,000
② 債券	—	—	—
③ その他	—	—	—
小計	10,000	6,000	△4,000
合計	10,000	6,000	△4,000

2. 時価評価されていない有価証券の内容

区分	連結貸借対照表計上額(千円)
その他有価証券	
① 投資事業組合に対する出資	—
② 非上場株式	15,000
③ マネー・マネジメント・ファンド	—
合計	15,000

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 平成18年8月1日 至 平成19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19年8月1日 至 平成20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18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20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 38,289 千円	① 退職給付債務の額 32,553 千円
② 退職給付引当金の額 38,289	② 退職給付引当金の額 32,553
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 3,620 千円	① 退職給付費用 5,253 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)

前連結会計年度(自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)

1 スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年5月16日	平成15年5月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社勤務2カ月以上の従業員33名	当社監査役1名及び社外協力者11名
株式の種類及び付与数	普通株式 414株(注)	普通株式 280株(注)
付与日	平成15年5月30日	平成15年5月30日
権利確定条件	付与日(平成15年5月30日)から 権利確定日(平成17年5月16日) まで継続して勤務していること	—
対象勤務期間	平成15年5月30日 ～平成17年5月16日	—
権利行使期間	平成17年5月17日 ～平成25年5月15日	平成16年2月1日 ～平成25年4月30日

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年7月28日	平成16年6月23日
付与対象者の区分及び人数	当社勤務2カ月以上の従業員5名	当社勤務2カ月以上の従業員17名
株式の種類及び付与数	普通株式 10株(注)	普通株式 55株(注)
付与日	平成15年7月31日	平成16年6月23日
権利確定条件	付与日(平成15年7月31日)から 権利確定日(平成17年7月28日) まで継続して勤務していること	付与日(平成16年6月23日)から 権利確定日(平成18年6月23日) まで継続して勤務していること
対象勤務期間	平成15年7月31日 ～平成17年7月28日	平成16年6月23日 ～平成18年6月23日
権利行使期間	平成17年7月29日 ～平成25年7月27日	平成18年6月24日 ～平成26年6月23日

会社名	提出会社
決議年月日	平成17年10月26日
付与対象者の区分及び人数	当社勤務2カ月以上の従業員82名
株式の種類及び付与数	普通株式 500株(注)
付与日	平成17年10月26日
権利確定条件	付与日(平成17年10月26日)から 権利確定日(平成19年10月26日) まで継続して勤務していること
対象勤務期間	平成17年10月26日 ～平成19年10月26日
権利行使期間	平成19年10月27日 ～平成27年10月26日

(注) 当社は以下のように株式分割を行っております。株式の付与数は、株式分割前の数であります。

平成15年10月7日開催の取締役会決議に基づき、平成15年12月5日付をもって普通株式1株を2株に分割

平成16年4月7日開催の取締役会決議に基づき、平成16年6月18日付をもって普通株式1株を4株に分割

平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割

平成18年6月1日開催の取締役会決議に基づき、平成18年8月1日付をもって普通株式1株を5株に分割

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年5月16日	平成15年5月16日
権利確定前		
期首(株)	—	—
付与(株)	—	—
失効(株)	—	—
権利確定(株)	—	—
未確定残(株)	—	—
権利確定後		
期首(株)	11,600	4,800
権利確定(株)	—	—
権利行使(株)	1,200	3,200
失効(株)	5,600	—
未行使残(株)	4,800	1,600
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年7月28日	平成16年6月23日
権利確定前		
期首(株)	—	—
付与(株)	—	—
失効(株)	—	—
権利確定(株)	—	—
未確定残(株)	—	—
権利確定後		
期首(株)	1,600	2,250
権利確定(株)	—	—
権利行使(株)	800	1,500
失効(株)	400	750
未行使残(株)	400	—

会社名	提出会社
決議年月日	平成17年10月26日
権利確定前	
期首(株)	2,310
付与(株)	—
失効(株)	360
権利確定(株)	—
未確定残(株)	1,950
権利確定後	
期首(株)	—
権利確定(株)	—
権利行使(株)	—
失効(株)	—
未行使残(株)	—

② 単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年5月16日	平成15年5月16日
権利行使価格(円)	150	150
行使時平均株価(円)	38,900	38,900
付与日における公正な 評価単価(円)	—	—
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年7月28日	平成16年6月23日
権利行使価格(円)	150	8,836
行使時平均株価(円)	38,900	38,900
付与日における公正な 評価単価(円)	—	—
会社名	提出会社	
決議年月日	平成17年10月26日	
権利行使価格(円)	17,200	
行使時平均株価(円)	—	
付与日における公正な 評価単価(円)	—	

(自社株式オプション及び自社の株式を対価とする取引関係)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)

1 ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) ストック・オプションの内容

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年5月16日	平成15年5月16日
付与対象者の区分及び人数	当社取締役3名 当社勤務2カ月以上の従業員33名	当社監査役1名及び社外協力者11名
株式の種類及び付与数	普通株式 414株(注)	普通株式 280株(注)
付与日	平成15年5月30日	平成15年5月30日
権利確定条件	付与日(平成15年5月30日)から 権利確定日(平成17年5月16日) まで継続して勤務していること	—
対象勤務期間	平成15年5月30日 ～平成17年5月16日	—
権利行使期間	平成17年5月17日 ～平成25年5月15日	平成16年2月1日 ～平成25年4月30日

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年7月28日	平成17年10月26日
付与対象者の区分及び人数	当社勤務2カ月以上の従業員5名	当社勤務2カ月以上の従業員82名
株式の種類及び付与数	普通株式 10株(注)	普通株式 500株(注)
付与日	平成15年7月31日	平成17年10月26日
権利確定条件	付与日(平成15年7月31日)から 権利確定日(平成17年7月28日) まで継続して勤務していること	付与日(平成17年10月26日)から 権利確定日(平成19年10月26日) まで継続して勤務していること
対象勤務期間	平成15年7月31日 ～平成17年7月28日	平成17年10月26日 ～平成19年10月26日
権利行使期間	平成17年7月29日 ～平成25年7月27日	平成19年10月27日 ～平成27年10月26日

(注) 当社は以下のように株式分割を行っております。株式の付与数は、株式分割前の数であります。

平成15年10月7日開催の取締役会決議に基づき、平成15年12月5日付をもって普通株式1株を2株に分割

平成16年4月7日開催の取締役会決議に基づき、平成16年6月18日付をもって普通株式1株を4株に分割

平成16年9月21日開催の取締役会決議に基づき、平成16年12月20日付をもって普通株式1株を10株に分割

平成18年6月1日開催の取締役会決議に基づき、平成18年8月1日付をもって普通株式1株を5株に分割

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

① ストック・オプションの数

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年5月16日	平成15年5月16日
権利確定前		
期首(株)	—	—
付与(株)	—	—
失効(株)	—	—
権利確定(株)	—	—
未確定残(株)	—	—
権利確定後		
期首(株)	4,800	1,600
権利確定(株)	—	—
権利行使(株)	400	1,600
失効(株)	—	—
未行使残(株)	4,400	—
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年7月28日	平成17年10月26日
権利確定前	—	—
期首(株)	—	1,950
付与(株)	—	—
失効(株)	—	—
権利確定(株)	—	1,950
未確定残(株)	—	—
権利確定後		
期首(株)	400	—
権利確定(株)	—	1,950
権利行使(株)	400	700
失効(株)	—	300
未行使残(株)	—	950

② 単価情報

会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年5月16日	平成15年5月16日
権利行使価格(円)	150	150
行使時平均株価(円)	30,050	38,500
付与日における公正な 評価単価(円)	—	—
会社名	提出会社	提出会社
決議年月日	平成15年7月28日	平成17年10月26日
権利行使価格(円)	150	17,200
行使時平均株価(円)	30,050	30,050
付与日における公正な 評価単価(円)	—	—

(自社株式オプション及び自社の株式を対価とする取引関係)

該当事項はありません。

(企業結合等関係)

前連結会計年度(自平成18年8月1日至平成19年7月31日)

(事業譲受)

1. 被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合を行った主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称及び取得した議決権比率

(1) 事業を譲受けた企業の名称及び事業の内容

株式会社ディベックス その他事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループで行っているその他事業のうちのプロパティマネジメント(以下、「PM」)事業を強化するため、首都圏に約1,200戸の管理戸数を抱える株式会社ディベックスのPM部門を株式会社アルデプロプロパティマネジメントが譲受けました。

(3) 企業結合日

平成19年6月30日

(4) 企業結合の法的形式

事業譲受

(5) 結合後企業の名称

株式会社アルデプロプロパティマネジメント

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

平成19年6月30日から平成19年7月31日まで

3. 取得した事業の取得原価及びその内容

取得に直接要した支出

取得の対価	
事業譲受費用	9,999千円
取得に要した費用	－千円
<hr/>	
取得原価	9,999千円

4. 発生したのれん又は負ののれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

(1) のれんの金額 5,718千円

(2) 発生原因

株式会社ディベックスのPM部門の今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

(3) 償却の方法及び償却期間

5年間で均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその内訳

(1) 資産の額	
流動資産	77,404千円
固定資産	31,806千円
合計	109,210千円
(2) 負債の額	
流動負債	32,894千円
固定負債	72,320千円
合計	105,215千円

6. 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当該連結会計年度以降の会計処理方針

該当事項はありません。

7. 取得原価のうち研究開発費等に配分され費用処理された金額及びその科目名

該当事項はありません。

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼす影響の概算額

売上高及び損益情報

売上高	474,194千円
営業利益	21,727千円
経常利益	21,787千円
税金等調整前当期純利益	21,787千円
当期純利益	21,787千円
1株当たり当期純利益	108千円

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

企業結合が当連結会計年度開始日に完了したと仮定して、売上高及び損益情報を計算しております。

なお、当該注記については監査を受けておりません。

(パーチェス法適用)

1. 被取得企業の名称及び事業の内容、企業結合を行った主な理由、企業結合日、企業結合の法的形式、結合後企業の名称及び取得した議決権比率

被取得企業の名称	(株)オーパス	(株)サワケンホーム	(株)ART都市開発	(株)勤住ライフ
被取得企業の事業の内容	その他事業	その他事業	その他事業	その他事業
企業結合を行った理由	プロパティマネジメント分野におけるシナジー、コスト削減効果	総合建設業分野の事業拡大	建築設計監理分野の拡大	不動産販売における事業拡大
企業結合日	平成19年3月7日	平成19年3月7日	平成19年3月7日	平成19年4月19日
企業結合の法的形式	買収	買収	買収	増資引受
結合後企業の名称	(株)オーパス	(株)サワケンホーム	(株)ART都市開発	(株)勤住ライフ
取得した議決権比率	100%	100%	100%	93.63%

被取得企業の名称	(株)日本インベスターズサービス	(株)マッチング・ナビ	(株)ディベックスマネジメント
被取得企業の事業の内容	その他事業	その他事業	その他事業
企業結合を行った理由	広告・出版分野への進出	プロパティマネジメント事業の強化	プロパティマネジメント事業の強化
企業結合日	平成19年4月27日	平成19年6月29日	平成19年6月30日
企業結合の法的形式	増資引受	買収	買収
結合後企業の名称	(株)日本インベスターズサービス	(株)マッチング・ナビ	(株)ディベックスマネジメント
取得した議決権比率	75%	100%	100%

2. 連結財務諸表に含まれている被取得企業の業績の期間

期末日をみなし取得日としているため、業績は含まれておりません。

3. 取得した事業の取得原価及びその内容

被取得企業の名称	(株)オーパス	(株)サワケンホーム	(株)ART都市開発	(株)勤住ライフ
取得の対価 株式の取得費用(千円)	1,011,108	—	—	500,000
取得に要した費用 デュエディリジェンス 費用(千円)	76,650	—	—	—
取得原価(千円)	1,087,756	—	—	500,000

被取得企業の名称	(株)日本インベスターズサービス	(株)マッチング・ナビ	(株)ディベックスマネジメント
取得の対価 株式取得費用(千円)	7,500	10,000	0
取得に要した費用 デュエディリジェンス 費用(千円)	—	—	—
取得原価(千円)	7,500	10,000	0

4. 発生したのれん又は負ののれんの金額、発生原因、償却の方法及び償却期間

(1) のれんの金額

① 株式会社オーパス	792,810千円
② 株式会社サワケンホーム	—
③ 株式会社ART都市開発	—
④ 株式会社勤住ライフ	29,613千円
⑤ 株式会社日本インベスターズサービス	18,315千円
⑥ 株式会社マッチング・ナビ	13,573千円
⑦ 株式会社ディベックスマネジメント	50,912千円

(2) 発生原因

各社の今後の事業展開によって期待される将来の超過収益力の合理的な見積りにより発生したものであります。

(3) 償却の方法及び償却期間

① 株式会社オーパス	5年で均等償却
② 株式会社サワケンホーム	—
③ 株式会社ART都市開発	—
④ 株式会社勤住ライフ	一括償却
⑤ 株式会社日本インベスターズサービス	5年で均等償却
⑥ 株式会社マッチング・ナビ	5年で均等償却
⑦ 株式会社ディベックスマネジメント	一括償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその内訳

(1) 資産の額

流動資産	1,317,619千円
固定資産	361,895千円
合計	1,679,514千円

(2) 負債の額

流動負債	683,854千円
固定負債	263,126千円
合計	946,980千円

6. 企業結合契約に規定される条件付取得対価の内容及び当該連結会計年度以降の会計処理方針

該当事項はありません。

7. 取得原価のうち研究開発費等に配分され費用処理された金額及びその科目名

該当事項はありません。

8. 企業結合が連結会計年度の開始の日に完了したと仮定した場合の当連結会計年度の連結損益計算書に及ぼ

す影響の概算額

売上高及び損益情報

売上高	2,189,020千円
営業利益	5,436千円
経常利益	156,857千円
当期純利益	51,583千円

(概算額の算定方法及び重要な前提条件)

企業結合が当連結会計年度開始日に完了し、当連結会計年度開始日から株式会社オーパス、株式会社サワケンホーム、株式会社ART都市開発、株式会社マッチング・ナビ、株式会社ディベックスマネジメントの議決権の所有割合が100%であると仮定し、また株式会社勤住ライフの議決権の所有割合が93.63%、株式会社日本インベスターズサービスの議決権の所有割合が75.0%であると仮定して、売上高及び損益情報を計算しております。

なお、当該注記については監査を受けておりません。

当連結会計年度(自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)

該当事項はありません。

(1 株当たり情報)

項目	前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)									
	1 株当たり純資産額	4,468円84銭		6,000円09銭								
1 株当たり当期純利益又は1 株当たり 当期純損失 (△)	1,884円08銭		△2,070円00銭									
潜在株式調整後 1 株当たり当期純利益	1,878円23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。									
	<p>当社は、平成18年 8 月 1 日付で 1 株を 5 株に分割いたしました。 当該株式分割が前期首に行われた と仮定した場合の前連結会計年度の 1 株当たりの情報については、以下 のとおりであります。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">前連結会計年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 株当たり純資産</td> <td>3,138円95銭</td> </tr> <tr> <td>1 株当たり当期純利 益</td> <td>1,114円42銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益</td> <td>1,102円24銭</td> </tr> </tbody> </table>				前連結会計年度		1 株当たり純資産	3,138円95銭	1 株当たり当期純利 益	1,114円42銭	潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益	1,102円24銭
前連結会計年度												
1 株当たり純資産	3,138円95銭											
1 株当たり当期純利 益	1,114円42銭											
潜在株式調整後 1 株 当たり当期純利益	1,102円24銭											

(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18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)	
	連結貸借対照表の純資産の部の合計額 (千円)	15,494,806		25,312,270
普通株式に係る純資産額(千円)	15,455,917		25,307,406	
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)	38,888		4,863	
(うち少数株主持分)	(38,888)		(4,863)	
普通株式の発行済株式数(株)	3,458,595		4,217,839	
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)	3,458,595		4,217,839	

2 1株当たり当期純利益及び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18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)
当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	6,512,571	△8,613,890
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)	6,512,571	△8,613,890
普通株式の期中平均株式数 (株)	3,456,631	4,161,293
普通株式増加額 (株) (うち新株予約権)	10,774 (10,774)	— (—)
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18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)
<p>I. 第三者割当による新株式の発行について</p> <p>当社は、平成19年 8 月10日開催の取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による新株式の発行を決議し、平成19年 8 月28日に払込が完了しました。</p> <p>当該新株式の発行の要領は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 発行新株式数 756, 144株</p> <p>2. 発行価額 26, 450円</p> <p>3. 発行価額の総額 20, 000, 008, 800円</p> <p>4. 資本組入額 10, 000, 004, 400円 (1株につき13, 225円)</p> <p>5. 募集又は割当方法 第三者割当による新株式発行</p> <p>6. 申込期間 平成19年 8 月28日</p> <p>7. 払込期日 平成19年 8 月28日</p> <p>8. 新株券交付日 割当先から株券不所持の申し出を受けたため、株券は交付しない</p> <p>9. 配当起算日 平成19年 8 月 1 日</p> <p>10. 資金使途 不動産物件の仕入れに充当</p> <p>II. 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</p> <p>当社は、平成19年 8 月10日開催の取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による転換社債型新株予約権付社債の発行を決議し、平成19年 8 月28日に払込が完了しました。</p> <p>当該転換社債型新株予約権付社債の発行の要領は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 募集社債の名称 株式会社アルデプロ第1回無担保転換社債型新株予約権付社債</p> <p>2. 募集社債の総額 金10, 002, 720, 000円</p> <p>3. 各募集社債の金額 金100, 027, 200円の1種</p> <p>4. 利率 本社債には利息を付さない。</p> <p>5. 各募集社債の払込金 金100, 027, 200円 (額面100円につき金100円)</p> <p>6. 償還価額 額面100円につき金100円</p> <p>7. 申込期日 平成19年 8 月28日</p> <p>8. 払込期日及び発行日 平成19年 8 月28日</p> <p>9. 募集の方法 第三者割当の方法により、全額をジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社に割り当てる。</p>	<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</p> <p>当社は、平成20年 8 月 6 日開催の取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による転換社債型新株予約権付社債の発行を決議し、平成20年 8 月27日に払込が完了しました。</p> <p>当該転換社債型新株予約権付社債の発行の要領は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 募集社債の名称 株式会社アルデプロ第2回無担保転換社債型新株予約権付社債</p> <p>2. 募集社債の総額 金10, 002, 720, 000円</p> <p>3. 各募集社債の金額 金100, 027, 200円の1種</p> <p>4. 利率 本社債には利息を付さない。</p> <p>5. 各募集社債の払込金 金100, 027, 200円 (額面100円につき金100円)</p> <p>6. 償還価額 額面100円につき金100円</p> <p>7. 申込期日 平成20年 8 月27日</p> <p>8. 払込期日及び発行日 平成20年 8 月27日</p> <p>9. 募集の方法 第三者割当の方法により、全額をジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社に割り当てる。</p> <p>10. 物上担保・保証の有無 本新株予約権付社債には物上担保及び保証は付されておらず、又、本新株予約権付社債のために特に留保されている資産はない。</p> <p>11. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債は、平成21年 8 月27日にその総額を額面100円につき金100円で償還する。</p> <p>(2) 本新株予約権付社債の発行の引受に係る契約に規定する事由が生じた場合には、本新株予約権付社債の社債権者は、いつでも、その保有する本社債の全部又は一部を額面100円につき金100円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。</p> <p>12. 本新株予約権に関する事項</p> <p>(1) 本社債に付された本新株予約権の数 各本社債に付された本新株予約権の数は1個とし、合計100個の本新株予約権を発行する。</p> <p>(2) 本新株予約権と引換えにする金銭の払込みの要否 払込みを要しない。</p> <p>(3) 本新株予約権を割当てる日 (以下「割当日」という。) 平成20年 8 月27日。</p>

<p style="text-align: center;">前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)</p>
<p>10. 物上担保・保証の有無 本新株予約権付社債には物上担保及び保証は付されておらず、又、本新株予約権付社債のために特に留保されている資産はない。</p> <p>11. 償還の方法及び期限 (1) 本社債は、平成20年8月27日にその総額を額面100円につき金100円で償還する。 (2) 本新株予約権付社債の発行の引受に係る契約に規定する事由が生じた場合には、本新株予約権付社債の社債権者は、いつでも、その保有する本社債の全部又は一部を額面100円につき金100円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。</p> <p>12. 本新株予約権に関する事項 (1) 本社債に付された本新株予約権の数 各本社債に付された本新株予約権の数は1個とし、合計100個の本新株予約権を発行する。 (2) 本新株予約権と引換えにする金銭の払込みの要否 払込みを要しない。 (3) 本新株予約権を割当てる日(以下「割当日」という。) 平成19年8月28日。 (4) 本新株予約権の目的である株式の種類及び種類ごとの数の算定方法 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権を行使することにより当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分する数は、行使された本新株予約権に係る本社債の払込金額の総額を本項第(8)号②記載の転換価額(ただし、調整された場合は調整後の転換価額)で除して得られる最大整数とする。 (5) 本新株予約権の行使期間 平成19年8月29日から平成20年8月26日まで (6) その他の本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。 (7) 当社による本新株予約権の取得条項 本新株予約権の取得条項は定めない。 (8) 本新株予約権の行使に際して出資の目的とされる財産の内容及びその価額 ①本新株予約権1個の行使に際してする出資の目的とされる財産は、当該本新株予約権に係る本社債とし、当該本社債の価額は、当該本社債の払込金額と同額とする。 ② 本新株予約権の行使に際して出資をなすべき1株当たりの額(以下「転換価額」という。)は、当初33,600円とする。なお、転換価額は調整されることがある。</p>	<p>(4) 本新株予約権の目的である株式の種類及び種類ごとの数の算定方法 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権を行使することにより当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分する数は、行使された本新株予約権に係る本社債の払込金額の総額を本項第(8)号②記載の転換価額(ただし、調整された場合は調整後の転換価額)で除して得られる最大整数とする。 (5) 本新株予約権の行使期間 平成20年8月28日から平成21年8月26日まで (6) その他の本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。 (7) 当社による本新株予約権の取得条項 本新株予約権の取得条項は定めない。 (8) 本新株予約権の行使に際して出資の目的とされる財産の内容及びその価額 ①本新株予約権1個の行使に際してする出資の目的とされる財産は、当該本新株予約権に係る本社債とし、当該本社債の価額は、当該本社債の払込金額と同額とする。 ② 本新株予約権の行使に際して出資をなすべき1株当たりの額(以下「転換価額」という。)は、当初3,850円とする。なお、転換価額は調整されることがある。 (9) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項 ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。 ② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前号記載の資本金等増加限度額から前号に定める増加する資本金の額を減じた額とする。</p> <p>13. 配当起算日 剰余金の配当(会社法第454条第5項に定められた金銭の分配を含む。)については、当該配当を受領する権利を有する株主を確定させるための基準日以前に本新株予約権の権利行使により交付された当社普通株式を、当該基準日において発行済みの他の当社普通株式(当社が保有する当社普通株式を除く。)と同様に取り扱うものとする。</p> <p>14. 資金使途 本社債の発行総額は10,002,720,000円であり、これを平成20年8月27日に償還期限を迎えた第1回無担保転換社債型新株予約権付社債(総額10,002,720,000円)と同日に相殺いたしました。このため、新たに調達した資金はありません。</p>

前連結会計年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当連結会計年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)																								
<p>(9) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項</p> <p>① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。</p> <p>② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前号記載の資本金等増加限度額から前号に定める増加する資本金の額を減じた額とする。</p> <p>13. 配当起算日 剰余金の配当（会社法第454条第5項に定められた金銭の分配を含む。）については、当該配当を受領する権利を有する株主を確定させるための基準日以前に本新株予約権の権利行使により交付された当社普通株式を、当該基準日において発行済みの他の当社普通株式（当社が保有する当社普通株式を除く。）と同様に取り扱うものとする。</p> <p>14. 資金使途 不動産物件の仕入れに充当</p>	<p>II. 重要な係争事件の発生</p> <p>当社は、平成20年 8 月28日付で仙台観光株式会社から、不動産物件の売買契約に係る違約金244,000千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。</p> <p>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>また、現時点において裁判は継続中であります。</p>																								
<p>III. 子会社の解散について</p> <p>当社子会社の株式会社勤住ライフは平成19年 8 月27日開催の同社臨時株主総会において、同社の解散を決議いたしました。</p> <p>1. 解散の理由</p> <p>当社にとって株式会社勤住ライフを通じた不動産情報の入手についてはある程度の目的が達せられたこと、また当社とも事業領域が重なることから当社グループ内の事業分野を明確にするため、株式会社勤住ライフを解散することといたしました。</p> <p>2. 株式会社勤住ライフの概要</p> <p>(1) 商号 株式会社勤住ライフ</p> <p>(2) 本店所在地 東京都文京区本郷三丁目23番1号</p> <p>(3) 代表者 代表取締役社長 伊東和明</p> <p>(4) 事業内容 土地、建物の売買、賃貸、交換、仲介ならびに不動産の鑑定及びコンサルティング</p> <p>(5) 設立年月日 昭和61年 7 月 1 日</p> <p>(6) 資本金 2億8000万円</p> <p>(7) 株主構成 株式会社アルデプロ 93.63%</p> <p>(8) 最近3カ年の業績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17年 3 月期</th> <th>H18年 3 月期</th> <th>H19年 3 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td>91百万円</td> <td>106百万円</td> <td>58百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>1百万円</td> <td>2百万円</td> <td>△16百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>1百万円</td> <td>2百万円</td> <td>△19百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産</td> <td>68百万円</td> <td>57百万円</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産</td> <td>49百万円</td> <td>52百万円</td> <td>32百万円</td> </tr> </tbody> </table>		H17年 3 月期	H18年 3 月期	H19年 3 月期	売上高	91百万円	106百万円	58百万円	経常利益	1百万円	2百万円	△16百万円	当期純利益	1百万円	2百万円	△19百万円	総資産	68百万円	57百万円	43百万円	純資産	49百万円	52百万円	32百万円	
	H17年 3 月期	H18年 3 月期	H19年 3 月期																						
売上高	91百万円	106百万円	58百万円																						
経常利益	1百万円	2百万円	△16百万円																						
当期純利益	1百万円	2百万円	△19百万円																						
総資産	68百万円	57百万円	43百万円																						
純資産	49百万円	52百万円	32百万円																						

5 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年7月31日)		当事業年度 (平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(資産の部)						
I 流動資産						
1 現金及び預金	※1	7,008,999		2,813,614		
2 売掛金		5,246		4,106		
3 販売用不動産	※1	29,035,962		68,802,756		
4 仕掛品		719,519		1,481,269		
5 貯蔵品		1,328		1,725		
6 前渡金		5,439,929		6,678,515		
7 前払費用		347,257		277,785		
8 短期貸付金		—		3,002,866		
9 未収入金		—		1,277,200		
10 未収還付法人税等		—		2,863,147		
11 繰延税金資産		483,952		10,691		
12 その他		410,876		164,738		
貸倒引当金		△12,402		△945,648		
流動資産合計		43,440,670	92.4	86,432,772	98.3	42,992,102
II 固定資産						
1 有形固定資産						
(1) 建物	※1	66,179		52,798		
減価償却累計額		△11,767	54,411	△13,725	39,073	
(2) 構築物		74,151		81,863		
減価償却累計額		△6,316	67,834	△39,782	42,080	
(3) 車両運搬具		3,404		3,610		
減価償却累計額		△3,234	170	△3,425	184	
(4) 工具器具備品		111,306		75,447		
減価償却累計額		△39,633	71,672	△43,719	31,727	
(5) 土地	※1		64,073		64,073	
有形固定資産合計			258,162		177,140	△81,022
2 無形固定資産						
(1) ソフトウェア			8,726		10,995	
(2) 電話加入権			896		896	
無形固定資産合計			9,622		11,891	2,269
3 投資その他の資産						
(1) 投資有価証券			125,299		21,000	
(2) 関係会社株式			2,895,258		855,212	
(3) 出資金			2,390		2,315	
(4) 長期前払費用			8,244		4,759	
(5) 差入保証金			166,401		—	
(6) 繰延税金資産			110,197		14,111	
(7) その他			—		437,735	
投資その他の資産合計			3,307,791	7.0	1,335,134	△1,972,657
固定資産合計			3,575,576	7.6	1,524,166	△2,051,410
資産合計			47,016,247	100.0	87,956,939	40,940,691

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年7月31日)		当事業年度 (平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
(負債の部)						
I 流動負債						
1 買掛金		127,094		619,013		
2 短期借入金	※1 ※2	23,905,404		46,235,996		
3 一年以内返済予定の 長期借入金	※1	—		108,000		
4 一年以内償還予定の社債		—		10,002,720		
5 未払金		787,689		859,199		
6 未払費用		69,109		53,914		
7 未払法人税等		3,721,870		38,778		
8 前受金		7,680		209,538		
9 預り金		1,342,944		650,995		
10 前受収益		354,504		592,422		
11 賞与引当金		4,846		3,718		
12 役員賞与引当金		18,000		—		
13 損害賠償損失引当金		119,000		362,000		
14 その他		367,626		24,638		
流動負債合計		30,825,768	65.6	59,760,935	67.9	28,935,166
II 固定負債						
1 社債		450,000		450,000		
2 長期借入金	※1	—		2,483,000		
3 退職給付引当金		6,319		11,788		
固定負債合計		456,319	1.0	2,944,788	3.3	2,488,469
負債合計		31,282,087	66.5	62,705,723	71.3	31,223,635

区分	注記 番号	前事業年度 (平成19年7月31日)		当事業年度 (平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)		
(純資産の部)							
I 株主資本							
1 資本金			2,937,965	6.2	12,944,169	14.7	10,006,204
2 資本剰余金							
(1) 資本準備金		2,778,935			12,785,139		
資本剰余金合計		2,778,935	5.9		12,785,139	14.5	10,006,204
3 利益剰余金							
(1) 利益準備金		75,000			75,000		
(2) その他利益剰余金							
別途積立金		4,000,000			8,000,000		
繰越利益剰余金		5,942,259			△8,550,721		
利益剰余金合計		10,017,259	21.3		△475,721	△0.5	△10,492,980
株主資本合計		15,734,159	33.5		25,253,587	28.7	9,519,428
II 評価・換算差額等							
1 その他有価証券 評価差額金		—	—		△2,372	0.0	△2,372
評価・換算差額等合計		—	—		△2,372	0.0	△2,372
純資産合計		15,734,159	33.5		25,251,215	28.7	9,517,056
負債純資産合計		47,016,247	100.0		87,956,939	100.0	40,940,691

(2) 損益計算書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当事業年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)		
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)			
I 売上高	※1		75,745,022	100.0		60,799,687	100.0	△14,945,334
II 売上原価			58,728,159	77.5		53,054,708	87.3	△5,673,451
売上総利益			17,016,862	22.5		7,744,979	12.7	△9,271,883
III 販売費及び一般管理費			4,585,329	6.1		4,348,703	7.2	△236,625
営業利益		12,431,533	16.4		3,396,275	5.6	△9,035,258	
IV 営業外収益								
1 受取利息		12,302			24,491			
2 受取配当金		276			397			
3 受取手数料		—			116,771			
4 雑収入		311,418	323,997	0.4	18,811	160,472	0.3	△163,524
V 営業外費用								
1 支払利息		739,324			1,296,507			
2 社債利息		5,850			5,882			
3 貸倒引当金繰入		—			61,286			
4 支払手数料		260,439			557,396			
5 株式交付費		21,492			93,118			
6 消費税相殺差損		167,054			180,009			
7 その他		672	1,194,833	1.6	24,282	2,218,482	3.6	1,023,649
経常利益			11,560,697	15.3		1,338,265	2.2	△10,222,432
VI 特別利益								
1 現金受贈益		400,000			—			
2 違約金		50,000			—			
3 投資有価証券売却益		—			24,024			
4 賞与引当金戻入益		—			4,846			
5 貸倒引当金戻入益		22,468	472,468	0.6	—	28,870	0.0	△443,597
VII 特別損失								
1 固定資産除却損	※2 子目3	1,763			9,803			
2 事業再編費用		—			807,003			
3 投資有価証券売却損		—			4,537			
4 投資有価証券評価損		219,530			43,973			
5 販売用不動産評価損		—			4,246,843			
6 関係会社株式評価損		—			487,758			
7 貸倒引当金繰入額		—			800,000			
8 解約違約金		—			2,650,000			
9 損害賠償損失 引当金繰入額		119,000		0.4	362,000			
10 その他		—	340,294		30,000	9,441,918	15.5	9,101,623
税引前当期純利益又は 税引前当期純損失(△)		11,692,870	15.4		△8,074,782	△13.3		
法人税、住民税及び 事業税	5,302,494			32,057				
過年度法人税等戻入額	—			△123,343				
法人税等調整額	△355,246	4,947,247	6.5	570,974	479,688	0.8	△4,467,559	
当期純利益又は 当期純損失(△)		6,745,622	8.9		△8,554,471	△14.1	△15,300,093	

(3) 売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当事業年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)		比較増減 金額(千円)
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)	
I 不動産再活事業						
土地仕入高		25,094,599	36.7	68,302,754	67.7	
建物仕入高		39,477,180	57.8	28,162,245	27.9	
仕入直接経費		2,067,703	3.0	2,916,153	2.9	
仕掛品抽出科目		1,668,224	2.5	1,574,229	1.6	
合計		68,307,707	100.0	100,955,383	100.0	
期首販売用不動産 たな卸高		19,597,304		29,035,962		
期首仕掛品たな卸高		142,423		719,519		
他勘定振替高	※1	—		4,246,843		
期末販売用不動産 たな卸高		29,035,962		72,269,378		
期末仕掛品たな卸高		719,519		1,481,269		
不動産再活事業売上原価		58,291,953		52,713,373		△5,578,579
II その他事業						
支払管理費等		436,206	100.0	341,334	100.0	
その他事業売上原価		436,206	100.0	341,334	100.0	△94,872
売上原価合計		58,728,159		53,054,708		△5,673,451

※1 他勘定振替高の内容は、次のとおりであります。

項目	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)
販売用不動産評価損	—	4,246,843
計	—	4,246,843

(4) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)

	株主資本							株主資本 合計	純資産合計
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金				
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金	利益剰余金 合計			
				別途積立金	繰越利益 剰余金				
平成18年7月31日 残高(千円)	2,930,948	2,771,918	2,771,918	75,000	1,400,000	3,697,055	5,172,055	10,874,921	10,874,921
事業年度中の変動額									
新株の発行	7,017	7,017	7,017	—	—	—	—	14,034	14,034
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△1,900,418	△1,900,418	△1,900,418	△1,900,418
別途積立金の積立	—	—	—	—	2,600,000	△2,600,000	—	—	—
当期純利益	—	—	—	—	—	6,745,622	6,745,622	6,745,622	6,745,622
事業年度中の変動額 合計(千円)	7,017	7,017	7,017	—	2,600,000	2,245,204	4,845,204	4,859,238	4,859,238
平成19年7月31日 残高(千円)	2,937,965	2,778,935	2,778,935	75,000	4,000,000	5,942,259	10,017,259	15,734,159	15,734,159

当事業年度(自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)

	株主資本							
	資本金	資本剰余金		利益準備金	利益剰余金			株主資本 合計
		資本準備金	資本剰余金 合計		その他利益剰余金		利益剰余金 合計	
					別途積立金	繰越利益 剰余金		
平成19年7月31日 残高(千円)	2,937,965	2,778,935	2,778,935	75,000	4,000,000	5,942,259	10,017,259	15,734,159
事業年度中の変動額								
新株の発行	10,006,204	10,006,204	10,006,204	—	—	—	—	20,012,408
剰余金の配当	—	—	—	—	—	△1,938,509	△1,938,509	△1,938,509
別途積立金の積立	—	—	—	—	4,000,000	△4,000,000	—	—
当期純利益	—	—	—	—	—	△8,554,471	△8,554,471	△8,554,471
株主資本以外の項目の事業年 度中の変動額(純額)	—	—	—	—	—	—	—	—
事業年度中の変動額 合計(千円)	10,006,204	10,006,204	10,006,204	—	4,000,000	△14,492,980	△10,492,980	9,519,428
平成20年7月31日 残高(千円)	12,944,169	12,785,139	12,785,139	75,000	8,000,000	△8,550,721	△475,721	25,253,587

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証 券評価差額金	評価・換算差額 等合計	
平成19年7月31日 残高(千円)	—	—	15,734,159
事業年度中の変動額			
新株の発行	—	—	20,012,408
剰余金の配当	—	—	△1,938,509
別途積立金の積立	—	—	—
当期純利益	—	—	△8,554,471
株主資本以外の項目の事業年 度中の変動額(純額)	△2,372	△2,372	△2,372
事業年度中の変動額 合計(千円)	△2,372	△2,372	9,517,056
平成20年7月31日 残高(千円)	△2,372	△2,372	25,251,215

(5) 重要な会計方針

項目	前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)																				
1 有価証券の評価基準及び評価方法	(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。 (2) その他有価証券 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。	(1) 子会社株式 同左 (2) その他有価証券 時価のないもの 同左																				
2 たな卸資産の評価基準及び評価方法	(1) 販売用不動産、仕掛品 個別法による原価法によっております。 (2) 貯蔵品 最終仕入原価法によっております。	(1) 販売用不動産、仕掛品 同左 (2) 貯蔵品 同左																				
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。</p> <table border="0" data-bbox="587 920 938 1099"> <tr> <td>建物</td> <td>28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>5年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>2～6年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>(減価償却方法の変更) 当社については、当事業年度から法人税法の改正に伴い、平成19年 4 月 1 日以降取得の固定資産については、改正法人税法に規定する償却方法により、減価償却費を計上しております。 なお、この変更に伴う営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(追加情報) 当事業年度から法人税法の改正に伴い、従前より所有している有形固定資産の残存価額については、翌事業年度から5年間の均等償却を行う方法を採用いたします。 なお、これによる営業利益、経常利益、税引前当期純利益に与える影響は軽微であります。</p> <p>(2) 無形固定資産 自社利用のソフトウェアについて、社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法によっております。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法によっております。</p>	建物	28年	建物附属設備	3～15年	構築物	5年	車両運搬具	2～6年	工具器具備品	3～20年	<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。</p> <table border="0" data-bbox="1034 920 1385 1099"> <tr> <td>建物</td> <td>28年</td> </tr> <tr> <td>建物附属設備</td> <td>3～15年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～5年</td> </tr> <tr> <td>車両運搬具</td> <td>3年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>4～20年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>	建物	28年	建物附属設備	3～15年	構築物	3～5年	車両運搬具	3年	工具器具備品	4～20年
建物	28年																					
建物附属設備	3～15年																					
構築物	5年																					
車両運搬具	2～6年																					
工具器具備品	3～20年																					
建物	28年																					
建物附属設備	3～15年																					
構築物	3～5年																					
車両運搬具	3年																					
工具器具備品	4～20年																					

項目	前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20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>(追加情報) 当社は、平成19年 7 月期から営業部門の従業員の賞与制度の見直しを行い、業績連動による業績給の支払に変更しました。このため、平成19年 7 月期は未払金に計上しております。</p> <p>(3) 役員賞与引当金 役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度負担分を計上しております。</p> <p>(4) 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>(5) 損害賠償損失引当金 将来の損害賠償損失に備えるため、当事業年度末における和解金の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) 役員賞与引当金 _____</p> <p>(4) 退職給付引当金 同左</p> <p>(5) 損害賠償損失引当金 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

(会計処理の変更)

前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)
<p>(企業結合に係る会計基準) 当事業年度より、「企業結合に係る会計基準」(平成15年10月31日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針(企業会計基準適用指針第10号 平成17年12月27日)」を適用しております。</p>	—————
<p>(繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い) 当事業年度より、「繰延資産の会計処理に関する当面の取扱い」(企業会計基準委員会 平成18年 8 月11日 実務対応報告第19号)を適用しております。これによる損益に与える影響はありません。なお、前事業年度において営業外費用の内訳として表示していた「新株発行費」は、当事業年度より「株式交付費」として表示する方法に変更しております。</p>	—————

(表示方法の変更)

前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)
—————	<p>(貸借対照表)</p> <p>短期貸付金 前事業年度まで流動資産の「その他」に表示しておりました「短期貸付金」は、当事業年度末において資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記することとしました。 なお、前事業年度末の「短期貸付金」の残高は、160,000千円であります。</p> <p>未収入金 前事業年度まで流動資産の「その他」に表示しておりました「未収入金」は、当事業年度末において資産の総額の100分の1を超えたため区分掲記することとしました。 なお、前事業年度末の「未収入金」の残高は、52千円であります。</p> <p>差入保証金 前事業年度において区分掲記していた「差入保証金」(当事業年度937,735千円)については、資産の総額の100分の1以下となったため、固定資産の「その他」に含めて表示しております。</p> <p>(損益計算書)</p> <p>受取手数料 前事業年度において、営業外収益の「その他」に含めておりました受取手数料(前事業年度47,171千円)については、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。</p>

(追加情報)

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)</p>
<p>当社は、平成18年 7 月 3 日付で東西アセット・マネジメント(株)より、不動産物件の紹介に係る違約金等として178,634千円の支払の催告を受け、その後、平成18年 8 月18日付で同社から訴訟の提起を受けました。平成19年 6 月13日に口頭弁論を終結し、その後裁判所の強い勧告により平成19年 8 月22日に和解期日が開かれ、裁判所から和解金額119,000千円の提示を受けました。そして、当社は平成19年 9 月12日にこの和解に応じました。</p> <p>この和解金の費用として、当連結会計年度において、損害賠償損失引当金119,000千円を計上しております。 (留保金課税)</p> <p>当社の筆頭株主である会長兼代表取締役社長秋元竜弥の持株比率が平成19年 7 月末日において49.99%となったことから、当社は法人税法に規定する留保金課税対象企業から除外されました。</p>	<p style="text-align: center;">(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>

(6) 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19年7月31日)		当事業年度 (平成20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		現金及び預金
	150,000 千円		582,131 千円
	販売用不動産		販売用不動産
	21,987,450		67,175,552
	建物		建物
	5,125		4,849
	土地		土地
	64,073		64,073
	合計		合計
	22,206,649		67,826,607
	担保付負債		担保付負債
	短期借入金		短期借入金
	22,684,400		44,538,496
	預り金		一年以内返済予定の
	967,000		108,000
	合計		長期借入金
	23,651,400		1,983,000
			合計
			46,629,496
※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
	8,000,000 千円		8,838,000 千円
	借入実行残高		借入実行残高
	2,825,000		6,561,496
	差引額		差引額
	5,175,000		2,276,503
3	保証債務	3	保証債務
	子会社の銀行借入に対し、債務保証を行っております。		子会社の銀行借入に対し、債務保証を行っております。
	ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社		ジャパンリアルティスーパービジョン株式会社
	36,750千円		27,750千円

(損益計算書関係)

前事業年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当事業年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)
※1 販売費及び一般管理費の主なもの 販売手数料 2,280,536千円 役員報酬 77,705 役員賞与引当金繰入額 18,000 給与及び賞与 939,866 賞与引当金繰入額 4,846 退職給付費用 917 減価償却費 40,254 管理諸費 146,734 広告宣伝費 244,304 おおよその割合 販売費 55.1% 一般管理費 44.9	※1 販売費及び一般管理費の主なもの 販売手数料 1,457,079千円 役員報酬 84,480 給与及び賞与 812,460 賞与引当金繰入額 3,718 退職給付費用 5,469 減価償却費 77,442 管理諸費 109,925 広告宣伝費 885,449 おおよその割合 販売費 56.4% 一般管理費 43.6
※2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物 1,617千円 工具器具備品 146 合計 1,763	※2 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。 建物 2,378千円 構築物 7,013 工具器具備品 411 合計 9,803
	※3 事業再編費用の内訳 関係会社株式売却損 679,050千円 関係会社整理損 54,712千円 その他再編費用 73,241千円 合計 807,003千円

(株主資本等変動計算書関係)

前事業年度(自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)

自己株式の種類及び株式数に関する事項

該当事項はありません。

(リース取引関係)

前事業年度(自 平成18年8月1日 至 平成19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19年8月1日 至 平成20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19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20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)

前事業年度 (平成19年 7 月31日)	当事業年度 (平成20年 7 月31日)																																																														
<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>貸倒引当金繰入限度超過額</td><td style="text-align: right;">5,047 千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,972</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">2,609</td></tr> <tr><td>損害賠償損失引当金</td><td style="text-align: right;">48,433</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">12,422</td></tr> <tr><td>投資有価証券評価損否認</td><td style="text-align: right;">89,349</td></tr> <tr><td>未払事業税否認</td><td style="text-align: right;">279,606</td></tr> <tr><td>のれん償却否認</td><td style="text-align: right;">6,977</td></tr> <tr><td>前受収益</td><td style="text-align: right;">138,911</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">8,821</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">594,150</td></tr> </table> <p>繰延税金資産は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">483,952千円</td></tr> <tr><td>固定資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">110,197</td></tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>法定実効税率 (調整)</td><td style="text-align: right;">40.7 %</td></tr> <tr><td>住民税均等割</td><td style="text-align: right;">0.4</td></tr> <tr><td>役員賞与</td><td style="text-align: right;">0.1</td></tr> <tr><td>交際費</td><td style="text-align: right;">0.0</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">1.1</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">42.3</td></tr> </table>	貸倒引当金繰入限度超過額	5,047 千円	賞与引当金	1,972	退職給付引当金	2,609	損害賠償損失引当金	48,433	一括償却資産損金算入限度超過額	12,422	投資有価証券評価損否認	89,349	未払事業税否認	279,606	のれん償却否認	6,977	前受収益	138,911	その他	8,821	繰延税金資産合計	594,150	流動資産—繰延税金資産	483,952千円	固定資産—繰延税金資産	110,197	法定実効税率 (調整)	40.7 %	住民税均等割	0.4	役員賞与	0.1	交際費	0.0	その他	1.1	税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.3	<p>1 繰延税金資産の発生の主な原因別の内訳 (繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>減価償却超過額</td><td style="text-align: right;">4,651 千円</td></tr> <tr><td>賞与引当金</td><td style="text-align: right;">1,513</td></tr> <tr><td>退職給付引当金</td><td style="text-align: right;">4,797</td></tr> <tr><td>一括償却資産損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">2,497</td></tr> <tr><td>繰延資産償却超過額</td><td style="text-align: right;">6,266</td></tr> <tr><td>繰延消費税等損金算入限度超過額</td><td style="text-align: right;">1,517</td></tr> <tr><td>未払給与</td><td style="text-align: right;">1,428</td></tr> <tr><td>踏襲か証券評価損</td><td style="text-align: right;">1,628</td></tr> <tr><td>その他</td><td style="text-align: right;">503</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">繰延税金資産合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,803</td></tr> </table> <p>繰延税金資産は、貸借対照表の以下の項目に含まれております。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>流動資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">10,691千円</td></tr> <tr><td>固定資産—繰延税金資産</td><td style="text-align: right;">14,111</td></tr> </table> <p>2 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳</p> <p>税引前当期純損失を計上したため、当該事項の記載を省略しております。</p>	減価償却超過額	4,651 千円	賞与引当金	1,513	退職給付引当金	4,797	一括償却資産損金算入限度超過額	2,497	繰延資産償却超過額	6,266	繰延消費税等損金算入限度超過額	1,517	未払給与	1,428	踏襲か証券評価損	1,628	その他	503	繰延税金資産合計	24,803	流動資産—繰延税金資産	10,691千円	固定資産—繰延税金資産	14,111
貸倒引当金繰入限度超過額	5,047 千円																																																														
賞与引当金	1,972																																																														
退職給付引当金	2,609																																																														
損害賠償損失引当金	48,433																																																														
一括償却資産損金算入限度超過額	12,422																																																														
投資有価証券評価損否認	89,349																																																														
未払事業税否認	279,606																																																														
のれん償却否認	6,977																																																														
前受収益	138,911																																																														
その他	8,821																																																														
繰延税金資産合計	594,150																																																														
流動資産—繰延税金資産	483,952千円																																																														
固定資産—繰延税金資産	110,197																																																														
法定実効税率 (調整)	40.7 %																																																														
住民税均等割	0.4																																																														
役員賞与	0.1																																																														
交際費	0.0																																																														
その他	1.1																																																														
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.3																																																														
減価償却超過額	4,651 千円																																																														
賞与引当金	1,513																																																														
退職給付引当金	4,797																																																														
一括償却資産損金算入限度超過額	2,497																																																														
繰延資産償却超過額	6,266																																																														
繰延消費税等損金算入限度超過額	1,517																																																														
未払給与	1,428																																																														
踏襲か証券評価損	1,628																																																														
その他	503																																																														
繰延税金資産合計	24,803																																																														
流動資産—繰延税金資産	10,691千円																																																														
固定資産—繰延税金資産	14,111																																																														

(企業結合等関係)

前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)

連結財務諸表の注記事項 (企業結合等関係) における記載内容と同一であるため、記載しておりません。

当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20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18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当事業年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)								
1株当たり純資産額	4,549円29銭	5,986円77銭								
1株当たり当期純利益又は1株当たり 当期純損失(△)	1,951円50銭	△2,055円72銭								
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益	1,945円44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。								
<p>当社は、平成18年8月1日付で1株を5株に分割いたしました。</p> <p>当該株式分割が前期首に行われたと仮定した場合の1株当たり情報については、それぞれ以下のとおりとなります。</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="2">前事業年度</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1株当たり純資産額</td> <td>3,150円42銭</td> </tr> <tr> <td>1株当たり当期純利益</td> <td>1,132円68銭</td> </tr> <tr> <td>潜在株式調整後1株 当たり当期純利益</td> <td>1,120円30銭</td> </tr> </tbody> </table>			前事業年度		1株当たり純資産額	3,150円42銭	1株当たり当期純利益	1,132円68銭	潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	1,120円30銭
前事業年度										
1株当たり純資産額	3,150円42銭									
1株当たり当期純利益	1,132円68銭									
潜在株式調整後1株 当たり当期純利益	1,120円30銭									

(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18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当事業年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)
貸借対照表の純資産の部の合計額(千円)	15,734,159	25,251,215
普通株式に係る純資産額(千円)	15,734,159	25,251,215
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)	—	—
普通株式の発行済株式数(株)	3,458,595	4,217,839
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)	3,458,595	4,217,839

② 1株当たり当期純利益及び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18年8月1日 至 平成19年7月31日)	当事業年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)
損益計算書上の当期純利益又は当期純損失(△) (千円)	6,745,622	△8,554,471
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)	6,745,622	△8,554,471
普通株式の期中平均株式数(株)	3,456,631	4,161,293
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)(新株予約権)	10,774 (10,774)	— (—)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 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18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)
<p>I. 第三者割当による新株式の発行について</p> <p>当社は、平成19年 8 月10日開催の取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による新株式の発行を決議し、平成19年 8 月28日に払込が完了しました。</p> <p>当該新株式の発行の要領は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 発行新株式数 756, 144株</p> <p>2. 発行価額 26, 450円</p> <p>3. 発行価額の総額 20, 000, 008, 800円</p> <p>4. 資本組入額 10, 000, 004, 400円 (1株につき13, 225円)</p> <p>5. 募集又は割当方法 第三者割当による新株式発行</p> <p>6. 申込期間 平成19年 8 月28日</p> <p>7. 払込期日 平成19年 8 月28日</p> <p>8. 新株券交付日 割当先から株券不所持の申し出を受けたため、株券は交付しない</p> <p>9. 配当起算日 平成19年 8 月 1 日</p> <p>10. 資金使途 不動産物件の仕入れに充当</p> <p>II. 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</p> <p>当社は、平成19年 8 月10日開催の取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による転換社債型新株予約権付社債の発行を決議し、平成19年 8 月28日に払込が完了しました。</p> <p>当該転換社債型新株予約権付社債の発行の要領は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 募集社債の名称 株式会社アルデプロ第1回無担保転換社債型新株予約権付社債</p> <p>2. 募集社債の総額 金10, 002, 720, 000円</p> <p>3. 各募集社債の金額 金100, 027, 200円の1種</p> <p>4. 利率 本社債には利息を付さない。</p> <p>5. 各募集社債の払込金額 金100, 027, 200円 (額面100円につき金100円)</p> <p>6. 償還価額 額面100円につき金100円</p> <p>7. 申込期日 平成19年 8 月28日</p> <p>8. 払込期日及び発行日 平成19年 8 月28日</p> <p>9. 募集の方法 第三者割当の方法により、全額をジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社に割り当てる。</p>	<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</p> <p>当社は、平成20年 8 月 6 日開催の取締役会において、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・フォー合同会社を引受先とする第三者割当による転換社債型新株予約権付社債の発行を決議し、平成20年 8 月27日に払込が完了しました。</p> <p>当該転換社債型新株予約権付社債の発行の要領は、下記のとおりであります。</p> <p>1. 募集社債の名称 株式会社アルデプロ第2回無担保転換社債型新株予約権付社債</p> <p>2. 募集社債の総額 金10, 002, 720, 000円</p> <p>3. 各募集社債の金額 金100, 027, 200円の1種</p> <p>4. 利率 本社債には利息を付さない。</p> <p>5. 各募集社債の払込金額 金100, 027, 200円 (額面100円につき金100円)</p> <p>6. 償還価額 額面100円につき金100円</p> <p>7. 申込期日 平成20年 8 月27日</p> <p>8. 払込期日及び発行日 平成20年 8 月27日</p> <p>9. 募集の方法 第三者割当の方法により、全額をジーエス・ティーケー・ホールディングス・フォー合同会社に割り当てる。</p> <p>10. 物上担保・保証の有無 本新株予約権付社債には物上担保及び保証は付されておらず、又、本新株予約権付社債のために特に留保されている資産はない。</p> <p>11. 償還の方法及び期限</p> <p>(1) 本社債は、平成21年 8 月27日にその総額を額面100円につき金100円で償還する。</p> <p>(2) 本新株予約権付社債の発行の引受に係る契約に規定する事由が生じた場合には、本新株予約権付社債の社債権者は、いつでも、その保有する本社債の全部又は一部を額面100円につき金100円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。</p> <p>12. 本新株予約権に関する事項</p> <p>(1) 本社債に付された本新株予約権の数 各本社債に付された本新株予約権の数は1個とし、合計100個の本新株予約権を発行する。</p> <p>(2) 本新株予約権と引換えにする金銭の払込みの要否 払込みを要しない。</p> <p>(3) 本新株予約権を割当てる日 (以下「割当日」という。) 平成20年 8 月27日。</p>

<p style="text-align: center;">前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月 31 日)</p>	<p style="text-align: center;">当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月 31 日)</p>
<p>10. 物上担保・保証の有無 本新株予約権付社債には物上担保及び保証は付されておらず、又、本新株予約権付社債のために特に留保されている資産はない。</p> <p>11. 償還の方法及び期限 (1) 本社債は、平成20年 8 月27日にその総額を額面100円につき金100円で償還する。 (2) 本新株予約権付社債の発行の引受に係る契約に規定する事由が生じた場合には、本新株予約権付社債の社債権者は、いつでも、その保有する本社債の全部又は一部を額面100円につき金100円で繰上償還することを、当社に対して請求する権利を有する。</p> <p>12. 本新株予約権に関する事項 (1) 本社債に付された本新株予約権の数 各本社債に付された本新株予約権の数は 1 個とし、合計100個の本新株予約権を発行する。 (2) 本新株予約権と引換えにする金銭の払込みの要否 払込みを要しない。 (3) 本新株予約権を割当てる日 (以下「割当日」という。) 平成19年 8 月28日。 (4) 本新株予約権の目的である株式の種類及び種類ごとの数の算定方法 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権を行使することにより当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分する数は、行使された本新株予約権に係る本社債の払込金額の総額を本項第 (8) 号②記載の転換価額 (ただし、調整された場合は調整後の転換価額) で除して得られる最大整数とする。 (5) 本新株予約権の行使期間 平成19年 8 月29日から平成20年 8 月26日まで (6) その他の本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。 (7) 当社による本新株予約権の取得条項 本新株予約権の取得条項は定めない。 (8) 本新株予約権の行使に際して出資の目的とされる財産の内容及びその価額 ①本新株予約権 1 個の行使に際してする出資の目的とされる財産は、当該本新株予約権に係る本社債とし、当該本社債の価額は、当該本社債の払込金額と同額とする。 ② 本新株予約権の行使に際して出資をなすべき 1 株当たりの額 (以下「転換価額」という。) は、当初33,600円とする。なお、転換価額は調整されることがある。</p>	<p>(4) 本新株予約権の目的である株式の種類及び種類ごとの数の算定方法 本新株予約権の目的である株式の種類は当社普通株式とし、本新株予約権を行使することにより当社が当社普通株式を新たに発行又はこれに代えて当社の有する当社普通株式を処分する数は、行使された本新株予約権に係る本社債の払込金額の総額を本項第 (8) 号②記載の転換価額 (ただし、調整された場合は調整後の転換価額) で除して得られる最大整数とする。 (5) 本新株予約権の行使期間 平成20年 8 月28日から平成21年 8 月26日まで (6) その他の本新株予約権の行使の条件 各本新株予約権の一部行使はできないものとする。 (7) 当社による本新株予約権の取得条項 本新株予約権の取得条項は定めない。 (8) 本新株予約権の行使に際して出資の目的とされる財産の内容及びその価額 ①本新株予約権 1 個の行使に際してする出資の目的とされる財産は、当該本新株予約権に係る本社債とし、当該本社債の価額は、当該本社債の払込金額と同額とする。 ② 本新株予約権の行使に際して出資をなすべき 1 株当たりの額 (以下「転換価額」という。) は、当初3,850円とする。なお、転換価額は調整されることがある。 (9) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項 ① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第 1 項に従い算出される資本金等増加限度額の 2 分の 1 の金額とし、計算の結果 1 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。 ② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前号記載の資本金等増加限度額から前号に定める増加する資本金の額を減じた額とする。</p> <p>13. 配当起算日 剰余金の配当 (会社法第454条第 5 項に定められた金銭の分配を含む。) については、当該配当を受領する権利を有する株主を確定させるための基準日以前に本新株予約権の権利行使により交付された当社普通株式を、当該基準日において発行済みの他の当社普通株式 (当社が保有する当社普通株式を除く。) と同様に取り扱うものとする。</p> <p>14. 資金使途 本社債の発行総額は 10,002,720,000円であり、これを平成20年 8 月27日に償還期限を迎えた第 1 回無担保転換社債型新株予約権付社債 (総額10,002,720,000円) と同日に相殺いたしました。このため、新たに調達した資金はありません。</p>

前事業年度 (自 平成18年 8 月 1 日 至 平成19年 7 月31日)	当事業年度 (自 平成19年 8 月 1 日 至 平成20年 7 月31日)																								
<p>(9) 本新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項</p> <p>① 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本金の額は、会社計算規則第40条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。</p> <p>② 本新株予約権の行使により株式を発行する場合において増加する資本準備金の額は、前号記載の資本金等増加限度額から前号に定める増加する資本金の額を減じた額とする。</p> <p>13. 配当起算日 剰余金の配当（会社法第454条第5項に定められた金銭の分配を含む。）については、当該配当を受領する権利を有する株主を確定させるための基準日以前に本新株予約権の権利行使により交付された当社普通株式を、当該基準日において発行済みの他の当社普通株式（当社が保有する当社普通株式を除く。）と同様に取り扱うものとする。</p> <p>14. 資金使途 不動産物件の仕入れに充当</p>	<p>II. 重要な係争事件の発生</p> <p>当社は、平成20年 8 月28日付で仙台観光株式会社から、不動産物件の売買契約に係る違約金244,000千円の支払を求める訴訟の提起を受けました。</p> <p>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>また、現時点において裁判は継続中であります。</p>																								
<p>III. 子会社の解散について</p> <p>当社子会社の株式会社勤住ライフは平成19年 8 月27日開催の同社臨時株主総会において、同社の解散を決議いたしました。</p> <p>1. 解散の理由</p> <p>当社にとって株式会社勤住ライフを通じた不動産情報の入手についてはある程度の目的が達せられたこと、また当社とも事業領域が重なることから当社グループ内の事業分野を明確にするため、株式会社勤住ライフを解散することといたしました。</p> <p>2. 株式会社勤住ライフの概要</p> <p>(1) 商号 株式会社勤住ライフ</p> <p>(2) 本店所在地 東京都文京区本郷三丁目23番1号</p> <p>(3) 代表者 代表取締役社長 伊東和明</p> <p>(4) 事業内容 土地、建物の売買、賃貸、交換、仲介ならびに不動産の鑑定及びコンサルティング</p> <p>(5) 設立年月日 昭和61年 7 月 1 日</p> <p>(6) 資本金 2億8000万円</p> <p>(7) 株主構成 株式会社アルデプロ 93.63%</p> <p>(8) 最近3カ年の業績</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>H17年 3 月期</th> <th>H18年 3 月期</th> <th>H19年 3 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>売上高</td> <td>91百万円</td> <td>106百万円</td> <td>58百万円</td> </tr> <tr> <td>経常利益</td> <td>1百万円</td> <td>2百万円</td> <td>△16百万円</td> </tr> <tr> <td>当期純利益</td> <td>1百万円</td> <td>2百万円</td> <td>△19百万円</td> </tr> <tr> <td>総資産</td> <td>68百万円</td> <td>57百万円</td> <td>43百万円</td> </tr> <tr> <td>純資産</td> <td>49百万円</td> <td>52百万円</td> <td>32百万円</td> </tr> </tbody> </table>		H17年 3 月期	H18年 3 月期	H19年 3 月期	売上高	91百万円	106百万円	58百万円	経常利益	1百万円	2百万円	△16百万円	当期純利益	1百万円	2百万円	△19百万円	総資産	68百万円	57百万円	43百万円	純資産	49百万円	52百万円	32百万円	
	H17年 3 月期	H18年 3 月期	H19年 3 月期																						
売上高	91百万円	106百万円	58百万円																						
経常利益	1百万円	2百万円	△16百万円																						
当期純利益	1百万円	2百万円	△19百万円																						
総資産	68百万円	57百万円	43百万円																						
純資産	49百万円	52百万円	32百万円																						

6 その他

① 仕入実績

区分	前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)	
	金額 (千円)	前期比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
事業の種類別セグメントの名称				
不動産再活事業	64,571,779	151.9	96,465,000	49.4
その他事業	—	—	—	—
合計	64,571,779	151.9	96,465,000	49.4

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

② 販売実績

区分	前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)	
	金額 (千円)	前期比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
事業の種類別セグメントの名称				
不動産再活事業	74,189,698	82.8	59,079,553	△20.4
その他事業	3,994,308	65.9	5,558,766	39.2
合計	78,184,006	81.8	64,638,319	△17.3

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 主な相手先別の販売実績および当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成18年8月1日 至 平成19年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成19年8月1日 至 平成20年7月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)	金額 (千円)	割合 (%)
正和プランニング有限会社	—	—	15,639,560	24.2
㈱Sea Capital	9,503,834	12.5	—	—
MGアーク2特定目的会社	7,841,334	10.0	—	—