



平成27年7月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年9月14日
上場取引所 東

上場会社名 株式会社 明豊エンタープライズ
コード番号 8927 URL <http://www.meiho-est.com>

代表者 (役職名) 代表取締役社長

(氏名) 梅木 篤郎

問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理部長

(氏名) 安田 俊治

TEL 03-5434-7653

定時株主総会開催予定日 平成27年10月29日

有価証券報告書提出予定日 平成27年10月30日

配当支払開始予定日 —

決算補足説明資料作成の有無 : 無

決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年7月期の連結業績(平成26年8月1日～平成27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	%
27年7月期	5,177	6.6	332	56.0	253	72.2	239	3.5
26年7月期	4,856	△17.7	212	△31.2	147	△38.8	231	△50.9

(注) 包括利益 27年7月期 246百万円 (2.1%) 26年7月期 241百万円 (△49.7%)

	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	%	%	%
27年7月期	9.71	—	13.0	6.7	6.4
26年7月期	9.38	—	14.4	4.2	4.4

(参考) 持分法投資損益 27年7月期 一百万円 26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	%	円 銭
27年7月期	4,219	1,982	46.7	76.30
26年7月期	3,406	1,735	50.6	66.37

(参考) 自己資本 27年7月期 1,968百万円 26年7月期 1,723百万円

(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
27年7月期	△164	0	541	912
26年7月期	458	19	△310	534

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
27年7月期	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—
28年7月期(予想)	—	0.00	—	0.00	0.00	—	—	—

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

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 当期純利益		1株当たり当期 純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	1,800	△10.6	△120	—	△160	—	△160	—	△6.49
通期	7,000	35.2	390	17.4	280	10.3	260	8.6	10.54

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

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

27年7月期	24,661,000 株	26年7月期	24,661,000 株
27年7月期	359 株	26年7月期	359 株
27年7月期	24,660,641 株	26年7月期	24,660,641 株

(参考)個別業績の概要

平成27年7月期の個別業績(平成26年8月1日～平成27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	%
27年7月期	3,588	9.5	251	106.6	174	154.4	196	0.6
26年7月期	3,276	△20.1	121	△53.1	68	△65.7	195	△56.5

	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
27年7月期	7.97	—
26年7月期	7.92	—

(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	%	百万円	%	円 銭	
27年7月期	3,318	51.1	1,696	51.1	—	—	65.27	
26年7月期	2,676	55.8	1,494	55.8	—	—	57.08	

(参考) 自己資本 27年7月期 1,696百万円 26年7月期 1,494百万円

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	6
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	9
(1) 会社の経営の基本方針	9
(2) 目標とする経営指標	9
(3) 中長期的な会社の経営戦略	9
(4) 会社の対処すべき課題	9
(5) その他、会社の経営上重要な事項	9
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	16
(継続企業の前提に関する注記)	16
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	16
(表示方法の変更)	17
(連結貸借対照表関係)	17
(連結損益計算書関係)	18
(連結包括利益計算書関係)	19
(連結株主資本等変動計算書関係)	19
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	20
(セグメント情報等)	20
(関連当事者情報)	24
(1株当たり情報)	26
(重要な後発事象)	26
6. 個別財務諸表	27
(1) 貸借対照表	27
(2) 損益計算書	29
(3) 株主資本等変動計算書	30

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府の金融緩和等の経済政策「アベノミクス」や「東京オリンピック」への期待感を背景とした消費マインドの改善、企業活動の活性化等に下支えされ、一部で雇用・所得環境の改善など、景気回復への兆しが見受けられました。しかしながら、消費増税の駆け込み需要に対する反動による個人消費の落ち込みの長期化、海外景気の下振れ懸念など、我が国の景気を下押しするリスクには引き続き留意する必要があります。

当社グループが属しております不動産業界においては、三大都市圏の公示価格が6年ぶりに上昇に転じ、事業用地取得競争の激化や建築価格の上昇など、懸念材料が多く、厳しい経営環境が続いております。しかしながら低金利融資の継続、住宅ローン減税政策等の住宅支援制度の継続実施により、都心部の新築分譲マンション契約率については堅調に推移しております。また、日本銀行の追加金融緩和政策による良好な資金供給を背景に、J-REITを含む投資用不動産に関し活発な取引が行われております。

このような事業環境下、当社グループは、既存の保有資産について最善と思われる出口戦略・販売計画を実行し、収益性の維持と早期回収を睨みながら財務基盤の安定化に努めるとともに、新規ブランド(MIJAS)によるアパート開発事業用地の仕入・開発・販売活動を積極的に進め、当連結会計年度において、ミハス千早(東京都豊島区)など東京都内を中心として7棟の供給を完了いたしました。

以上の結果、当社グループの当連結会計年度における売上高は51億77百万円、(前連結会計年度比6.6%増)、営業利益3億32百万円(前連結会計年度比56.0%増)、経常利益2億53百万円(前連結会計年度比72.2%増)、当期純利益2億39百万円(前連結会計年度比3.5%増)となりました。

セグメントの業績を示すと、次のとおりであります。

[不動産分譲事業]

不動産分譲事業においては、新規ブランドによるアパート開発事業である「ミハス西ヶ原」(東京都北区)、「ミハス武蔵小山」(東京都品川区)、「ミハス東大井」(東京都品川区)などの売却、共同事業物件である「シェルゼテラス尾山台」(東京都世田谷区)等の引渡し及び中古マンション等再販として新日本池尻ビル(東京都世田谷区)など5物件の引渡しを行いました。その結果、売上高は34億90百万円(前連結会計年度比11.5%増)、セグメント利益は2億56百万円(前連結会計年度比61.0%増)となりました。

[不動産賃貸事業]

不動産賃貸事業においては、プロパティーマネジメント報酬等により、売上高は13億44百万円(前連結会計年度比0.2%増)、セグメント利益は1億23百万円(前連結会計年度比19.1%増)となりました。

[不動産仲介事業]

不動産仲介事業においては、「ホテルピスタプレミオ京都」(京都府京都市)などの仲介報酬により売上高は1億62百万円(前連結会計年度比23.7%減)、セグメント利益は1億47百万円(前連結会計年度比4.0%増)となりました。

[その他事業]

その他事業につきましては、リフォーム工事等により、売上高は2億27百万円(前連結会計年度比5.5%増)、セグメント利益は1億19百万円(前連結会計年度比35.5%増)となりました。

・次期の見通し

当社グループは、次期以降の安定した売上高を確保すべく、昨年2月に立ち上げた賃貸アパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』事業(平成27年7月期7棟供給済)に係る用地仕入活動および販売活動を積極的に展開してまいります。『MIJAS (ミハス)』事業につきましては、既に公表済みであります12棟を含み、年間約15棟前後の供給を計画目標として事業開発を推進してまいります。更に、現在、将来の資金繰りの安定、健全な財務体質づくりに向け、短期間での資金回収が見込めるタウンハウス・戸建事業、中古マンションリニューアル事業などに取り組んでまいります。

また、安定的な収益を確保するために、株式会社ハウスセゾンエンタープライズを新たなグループの一員に加え、プロパティーマネージメント業務の受託戸数増加など賃貸管理事業の更なる拡大を図ってまいります。

これらにより、次期の業績予想については、売上高70億円(当連結会計年度比35.2%増)、営業利益3億90百万円(当連結会計年度比17.4%増)、経常利益2億80百万円(当連結会計年度比10.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益2億60百万円(当連結会計年度比8.6%増)を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

・資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における総資産は、前連結会計年度末に比べ、8億12百万円増加し、42億19百万円となりました。これは、新規事業用地の取得及び中古リニューアル再販物件の購入により、たな卸資産が合計で4億19百万円、また新規賃貸アパートメントブランド事業(MIJAS)の堅調な売却などにより、現金及び預金が3億66百万円、それぞれ増加したことによるものです。

(負債)

負債においては、前連結会計年度末に比べ5億66百万円増加し、22億36百万円となりました。これは、物件売却等に伴う返済によって短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金が合計で22億95百万円減少したものの、新規事業用地取得等のための資金として、短期借入金、1年内返済予定の長期借入金及び長期借入金が増加したことで、合計で28億39百万円増加したこと等によるものです。

(純資産)

純資産においては、前連結会計年度末に比べ2億46百万円増加し、19億82百万円となり、自己資本比率においては、前連結会計年度末より3.9ポイント悪化し、46.7%となりました。

[営業活動によるキャッシュ・フロー]

営業活動によるキャッシュ・フローは、税金等調整前当期純利益により2億50百万円増加、たな卸資産の増加により4億19百万円減少したことにより、1億64百万円の支出となりました。(前連結会計年度は4億58百万円の収入)

[投資活動によるキャッシュ・フロー]

投資活動によるキャッシュ・フローは、その他預金等が12百万円純増したこと、貸付けにより11百万円減少したことにより、0百万円の収入(前連結会計年度は19百万円の収入)となりました。

[財務活動によるキャッシュ・フロー]

財務活動によるキャッシュ・フローは、物件売却に伴い短期借入金及び長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む)22億95百万円の返済を行ったものの、新規事業用地取得のための資金として28億39百万円の短期借入及び長期借入(1年内返済予定の長期借入を含む)を行ったこと等により、5億41百万円の収入(前連結会計年度は3億10百万円の支出)となりました。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成24年7月期	平成25年7月期	平成26年7月期	平成27年7月期
自己資本比率 (%)	18.7	40.5	50.6	46.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	32.1	95.6	80.4	75.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	△9.2	0.9	2.7	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	37.3	8.7	—

(注) 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

債務償還年数=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数値より計算しております。

※ 株式時価総額は自己株式を除く普通株式の発行済株式数をベースに計算しております。

※ 営業キャッシュ・フロー及び利払いは、連結キャッシュ・フロー計算書に計上されている「営業活動によるキャッシュフロー」及び「利息の支払額」を用いております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、株主の皆様に対する利益還元を重要な使命として認識しており、利益配当につきましては将来の事業展開と経営体質強化のために必要な内部留保を確保しつつ、安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

しかし、当期の配当につきましては、安定的な利益確保ができる収益構造の再構築と財務体質の安定を図るために、誠に遺憾ではございますが、無配とさせていただきます。また次期につきましても、当期と同様、配当を見送らせていただきたいと思いますと考えております。

(4) 事業等のリスク

本決算発表日現在において、当社グループの事業展開に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しております。

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、発生の回避に努め、また万が一発生した場合には、その影響を最小限にとどめるよう対応に努めていく方針であります。また、以下記載は当社株式への投資に関するリスクをすべて網羅するものではありませんので、この点にご留意ください。

①不動産分譲事業における市況、金利動向および税制について

不動産分譲事業においては、景気動向、金利動向、地価動向、新規供給動向及び不動産に係る税制等の影響を受けやすいため、景気の悪化や大幅な金利上昇、新規大量供給による販売価格の下落など経済情勢に変化があった場合には、お客様の購入意欲を減退させる可能性があり、その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、上記経済情勢の変化は、事業用地の仕入価格の変動要因にもなり、事業用地の仕入れが計画通りに進まない場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性もあります。

また不動産分譲事業は、建設業者との間にて工事請負契約を締結し、建物の建設工事を行っております。そのため建設業者の資材・部材の調達費や労務コストにおいて、国内外の経済情勢により価格高騰などが発生した場合には、当社グループの建築費上昇という結果をもたらす可能性があり、その場合には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有利子負債への依存について

当社グループは不動産分譲事業における事業資金をおもに金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債への依存度が高い水準にあることから、現行の金利水準が大幅に変動した場合には、当社グループの業績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

	平成25年7月期	平成26年7月期	平成27年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	1,575,304	1,223,551	1,764,118
総資産額(千円)(B)	3,661,970	3,406,439	4,219,334
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	43.0	35.9	41.8

③物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産分譲事業においては、顧客への引渡時に売上高を計上しておりますが、引渡時期につきましては、一般的に転勤や転居の多い2月から3月に集中することが多くっており、その結果、売上高の計上が下期に集中する傾向にあります。また天災など不測の事態により物件の引渡時期が期末を越える遅延が生じた場合や期末近くに竣工・引渡を計画している物件について、顧客への引渡が翌期にずれ込む事態が生じた場合には、当該期の当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④瑕疵担保責任について

当社グループは独自に「標準仕様書」「品質管理基準」「アフターサービス基準」を定め、設計段階から建設工事・竣工に至る各過程での重要なポイントを各現場で検査・確認し、高品質な住宅づくりに努めております。

しかしながら、建物竣工後、ある一定期間内において、設計・施工上の問題等に起因する瑕疵など、不具合が生じた場合には、間接的な損害を含め、不具合が原因で生じた損害に対する責任として、損害賠償等による費用が発生する可能性があります。その場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑤たな卸資産の評価に関する会計基準の適用による業績への影響について

「棚卸資産の評価に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成20年9月26日 企業会計基準第9号)を適用しておりますが、この会計基準は、期末に保有しているたな卸資産について、時価(正味売却価格)が取得原価よりも下落している場合には、その差額について売上原価に費用処理するものであります。今後、景気変動及び不動産市況の悪化等により、時価(正味売却価格)が取得原価よりも下落するたな卸資産が発生した場合には、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥法的規制について

不動産取引については、「宅地建物取引業法」、「国土利用計画法」、「建築基準法」、「都市計画法」などの法的規制があります。当社グループは宅地建物取引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、事業を展開しております。

今後、これらの法的規制の改廃や新たな法的規制が設けられる場合等においては、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

⑦災害の発生及び地域偏在について

地震、暴風雨、洪水等の自然災害、戦争、暴動、テロ、火災等の人災が発生した場合、当社グループが所有する不動産の価値が著しく下落する可能性があります。当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社グループが保有する不動産は、経済規模や顧客のニーズを考慮に入れ、東京を中心とする首都圏エリアが中心であり、当該地域における地震その他の災害、首都圏経済の悪化等により、業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑧大株主としての経営権について（株式会社ハウスセゾン）

親会社である株式会社ハウスセゾンは、当社グループの将来性を理解したスポンサーとして、長期的な視点から当社株式を保有する予定であるとの意向を示しておりますが、同社による株式の売却について、当社グループの定款上特に制限が設けられておらず、これを制限する合意を当社との間で行っているものでもないことから、その保有する株式の売却状況等により、株式の需給関係及び市場価格等に重大な影響を与える可能性があります。

（5）継続企業の前提に関する重要事象等

該当事項はありません。

2. 企業集団の状況

当社のグループは、当社と親会社2社（株式会社はーとふるセゾン及び株式会社ハウスセゾン）、連結子会社（株式会社明豊プロパティーズ）の4社により構成されており、当社グループ（当社及び連結子会社）は、不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及びこれらに付随する業務を行っております。

当社グループの事業に係わる位置付け及びセグメントとの関連は、次のとおりであります。なお、事業の区分内容は、セグメントと同一であります。

(1) 不動産分譲事業(当社及び連結子会社)

不動産分譲事業は、自社単独事業『シェルゼ』の形態と、他のデベロッパーとの共同事業によりマンション分譲を展開する事業、中古マンションリニューアル分譲事業ならびに『MIJAS（ミハス）』ブランドによるタウンハウス開発事業等であります。当事業は、当社グループの主力事業として、主に当社が事業を展開しております。

① 自社単独物件

・自社単独マンション分譲事業

当社は、事業理念である「Partner For Life ～一生のお付き合い～」の追求に向け、マンション購入後においても、購入者と一生に亘る関係を構築するため、管理組合の支援を通して長寿命で高い資産価値を維持したマンションを実現する為のリビング・サービス・システム(L. S. S.)と健康と環境に配慮した外断熱工法を採用した超長期耐用型エコロジーマンションを融合させた『シェルゼ』を当社独自ブランドとして自社単独によるマンション開発・分譲を展開しております。

・中古マンションリニューアル分譲事業

マンション一棟等の買取を実行し、リニューアル、外断熱改修、室内リフォーム等により資産価値、居住快適性の向上を行い、販売展開しております。

・投資用賃貸不動産開発事業

早期資金の運用・回収を目的としてエンドユーザーニーズを十分に反映しながら環境配慮型分譲マンション『シェルゼ』同様、『エコロジー』・『エコノミー』に根ざした戸建、新規アパートメントブランドであります『MIJAS（ミハス）』のほかタウンハウス等の開発事業を展開しております。

② 共同事業物件

共同事業物件は、不動産分譲事業の一つの主力形態であり、都内を中心とした首都圏エリア及び大阪を中心とした関西エリアにおいて、デベロッパーに対してマンション用地情報を主体とした物件企画を提案し、共同事業としてマンション分譲を展開しております。

当社は、相手先デベロッパーのブランド力、資金力及びプロジェクト遂行に係るノウハウ等を活用することにより、マンション分譲に伴う投資リスクの低減を図っております。当社は、親密取引先で組織されている明豊会を中心として入手する土地情報のうちマンション分譲に適した物件の選別を行い、各デベロッパーが得意とする地域及び物件特性等を考慮し最適と考えられる相手先に対して提案・事業化しております。

(2) 不動産賃貸事業(連結子会社)

当事業は、マンション及びビル等の賃貸を行っており、子会社が賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)するサブリース事業を中心に展開しております。

① 自社保有物件

マンション又はビル等を一棟又は区分所有により自社保有し、一般に賃貸しております。

② サブリース物件

子会社において、賃貸マンション等のオーナーより一括賃借を行い、オーナーに対して賃料収入を保証すると共に一定の利潤を加算した家賃により一般に賃貸(転貸)しております。

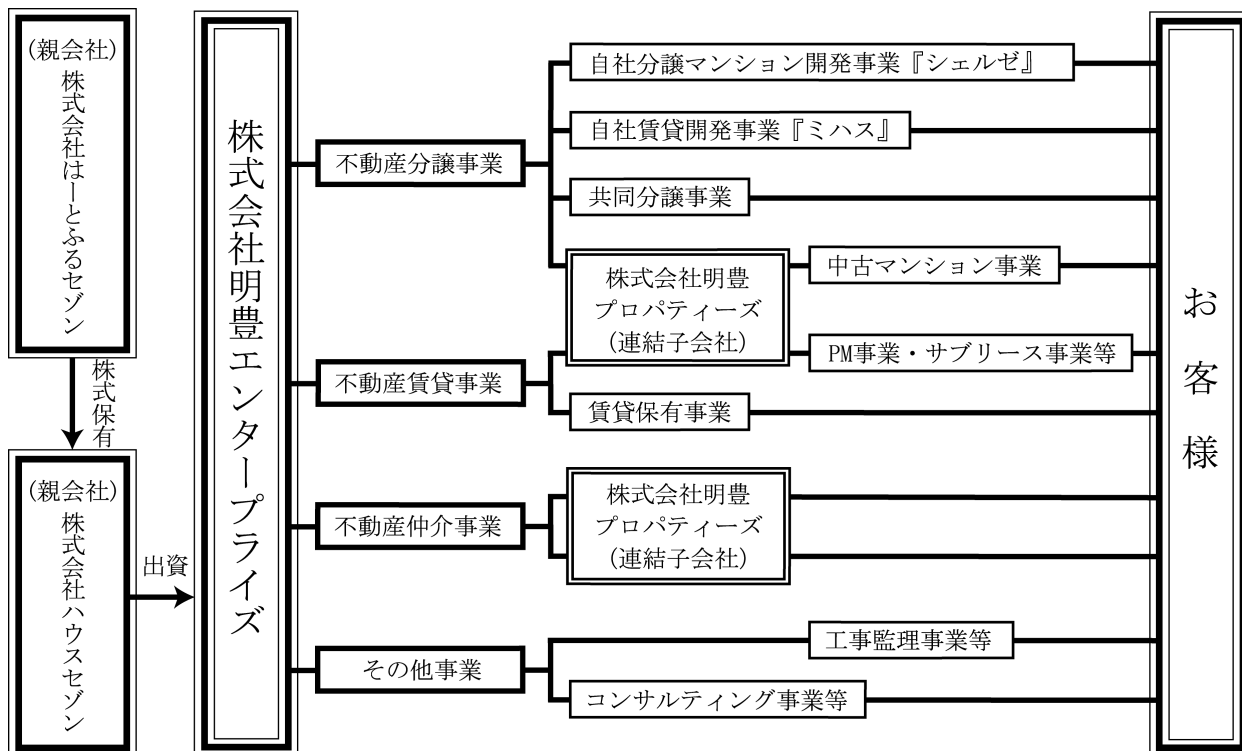
(3) 不動産仲介事業(当社及び連結子会社)

当事業は、主に不動産分譲事業に付随して発生するマンション用地等の仲介業務を行っており、加えて、取引先等からの依頼による仲介業務も行っております。当事業は原則として子会社が行うこととしておりますが、必要に応じて当社においても対応を図っております。

(4) その他事業(当社及び連結子会社)

当事業は、上記の各事業に付随して発生するものであり、不動産賃貸事業に関連して発生する工事監理料、その他各種コンサルティング報酬等が含まれております。

当社グループの事業系統図は次のとおりです。



3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは基本理念である『Partner For Life ～一生涯のお付き合い～』を実現すべく「外断熱とリビング・サービス・システム(L.S.S.)で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンションシェルゼ」ならびにアパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』を主力商品として、他社との差別化を図り安定的な企業成長を続けていくことを経営目標としております。

この経営目標を実現するための基本方針は以下のとおりです。

- ①住宅系不動産業を中核とし、少数精鋭にて、高い収益率を生み出すプロ集団を目指す。
- ②お客様からの高い評価、信頼を得るために、常に新しいものへチャレンジする企業として「挑戦」と「適応」をキーワードに、常にお客様のニーズを先取りし、柔軟に対応していく。
- ③高い収益、安定した収益を確保するために、お客様ニーズを先取りをしたマーケティングを実現し、これに付加価値を加えていく発想・アイデアを生み出していく。

近年、環境・建築・安全に対するお客様の関心が高まりを見せる中、当社グループは「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」を通して、お客さまのあらゆるニーズに真摯に応え、コミュニティ支援も行っていくことで真に満足戴けるマンションライフを提供してまいります。そのために「外断熱とリビング・サービス・システム(L.S.S.)で幾世代の生活を守り続けるエコロジーマンション シェルゼ」を主力商品として、他社とは差別化した健康・快適・省エネで資産価値の維持が図れる外断熱工法を採用した分譲マンションならびにアパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』の供給拡大に積極的に取り組んでまいります。

(2) 目標とする経営指標

当社グループは、安定的な企業成長を目指し、収益性を重視した経営を行っております。具体的な経営指標としましては、売上高経常利益率及び自己資本比率に主眼を置き、安定的な業績の実現を目指しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、企業活動を継続していくために、業務効率の高い少数精鋭の組織を構築するとともに、当社グループが得意とする不動産(住宅)分譲市場で資金効率の高い事業を中心に取り組み、経営の安定と成長を実現してまいります。

具体的な事業推進の方針は、以下のとおりです。

- ①不動産分譲事業
分譲事業については、短期間での資金回収が見込める新規事業『MIJAS (ミハス)』シリーズ、タウンハウス事業、中古マンションリニューアル分譲事業を中心に展開し、営業基盤を固め収益性の高い分譲マンション事業について、他社と共同にて事業に着手してまいります。
- ②不動産賃貸事業の拡大
子会社の株式会社明豊プロパティーズにおいては、プロパティーマネジメント業務の受託戸数の増加による収益の拡大を図ります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、事業基盤・財政基盤を盤石なものとするため、安定した収益の確保、短期間での資金回収を見込める賃貸アパートメントブランド『MIJAS (ミハス)』事業を中心に事業展開を図るべく、当該事業の用地仕入及びタウンハウス・戸建事業、中古マンションリニューアル事業の物件取得など、より一層の新規物件の取得を進め、新たなたな卸資産の積み上げを図り収益の確保に努めるとともに、引き続き事業の選択と集中により、当社グループ一丸となって事業基盤の強化を図り、収益及び財務体質の改善に取り組んでまいります。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

特記すべき事項はございません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは日本基準を適用しております。

国際会計基準の将来における適用については、現時点で未定です。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年7月31日)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	600,783	966,909
売掛金	14,920	30,184
販売用不動産	1,139,956	818,557
仕掛販売用不動産	639,588	1,379,996
繰延税金資産	43,143	49,356
その他	85,755	77,415
貸倒引当金	△398	△803
流動資産合計	2,523,749	3,321,614
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,556	8,556
減価償却累計額	△968	△1,354
建物及び構築物(純額)	7,588	7,202
リース資産	8,667	1,820
減価償却累計額	△6,282	△1,729
リース資産(純額)	2,384	90
その他	10,102	10,102
減価償却累計額	△8,226	△8,940
その他(純額)	1,876	1,161
有形固定資産合計	11,849	8,454
無形固定資産	4,819	2,164
投資その他の資産		
投資有価証券	57,161	61,815
長期貸付金	425,000	425,000
長期未収入金	427,000	426,350
その他	136,229	153,304
貸倒引当金	△179,370	△179,370
投資その他の資産合計	866,020	887,100
固定資産合計	882,689	897,719
資産合計	3,406,439	4,219,334

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年7月31日)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	110,070	110,127
短期借入金	259,000	308,603
1年内返済予定の長期借入金	666,000	817,247
リース債務	2,613	734
未払法人税等	10,761	12,177
賞与引当金	15,972	22,009
その他	160,721	189,246
流動負債合計	1,225,140	1,460,146
固定負債		
長期借入金	293,000	636,000
リース債務	2,938	1,532
その他	149,639	139,256
固定負債合計	445,578	776,789
負債合計	1,670,718	2,236,935
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	2,630,171
資本剰余金	2,820,161	2,820,161
利益剰余金	△3,741,704	△3,502,313
自己株式	△485	△485
株主資本合計	1,708,141	1,947,532
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	15,744	21,096
その他の包括利益累計額合計	15,744	21,096
少数株主持分	11,834	13,769
純資産合計	1,735,720	1,982,398
負債純資産合計	3,406,439	4,219,334

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書

連結損益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
売上高	4,856,399	5,177,440
売上原価	4,031,214	4,167,301
売上総利益	825,184	1,010,139
販売費及び一般管理費	612,308	678,019
営業利益	212,876	332,119
営業外収益		
受取利息	176	518
求償金受入	1,420	1,420
保険金収入	-	12,833
その他	1,007	902
営業外収益合計	2,604	15,674
営業外費用		
支払利息	49,837	69,184
支払手数料	17,528	24,449
その他	680	295
営業外費用合計	68,046	93,928
経常利益	147,434	253,865
特別利益		
債務免除益	44,158	-
私財提供益	23,511	-
特別利益合計	67,669	-
特別損失		
減損損失	10,297	-
ゴルフ会員権評価損	-	3,214
特別損失合計	10,297	3,214
税金等調整前当期純利益	204,805	250,651
法人税、住民税及び事業税	14,652	15,737
法人税等調整額	△42,732	△6,412
法人税等合計	△28,079	9,324
少数株主損益調整前当期純利益	232,885	241,326
少数株主利益	1,511	1,935
当期純利益	231,374	239,391

連結包括利益計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	232,885	241,326
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	8,771	5,351
その他の包括利益合計	8,771	5,351
包括利益	241,657	246,678
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	240,145	244,742
少数株主に係る包括利益	1,511	1,935

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	△3,973,079	△485	1,476,767
当期変動額					
当期純利益			231,374		231,374
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	231,374	—	231,374
当期末残高	2,630,171	2,820,161	△3,741,704	△485	1,708,141

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	6,972	6,972	10,322	1,494,062
当期変動額				
当期純利益				231,374
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	8,771	8,771	1,511	10,283
当期変動額合計	8,771	8,771	1,511	241,657
当期末残高	15,744	15,744	11,834	1,735,720

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	△3,741,704	△485	1,708,141
当期変動額					
当期純利益			239,391		239,391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	239,391	—	239,391
当期末残高	2,630,171	2,820,161	△3,502,313	△485	1,947,532

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	15,744	15,744	11,834	1,735,720
当期変動額				
当期純利益				239,391
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	5,351	5,351	1,935	7,287
当期変動額合計	5,351	5,351	1,935	246,678
当期末残高	21,096	21,096	13,769	1,982,398

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

	(単位：千円)	
	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
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	204,805	250,651
減価償却費	7,676	5,033
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△416	404
債務免除益	△44,158	-
受取利息及び受取配当金	△214	△564
支払利息	49,837	69,184
ゴルフ会員権評価損	-	3,214
減損損失	10,297	-
賞与引当金の増減額 (△は減少)	15,972	6,036
売上債権の増減額 (△は増加)	44,834	△15,263
たな卸資産の増減額 (△は増加)	377,207	△419,381
仕入債務の増減額 (△は減少)	△44,600	56
前受金の増減額 (△は減少)	△4,680	2,307
預り金の増減額 (△は減少)	△34	19,985
長期未払金の増減額 (△は減少)	△53,106	-
私財提供益	△23,511	-
その他	△40,475	△114
小計	499,434	△78,450
利息及び配当金の受取額	214	564
利息の支払額	△52,410	△71,469
法人税等の支払額	△14,232	△17,811
法人税等の還付額	1,542	2,610
私財提供による収入	23,511	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	458,060	△164,554
投資活動によるキャッシュ・フロー		
その他預金の預入による支出	△73,507	△69,280
その他預金の払戻による収入	86,965	81,300
投資有価証券の取得による支出	△5,814	-
有形及び無形固定資産の売却による収入	12,782	-
貸付けによる支出	-	△11,000
貸付金の回収による収入	425	1,301
差入保証金の差入による支出	△1,060	-
出資による支出	△120	△1,400
その他の支出	0	0
投資活動によるキャッシュ・フロー	19,671	921
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△435,000	49,603
リース債務の返済による支出	△2,321	△2,071
長期借入れによる収入	1,020,000	2,100,628
長期借入金の返済による支出	△893,434	△1,606,381
財務活動によるキャッシュ・フロー	△310,756	541,778
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	166,975	378,145
現金及び現金同等物の期首残高	367,658	534,633
現金及び現金同等物の期末残高	534,633	912,779

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

すべての子会社を連結しております。

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

(株)明豊プロパティーズ

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日は連結決算日と一致しております。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

時価のないもの

移動平均法による原価法

② たな卸資産

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別法による原価法

(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

貯蔵品(流動資産「その他」を含む)

移動平均法による原価法

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産(リース資産除く)

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)については定額法によっております。

なお、主な耐用年数は次のとおりであります。

建物及び構築物 7～50年

② 無形固定資産(リース資産除く)

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては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。

③ リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

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

②賞与引当金

従業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計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

- ・当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事
工事進行基準（工事の進捗率の見積りは原価比例法）
- ・その他の工事
工事完成基準

(5) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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的な投資であります。

(6) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

①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を採用しております。

なお、固定資産に係る控除対象外消費税等は、一括して投資その他の資産の「その他」に計上して5年間均等償却し、販売費及び一般管理費に計上しております。

②連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書関係)

前連結会計年度において、独立掲記しておりました「営業外収益」の「違約金収入」は、営業外収益の総額の100分の10以下となったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結損益計算書において、「営業外収益」に表示していた「違約金収入」469千円、「その他」538千円は、「その他」1,007千円として組み替えております。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

前連結会計年度において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の支出」に含めておりました「出資による支出」は、重要性が増したため、当連結会計年度より独立掲記することとしております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前連結会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書において、「投資活動によるキャッシュ・フロー」の「その他の支出」に表示していた△119千円は、「出資による支出」△120千円、「その他の支出」0千円として組み替えております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保に供している資産及びこれに対応する債務

(1) 担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成26年7月31日)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
販売用不動産	877,338千円	719,647千円
仕掛販売用不動産	610,536千円	1,346,290千円
計	1,487,874千円	2,065,938千円

(2) 上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成26年7月31日)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
短期借入金	259,000千円	307,000千円
1年内返済予定の長期借入金	666,000千円	810,200千円
長期借入金	293,000千円	636,000千円
計	1,218,000千円	1,753,200千円

※2 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関等からの借入に対して、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (平成26年7月31日)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
--	-------------------------	-------------------------

(株)ハウスセゾン — 136,000千円

上記(株)ハウスセゾン(当社の親会社)の借入は、提出会社の物件取得資金として融資を受けたものであり、当連結会計年度連結貸借対照表の「1年内返済予定の長期借入金」に同額計上されております。

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
役員報酬	91,962千円	103,463千円
給与手当	195,140千円	190,118千円
賞与引当金繰入 額	15,972千円	22,009千円
報酬費用	55,142千円	60,256千円

※2 通常の販売目的で保有するたな卸資産の収益性低下による簿価の切下げの額

	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
売上原価	—	2,318千円

※3 債務免除益

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

平成24年1月31日付けで成立した事業再生ADR手続きにおける事業再生計画に基づいた債務免除であります。

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

該当事項はありません。

※4 私財提供益

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

事業再生ADR手続きにおける事業再生計画に基づき、当社の元代表取締役を含む2名の大口株主が保有する当社株式の売却を一部進め、売却代金から諸費用を控除した残額について収益弁済対象債権の弁済に充当した金額を計上したものです。

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

該当事項はありません。

※5 減損損失

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

当連結会計年度において、当社グループは以下のとおり減損損失を計上いたしました。

場所	用途	種類	金額
神奈川県横浜市青葉区	賃貸用資産	土地及び建物	10,297千円

当社グループは、報告セグメントを基礎として資産をグルーピングしております。上記資産については売買契約を締結したため契約金額から売却に係る費用を控除した金額まで減額しております。この結果、減損損失を10,297千円特別損失に計上しております。

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

該当事項はありません。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	9,000千円	7,868千円
組替調整額	—	—
税効果調整前	9,000千円	7,868千円
税効果額	△228千円	△2,516千円
その他有価証券評価差額金	8,771千円	5,351千円
その他の包括利益合計	8,771千円	5,351千円

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	24,661,000	—	—	24,661,000
第1種優先株式	8,707	—	—	8,707
合計	24,669,707	—	—	24,669,707
自己株式				
普通株式	359	—	—	359
合計	359	—	—	359

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式総数に関する事項

	当連結会計年度 期首株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	24,661,000	—	—	24,661,000
第1種優先株式	8,707	—	—	8,707
合計	24,669,707	—	—	24,669,707
自己株式				
普通株式	359	—	—	359
合計	359	—	—	359

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
現金及び預金勘定	600,783千円	966,909千円
預入期間が3か月を超える預金等	△66,150千円	△54,130千円
現金及び現金同等物	534,633千円	912,779千円

(セグメント情報等)

(セグメント情報)

1 報告セグメントの概要

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

当社グループは、共同事業及び自社単独によるマンション分譲を行っている「不動産分譲事業」、住宅・事務所及び店舗等の賃貸を行っている「不動産賃貸事業」、不動産分譲事業に付随し発生するマンション用地等の仲介を行っている「不動産仲介事業」、及び上記事業に付随して発生する業務を行っている「その他事業」の4つを報告セグメントとしております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	3,130,937	1,333,683	213,532	178,245	4,856,399	—	4,856,399
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	8,268	—	37,554	45,822	△45,822	—
計	3,130,937	1,341,951	213,532	215,800	4,902,222	△45,822	4,856,399
セグメント利益	159,589	104,092	141,866	88,326	493,874	△280,997	212,876
セグメント資産	2,248,000	256,997	26,212	42,835	2,574,046	832,392	3,406,439
その他の項目							
減価償却費	1,165	2,606	—	—	3,772	3,904	7,676
支払利息	48,422	—	—	—	48,422	1,415	49,837
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	2,989	2,989

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△280,997千円は、セグメント間取引消去 183千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△281,181千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額 832,392千円は、セグメント間取引消去 △4,694千円、各報告セグメントに配分していない全社資産837,086千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額 3,904千円は、全て全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 支払利息の調整額 1,415千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					調整額 (注1)	連結財務諸表 計上額 (注2)
	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	計		
売上高							
外部顧客に対する売上高	3,490,726	1,338,855	162,341	185,518	5,177,440	—	5,177,440
セグメント間の内部売上高又は振替高	—	5,512	564	42,053	48,130	△48,130	—
計	3,490,726	1,344,367	162,905	227,572	5,225,570	△48,130	5,177,440
セグメント利益	256,923	123,994	147,552	119,664	648,135	△316,015	332,119
セグメント資産	2,888,575	398,902	28,341	109,952	3,425,771	793,562	4,219,334
その他の項目							
減価償却費	—	1,932	—	—	1,932	3,100	5,033
支払利息	66,369	—	—	—	66,369	2,815	69,184
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	—	—	—	—	—	—	—

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額 △316,015千円は、セグメント間取引消去 △5,435千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△310,580千円であります。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額793,562千円は、セグメント間取引消去 △56,271千円、各報告セグメントに配分していない全社資産849,834千円が含まれております。全社資産は、連結財務諸表提出会社及び連結子会社での現金及び預金、投資有価証券及び一般管理部門に係る資産等であります。
- (3) 減価償却費の調整額 3,100千円は、全て全社資産に係る減価償却費であります。
- (4) 支払利息の調整額 2,815千円は、特定物件に係る借入以外の借入利息が含まれております。

2. セグメント利益及びセグメント資産は、それぞれ連結財務諸表の営業利益及び資産合計と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
アート・クラフト・サイエンス株式会社	650,857	不動産分譲事業
株式会社ヴィンテージファイブ	510,247	不動産分譲事業

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

1 製品及びサービスごとの情報

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

2 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の売上高がないため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産を有していないため、記載を省略しております。

3 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
信澤工業株式会社	519,965	不動産分譲事業
相鉄不動産株式会社	508,913	不動産分譲事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

(単位：千円)

	不動産分譲 事業	不動産賃貸 事業	不動産仲介 事業	その他事業	全社・消去	合計
減損損失	—	10,297	—	—	—	10,297

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(1) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	㈱ハウスセ ゾン	京都市上京 区	97,000	賃貸不動産業	直接(60.82)	資金の借入 役員の兼任	資金の借入	60,000	—	—
							利息の支払 (注)1	2,571	—	—
							債務被保証 (注)2	130,000	—	—

上記金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- 2 提出会社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、㈱ハウスセゾンより債務保証を受けております。なお、債務被保証の取引金額は、平成26年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払いは行っておりません。

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
親会社	㈱ハウスセ ゾン	京都市上京 区	97,000	賃貸不動産業	直接 (60.82)	資金の借入 役員の兼任	資金の借入 (注)1	136,000	一年内返済 予定の長期 借入金	136,000
							親会社の 銀行借入に対 する 債務保証 (注)2	136,000	—	—

上記金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1 資金の借入については、借入利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。
- 2 ㈱ハウスセゾンの金融機関からの金銭消費貸借契約について、債務保証を行っております。なお、当該借入は、提出会社の物件取得資金として融資を受けたものであり、提出会社は㈱ハウスセゾンより同額の借入を受けております。債務保証の取引金額は、㈱ハウスセゾンの平成27年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の受取りは行っておりません。

- (2) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等
前連結会計年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）
該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	梅木篤郎	—	—	当社 代表取締役	(被所有) 直接 0.4	資金の貸付	資金の貸付 (注)	11,000	投資その他 の資産「そ その他」	10,128
							貸付による受 取利息	358	—	—

上記金額には消費税等は含まれておりません。

取引条件及び取引条件の決定方針等

(注) 資金の貸付については、貸付利率は市場金利を勘案して利率を合理的に決定しております。

2 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

株式会社ハウスセゾン（非上場）

株式会社はーとふるセゾン（非上場）

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
1株当たり純資産額	66.37円	76.30円
1株当たり当期純利益金額	9.38円	9.71円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額につきましては、前連結会計年度は希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため、当連結会計年度は潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	231,374	239,391
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(千円)	231,374	239,391
普通株式の期中平均株式数(株)	24,660,641	24,660,641
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含まれなかった潜在株式の概要	連結子会社 平成23年ストック・オプション 上記のストックオプションは平成25年8月22日をもって、権利行使期間満了により失効しております。	—

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

項目	前連結会計年度 (平成26年7月31日)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,735,720	1,982,398
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	98,904	100,839
(うち少数株主持分(千円))	(11,834)	(13,769)
(うち第1種優先株式(千円))	(87,070)	(87,070)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,636,816	1,881,559
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	24,660,641	24,660,641

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	403,365	600,747
売掛金	1,075	600
販売用不動産	688,864	329,242
仕掛販売用不動産	613,229	1,403,890
貯蔵品	325	685
前渡金	57,455	53,538
前払費用	4,732	8,175
繰延税金資産	37,830	40,538
未収入金	30,419	23,439
その他	646	4,190
貸倒引当金	△94	△94
流動資産合計	1,837,849	2,464,954
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,120	6,120
減価償却累計額	△728	△1,025
建物(純額)	5,392	5,095
工具、器具及び備品	3,077	3,077
減価償却累計額	△2,587	△2,681
工具、器具及び備品(純額)	490	396
リース資産	5,405	1,820
減価償却累計額	△4,053	△1,729
リース資産(純額)	1,351	90
有形固定資産合計	7,234	5,582
無形固定資産		
ソフトウェア	187	89
リース資産	2,541	1,943
その他	0	0
無形固定資産合計	2,728	2,032
投資その他の資産		
投資有価証券	54,254	60,515
関係会社株式	58,551	58,551
長期貸付金	425,000	425,000
株主、役員又は従業員に対する長期貸付金	7,376	17,074
長期未収入金	427,000	426,350
その他	36,315	37,588
貸倒引当金	△179,370	△179,370
投資その他の資産合計	829,126	845,709
固定資産合計	839,089	853,324
資産合計	2,676,938	3,318,278

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	37,130	70,434
短期借入金	259,000	308,603
関係会社短期借入金	100,000	-
1年内返済予定の長期借入金	660,000	811,247
1年内返済予定の関係会社長期借入金	50,000	-
リース債務	1,876	734
未払金	35,704	36,732
未払費用	1,754	1,862
未払法人税等	1,251	4,716
前受金	2,219	1,483
預り金	11,591	12,600
賞与引当金	10,652	11,989
流動負債合計	1,171,180	1,260,405
固定負債		
長期借入金	-	349,000
リース債務	2,490	1,532
繰延税金負債	228	2,500
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	10,961	361,275
負債合計	1,182,141	1,621,680
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	2,630,171
資本剰余金		
資本準備金	2,820,161	2,820,161
資本剰余金合計	2,820,161	2,820,161
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	△3,970,794	△3,774,344
利益剰余金合計	△3,970,794	△3,774,344
自己株式	△485	△485
株主資本合計	1,479,052	1,675,501
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	15,744	21,096
評価・換算差額等合計	15,744	21,096
純資産合計	1,494,796	1,696,598
負債純資産合計	2,676,938	3,318,278

(2) 損益計算書

	(単位：千円)	
	前事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
売上高		
不動産売上高	3,033,921	3,335,952
不動産賃貸収益	38,557	56,274
不動産仲介収益	202,797	154,233
その他の事業収益	1,131	42,012
売上高合計	3,276,408	3,588,473
売上原価		
不動産売上原価	2,695,881	2,879,415
不動産賃貸原価	30,006	31,762
不動産仲介原価	65,453	11,002
その他の事業原価	585	57
売上原価合計	2,791,926	2,922,238
売上総利益	484,482	666,234
販売費及び一般管理費	362,615	414,446
営業利益	121,867	251,787
営業外収益		
受取利息	141	481
受取配当金	37	46
求償金受入	1,420	1,420
保険金収入	-	6,856
その他	373	644
営業外収益合計	1,972	9,448
営業外費用		
支払利息	42,047	62,779
支払手数料	13,359	24,449
その他	23	-
営業外費用合計	55,430	87,228
経常利益	68,409	174,008
特別利益		
債務免除益	44,158	-
私財提供益	23,511	-
特別利益合計	67,669	-
特別損失		
ゴルフ会員権評価損	-	1,607
特別損失合計	-	1,607
税引前当期純利益	136,078	172,401
法人税、住民税及び事業税	△21,411	△21,095
法人税等調整額	△37,830	△2,953
法人税等合計	△59,241	△24,048
当期純利益	195,320	196,449

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度(自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		利益剰余金	
		資本準備金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	△4,166,114	△4,166,114
当期変動額					
当期純利益				195,320	195,320
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	—	195,320	195,320
当期末残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	△3,970,794	△3,970,794

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,283,731	6,972	6,972	1,290,704
当期変動額					
当期純利益		195,320			195,320
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			8,771	8,771	8,771
当期変動額合計	—	195,320	8,771	8,771	204,092
当期末残高	△485	1,479,052	15,744	15,744	1,494,796

当事業年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金		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 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	△3,970,794	△3,970,794
当期変動額					
当期純利益				196,449	196,449
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	—	196,449	196,449
当期末残高	2,630,171	2,820,161	2,820,161	△3,774,344	△3,774,344

	株主資本		評価・換算差額等		純資産合計
	自己株式	株主資本合計	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△485	1,479,052	15,744	15,744	1,494,796
当期変動額					
当期純利益		196,449			196,449
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)			5,351	5,351	5,351
当期変動額合計	—	196,449	5,351	5,351	201,801
当期末残高	△485	1,675,501	21,096	21,096	1,696,598