

【表紙】

【提出書類】 有価証券報告書

【根拠条文】 金融商品取引法第24条第1項

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年10月28日

【事業年度】 第48期(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

【会社名】 株式会社明豊エンタープライズ

【英訳名】 MEIHO ENTERPRISE Co.,Ltd.

【代表者の役職氏名】 代表取締役社長 梅木 篤郎

【本店の所在の場所】 東京都目黒区目黒二丁目10番11号

【電話番号】 03(5434)7653

【事務連絡者氏名】 取締役執行役員 管理部長 安田 俊治

【最寄りの連絡場所】 東京都目黒区目黒二丁目10番11号

【電話番号】 03(5434)7653

【事務連絡者氏名】 取締役執行役員 管理部長 安田 俊治

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部 【企業情報】

第1 【企業の概況】

1 【主要な経営指標等の推移】

(1)連結経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月	平成27年7月	平成28年7月
売上高 (千円)	3,056,328	5,898,377	4,856,399	5,177,440	5,774,056
経常利益又は経常損失 (千円)	151,358	240,930	147,434	253,865	406,842
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	1,768,598	470,811	231,374	239,391	314,167
包括利益 (千円)	1,760,728	480,106	241,657	246,678	313,852
純資産額 (千円)	1,035,125	1,494,062	1,735,720	1,982,398	2,292,609
総資産額 (千円)	5,373,850	3,661,970	3,406,439	4,219,334	5,738,658
1株当たり純資産額 (円)	37.22	56.64	66.37	76.30	88.75
1株当たり当期純利益金額 (円)	110.45	19.09	9.38	9.71	12.74
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	18.7	40.5	50.6	46.7	39.7
自己資本利益率 (%)		37.8	14.4	13.0	14.8
株価収益率 (倍)	0.6	7.4	11.8	13.3	8.9
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	403,361	1,838,303	458,060	164,554	408,546
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	168,493	373,745	19,671	921	432,767
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	220,810	2,128,439	310,756	541,778	953,188
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	284,048	367,658	534,633	912,779	1,024,653
従業員数 (人)	40	37	39	38	64

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 平成24年7月期、平成25年7月期及び平成26年7月期については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。

3. 平成27年7月期及び平成28年7月期については、潜在株式が存在しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。

4. 平成24年7月期の自己資本利益率については、期中平均の自己資本がマイナスであるため記載しておりません。

5. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	平成24年 7月	平成25年 7月	平成26年 7月	平成27年 7月	平成28年 7月
売上高 (千円)	1,182,379	4,102,784	3,276,408	3,588,473	3,335,932
経常利益又は経常損失 (千円)	155,279	197,701	68,409	174,008	175,440
当期純利益 (千円)	1,768,976	449,500	195,320	196,449	166,610
資本金 (千円)	2,630,171	2,630,171	2,630,171	2,630,171	100,000
発行済株式総数 (千株)	普通株式 24,661 第1種優先株式 8	普通株式 24,661 第1種優先株式 8	普通株式 24,661 第1種優先株式 8	普通株式 24,661 第1種優先株式 8	普通株式 24,661 第1種優先株式 8
純資産額 (千円)	854,199	1,290,704	1,494,796	1,696,598	1,855,272
総資産額 (千円)	4,989,793	3,137,182	2,676,938	3,318,278	4,099,932
1株当たり純資産額 (円)	30.25	48.81	57.08	65.27	71.70
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	普通株式 () 第1種優先株式 ()	普通株式 () 第1種優先株式 ()	普通株式 () 第1種優先株式 ()	普通株式 () 第1種優先株式 ()	普通株式 () 第1種優先株式 ()
1株当たり当期純利益金額 (円)	110.47	18.23	7.92	7.97	6.76
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)					
自己資本比率 (%)	16.7	41.1	55.8	51.1	45.3
自己資本利益率 (%)		42.3	14.0	12.3	9.4
株価収益率 (倍)	0.6	7.8	14.0	16.2	16.7
配当性向 (%)					
従業員数 (人)	13	16	19	20	22

- (注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
2. 1株当たり配当額及び配当性向については、配当を実施していないため記載しておりません。
3. 平成24年7月期及び平成25年7月期については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。
4. 平成26年7月期、平成27年7月期及び平成28年7月期については、潜在株式が存在しないため潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は記載しておりません。
5. 平成24年7月期の自己資本利益率については、期中平均の自己資本がマイナスであるため記載しておりません。

2 【沿革】

年月	事項
昭和43年9月	東京都渋谷区に長栄不動産株式会社として資本金10,000千円で設立、仲介・賃貸を主力とした宅地建物取引業を開始
昭和52年11月	社名を株式会社明豊エンタープライズに変更
平成7年2月	伊藤忠商事株式会社との共同事業物件として「イトピア梶ヶ谷パークサイド」を販売、不動産分譲事業に進出
平成13年2月	不動産仲介を主たる業務とする株式会社明豊を吸収合併、大阪支店を新たに設置
平成13年10月	「サンフル豊洲ベイステージ」において当社初の自社単独分譲事業に進出
平成13年12月	賃貸物件管理を主な業務とする株式会社豊英エンタープライズ及び不動産売買・仲介を主な業務とするサンフルリアルエステート株式会社をそれぞれ100%出資の子会社とする
平成14年2月	株式会社豊英エンタープライズとサンフルリアルエステート株式会社を合併し、株式会社メイホーリアルエステートとする
平成14年7月	「サンフル豊洲ベイステージ」の入居者に対し、「リビング・サービス・システム(L.S.S.)」のサービスを開始
平成15年1月	一級建築士事務所登録
平成15年2月	「サンフル高井戸プロセンチュリー」において、「強硬度コンクリート」・水回りの設備変更を容易にする「二重床」を採用し、「100年住宅」を目指した当社初の外断熱工法賃貸マンションに進出
平成15年2月	不動産特定共同事業者許可取得
平成15年3月	賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする関連会社の株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を100%出資の子会社とする
平成15年7月	株式会社メイホーリアルエステートと株式会社東京テナントセンター(現株式会社明豊プロパティーズ)を合併し、賃貸代理・仲介及びサブリースを主な業務とする100%出資子会社の株式会社東京テナントセンターとする
平成16年6月	日本証券業協会に株式を店頭登録
平成16年12月	日本証券業協会への店頭登録を取消し、ジャスダック証券取引所に株式を上場
平成17年12月	外断熱分譲マンション第一号「サンフル池上シェルゼ」の竣工
平成18年5月	目黒シェルゼパビリオンオープン
平成18年6月	不動産分譲事業のうち共同分譲事業および不動産流動化を目的とした開発事業と不動産仲介事業を担う100%出資子会社として株式会社明豊コーポレーションを設立
平成18年7月	業務拡大のため、本社を東京都渋谷区渋谷二丁目12番19号に移転
平成18年10月	「シェルゼ木場公園」において東京都環境局マンション環境性能表示オール三ツ星(満点)取得
平成19年7月	学校法人早稲田大学との産学共同研究の開始
平成21年5月	株式会社明豊コーポレーションを吸収合併
平成21年11月	本社を東京都目黒区目黒三丁目11番3号に移転
平成22年10月	大阪証券取引所JASDAQ市場、同取引所ヘラクレス市場及び同取引所NEO市場の各市場の統合に伴い、「大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)」に株式を上場
平成24年9月	本社を東京都目黒区目黒二丁目10番11号に移転
平成25年7月	大阪証券取引所と東京証券取引所の市場統合に伴い、「東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)」に株式を上場
平成26年2月	賃貸アパートメントブランド「MIJAS(ミハス)」第一号「ミハス池上」の竣工
平成27年10月	関西地区にて賃貸代理・仲介を主な業務とする、株式会社ハウスセゾンエンタープライズに出資し、子会社化

3 【事業の内容】

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2社（株式会社明豊プロパティーズ、株式会社ハウスセゾンエンタープライズ）の5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請負事業に係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。

なお、当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しております。詳細は「第5 経理の状況 1.連結財務諸表等（1）連結財務諸表 注記事項（セグメント情報等）」をご参照ください。

(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。

マンション分譲事業

当社は、事業理念である「Partner For Life ～一生涯のお付き合い～」の追求に向け、マンション購入後においても、購入者と一生涯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ためのリビング・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。

投資用不動産開発事業

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。

中古マンションリニューアル事業

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。

共同事業

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。

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。

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。

管理受託

子会社において、オーナーと賃貸建物管理委託契約を締結し、家主に代わって家賃回収・建物管理等を行っております。

(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関連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。

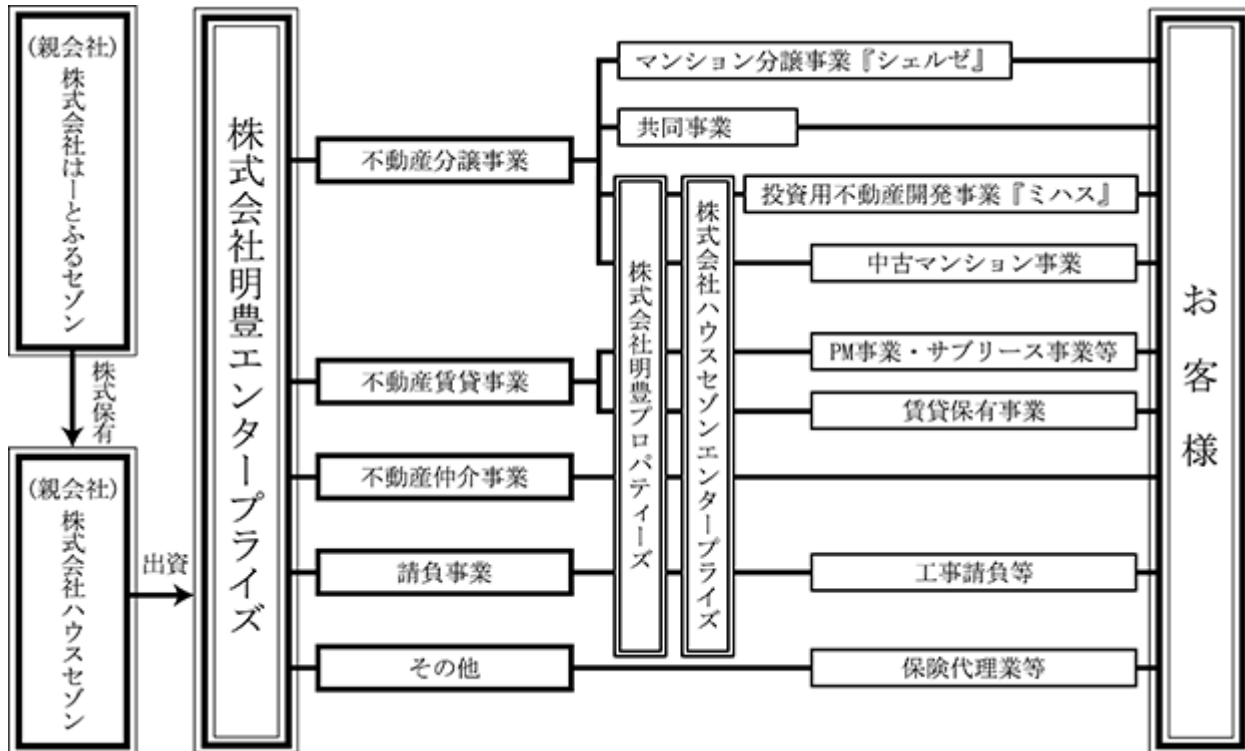
(4) 請負事業(当社及び連結子会社)

当事業は、工事請負、リフォーム工事に係る施工及び工事監理が含まれております。

(5) その他(当社及び連結子会社)

その他には、主に保険代理業が含まれております。

[事業系統図]



4 【関係会社の状況】

名称	住所	資本金または 出資金	主要な事業の内容 (注1)	議決権の所有 又は被所有 割合(%)	関係内容
(親会社) 株式会社ハウスセゾン	京都市上京区	97百万円	不動産賃貸事業	被所有 60.82	資金援助、債務被保証 当社取締役1名が同社の取締役を兼任
(親会社) 株式会社はーとふるセゾン (注2)	京都市上京区	35百万円	介護付有料老人 ホームとグループ ホームの運営	被所有 60.82 (60.82)	当社取締役1名が同社の取締役を兼任
(連結子会社) 株式会社明豊プロパティーズ (注3)(注4)	東京都目黒区	33百万円	不動産賃貸事業、 不動産分譲事業、 不動産仲介事業、 請負事業	所有 98.04	資金援助、債務被保証 当社取締役2名が同社の取締役を兼任 当社取締役(監査等委員)1名が同社の 監査役を兼任 当社が所有する賃貸用不動産の管理を同 社に委託
(連結子会社) 株式会社ハウスセゾンエン タープライズ(注3)	京都市上京区	15百万円	不動産賃貸事業、 不動産分譲事業、 不動産仲介事業、 請負事業	所有 86.67	当社取締役2名が同社の取締役を兼任 当社取締役1名が同社の監査役を兼任

(注) 1. 主要な事業の内容欄には、親会社を除き、セグメント情報に記載された名称を記載しております。

2. 「議決権の所有又は被所有割合」欄の(内書)は間接所有であります。

3. 特定子会社であります。

4. 株式会社明豊プロパティーズについては、売上高(連結会社相互間の内部売上を除く。)の連結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等(1) 売上高	2,598百万円
(2) 経常利益	218百万円
(3) 当期純利益	162百万円
(4) 純資産額	517百万円
(5) 総資産額	1,204百万円

5 【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	20
不動産賃貸事業	33
不動産仲介事業	
請負事業	2
その他	
全社(共通)	9
合計	64

(注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループから社外への出向者を除き、社外から当社グループへの出向者を含む)であります。

2. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

3. 従業員数が前連結会計年度末に比べ26名増加したのは関西地区を拠点に賃貸管理を営む株式会社ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し、新たに連結子会社としたこと等によるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成28年7月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
22	38.7	6.0	6,424

平成28年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(名)
不動産分譲事業	18
不動産賃貸事業	
不動産仲介事業	
請負事業	
その他	
全社(共通)	4
合計	22

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む)であります。
 2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
 3. 全社(共通)として、記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておりませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2 【事業の状況】

1 【業績等の概要】

(1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、中国経済の減速等により、海外経済の先行きに不透明感が広がっているものの、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策の効果を背景として、企業収益や雇用情勢は改善傾向を示しており、緩やかな回復基調で推移いたしました。

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上昇に転じ、住宅ローン減税政策等の住宅取得支援制度が継続して実施されていることから、首都圏におけるマンション・戸建市場は堅調に推移しているものの、事業用地の取得競争の激化に加え、東京オリンピック開催決定や震災復興を要因とした旺盛な建設需要が建築価格を押し上げていることなど、懸念材料が多く、依然厳しい経営環境が続いております。

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(ミハス)』シリーズ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、「ミハス三鷹の森」(東京都三鷹市)、「ミハス柏」(千葉県柏市)、「ミハス三ツ沢下町」(神奈川県横浜市)など東京都内及び近郊エリアを含め、9棟の引渡しを完了しております。

また、安定した収益確保のため、平成27年10月、関西地区を拠点に賃貸管理事業を営む株式会社ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し、新たに連結子会社といたしました。これは、当社グループ全体での管理戸数の大幅な増加、管理報酬の大幅な増加などを見込んでおり、安定した事業である賃貸管理事業の事業拡大といったシナジー効果を企図しております。

なお、当連結会計年度において当社グループは、国内外の観光客が多く集まる京都市内の中心地に賃貸用不動産の開発事業用地を取得いたしました。本事業用地は今後東京オリンピックに向け国内の観光事業が更に活況となり、需要の拡大が予想される宿泊施設を建設し、民泊型マンション開発事業を推進する予定であります。

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57億74百万円(前連結会計年度比11.5%増)、営業利益4億59百万円(前連結会計年度比38.2%増)、経常利益4億6百万円(前連結会計年度比60.3%増)、親会社株主に帰属する当期純利益3億14百万円(前連結会計年度比31.2%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、新規ブランドアパート開発事業である「ミハス要町」(東京都豊島区)、「ミハス亀有エステ・ノルテ」(東京都葛飾区)、「ミハス板橋本町」(東京都板橋区)などの売却及び中古マンション等再販事業として「ライジングプラザ」(東京都新宿区)などの引渡しを行いました。その結果、売上高は37億55百万円(前連結会計年度比7.6%増)、セグメント利益は4億81百万円(前連結会計年度比87.5%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16億54百万円(前連結会計年度比23.1%増)、セグメント利益は66百万円(前連結会計年度比46.4%減)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、「会津若松市商業施設用地」(福島県会津若松市)などの仲介報酬により売上高は1億4百万円(前連結会計年度比35.7%減)、セグメント利益は74百万円(前連結会計年度比49.7%減)となりました。

[請負事業]

請負事業につきましては、工事請負の施工及びリフォーム工事等により、売上高は2億75百万円(前連結会計年度比25.3%増)、セグメント利益は45百万円(前連結会計年度比59.8%減)となりました。

[その他]

その他につきましては、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業等により、売上高は10百万円(前連結会計年度比30.3%増)、セグメント利益は8百万円(前連結会計年度比32.3%増)となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物は、10億24百万円と前連結会計年度末と比べ1億11百万円の増加（前連結会計年度は3億78百万円の増加）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3億24百万円増加、たな卸資産の増加により8億12百万円減少したことにより、4億8百万円の支出となりました。（前連結会計年度は1億64百万円の支出）

[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、連結範囲の変更を伴う子会社株式の取得により76百万円の収入、その他預金等が13百万円純増したこと、また、民泊型賃貸用不動産の開発事業用地の取得等のための5億20百万円の支出により、4億32百万円の支出（前連結会計年度は0百万円の収入）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、物件売却等に伴い短期借入金が6億63百万円及び長期借入金が19億38百万円返済によって減少したものの、開発事業用地等取得のための資金として、短期借入金が11億23百万円及び長期借入金が24億38百万円それぞれ増加したこと等により、9億53百万円の収入（前連結会計年度は5億41百万円の収入）となりました。

2 【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、主として不動産分譲事業、不動産賃貸事業、不動産仲介事業及び請負事業を行っており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注実績

当社グループは、受注生産を行っていないため、受注実績の記載はしていません。

(3) 販売実績

当連結会計年度におけるセグメントの販売実績は、次のとおりであります。

[連結セグメント別業績]

セグメントの 名称	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)		
	金額(千円)	前期比増減率(%)	
不動産分譲事業	共同事業物件	811,974	5.7
	自社単独物件	2,943,842	12.0
	小計	3,755,816	7.6
不動産賃貸事業		1,654,223	23.6
不動産仲介事業		104,713	35.5
請負事業		249,203	40.2
その他		10,099	30.3
合計		5,774,056	11.5

(注)1.セグメント間取引については、相殺消去しております。

2.不動産分譲事業における共同事業物件の売上高は各物件の総売上高に対し、当社グループ事業シェアに応じた当社グループの売上高であります。

3.主な相手先の販売実績及び当該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		当連結会計年度	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
信澤工業株式会社	519,965	10.0		
相鉄不動産株式会社	508,913	9.8		
株式会社プロスペクト			501,549	8.7
株式会社アーバネット・コーポレーション			451,433	7.8

(注) 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3 【対処すべき課題】

(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。

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。

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。

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。

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。

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、株式会社ハウスセゾンエンタープライズにおいては、安定した収益確保を目的とした収益不動産の取得及び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ってまいります。

(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。

4 【事業等のリスク】

本有価証券報告書提出日現在において、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、以下の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主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26年7月期	平成27年7月期	平成28年7月期
有利子負債残高(千円)(A)	1,223,551	1,764,118	2,723,707
総資産額(千円)(B)	3,406,439	4,219,334	5,738,658
有利子負債依存度(%) (A)/(B)	35.9	41.8	47.5

(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なっており、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（正味売却価額）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、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、当社グループの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 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当する開発活動等はありません。

7 【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。この連結財務諸表の作成に当たっては、決算日における資産・負債の報告数値及び報告期間における収益・費用の報告数値に影響を与える見積りを行っております。当該見積りにつきましては、過去の実績や状況に応じて合理的と考えられる様々な要因に関して適切な仮定の設定、情報収集を行い見積り金額を計算しておりますが、見積り特有の不確実性があるため実際の結果とは異なります。

(2) 財政状態の分析

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、15億19百万円増加し、57億38百万円となりました。主な増減の要因は以下のとおりであります。

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産の残高は、43億38百万円となり、前連結会計年度末に比べ10億16百万円増加いたしました。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8億11百万円、また新規賃貸アパートメントブランド事業(MIJAS)の堅調な売却等により、現金及び預金が98百万円、それぞれ増加したこと等によるものです。

(固定資産)

当連結会計年度末における固定資産の残高は、14億0百万円となり、前連結会計年度末に比べ5億2百万円増加いたしました。これは、民泊型賃貸用不動産の開発事業用地の取得によって有形固定資産が5億15百万円増加したこと等によるものです。

負債

当連結会計年度末における負債合計は34億46百万円となり、前連結会計年度末に比べ12億9百万円増加いたしました。主な増減の要因は以下のとおりであります。

(流動負債)

当連結会計年度末における流動負債の残高は、31億26百万円となり、前連結会計年度末に比べ16億66百万円増加いたしました。これは、物件売却等に伴い短期借入金及び1年内返済予定の長期借入金を返済したものの、新規事業用地取得のための資金として新たに借入を行ったため、短期借入金が4億59百万円、1年内返済予定の長期借入金が10億29百万円それぞれ増加したこと等によるものです。

(固定負債)

当連結会計年度末における固定負債の残高は、3億19百万円となり、前連結会計年度末に比べ4億57百万円減少いたしました。これは、新規事業用地購入のための資金として長期借入金が5億29百万円減少したこと等によるものです。

純資産

当連結会計年度末における純資産は、22億92百万円となり、前連結会計年度末に比べ3億10百万円増加いたしました。増加の主な要因は、親会社株主に帰属する当期純利益を3億14百万円計上したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

売上高

詳細につきましては、「第2事業の状況、1業績等の概要、(1)業績」をご参照ください。

売上総利益

当連結会計年度の売上原価は、43億92百万円（前連結会計年度比5.4%増）となりました。この結果、売上総利益は、13億81百万円（前連結会計年度比36.8%増）となりました。

営業利益

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は、9億22百万円（前連結会計年度比36.1%増）となりました。主な増加要因は、新規事業用地の仕入及び販売活動に係る広告費用など営業活動費用等が増加したことによるものであります。

この結果、売上総利益から販売費及び一般管理費を減算した営業利益は、4億59百万円（前連結会計年度比38.2%増）となりました。

経常利益

当連結会計年度の営業外損益について、営業外収益が39百万円（前連結会計年度比154.6%増）、営業外費用が92百万円（前連結会計年度比1.9%減）となりました。当連結会計年度の主な内容は、営業外収益が預り金取崩益、営業外費用が支払利息であります。

この結果、営業利益に営業外損益を加減算した経常利益は、4億6百万円（前連結会計年度比60.3%増）となりました。

税金等調整前当期純利益

当連結会計年度の特別損益について、特別損失として、貸倒引当金繰入額83百万円、ゴルフ会員権評価損2百万円を計上いたしました。

この結果、税金等調整前当期純利益は、3億24百万円（前連結会計年度比29.6%増）となりました。

親会社株主に帰属する当期純利益

法人税、住民税及び事業税、法人税等調整額等を計上したことにより、当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は、3億14百万円（前連結会計年度比31.2%増）となりました。

(4) キャッシュ・フローの状況

詳細につきましては、「第2事業の状況、1業績等の概要、(2) キャッシュ・フロー」をご参照ください。

第3 【設備の状況】

1 【設備投資等の概要】

当連結会計年度における当社グループの設備投資は総額520,693千円であり、主に「不動産賃貸事業」セグメントにおける民泊型賃貸用不動産の開発事業用地の取得によるものであります。

2 【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成28年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位：千円)				従業員数 (人)
			建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	6,086	()	485	6,572	22

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品であります。

3 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は13,834千円であります。なお、当該本社事務所の一部を(株)明豊プロパティーズに転貸しております。

(2) 国内子会社

平成28年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位：千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)明豊プロパティーズ	本社 (東京都目黒区)	全社	本社事務所	3,594	(-)	213	3,807	20

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品であります。

3 本社事務所は賃借しており、年間賃借料は8,937千円であります。

平成28年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額(単位：千円)				従業員数 (人)
				建物及び 構築物	土地 (面積㎡)	その他	合計	
(株)ハウスセゾンエンタープライズ	本社 (京都府京都市)	不動産賃貸 事業	開発事業用 地 その他	-	510,498 (722.19)	4,557	515,056	22

(注) 1 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2 帳簿価額のうち、「その他」は、工具、器具及び備品及び車両運搬具であります。

3 本社事務所等は連結会社以外から賃借しており、年間賃借料は8,091千円であります。

3 【設備の新設、除却等の計画】

(1) 重要な設備の新設

特記すべき事項はありません。

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4 【提出会社の状況】

1 【株式等の状況】

(1) 【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	98,644,000
第1種優先株式	10,000
計	98,644,000

(注) 発行可能株式総数と種類別の発行可能株式総数の合計との一致については、会社法上要求されていないため、発行可能株式総数の合計は98,644,000株と定めております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在 発行数(株) (平成28年7月31日)	提出日現在 発行数(株) (平成28年10月28日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	24,661,000	24,661,000	東京証券取引所 JASDAQ (スタンダード)	単元株式数は100株であります。
第1種優先株式	8,707	8,707	-	(注)
計	24,669,707	24,669,707	-	-

(注) 第1種優先株式の内容は次のとおりであります。

(1) 単元株式数は1株であります。

(2) 優先配当金

第1種優先配当金

当社は、第1種優先株式について、平成29年7月末日(同日を含む。)までの日を基準日として剰余金の配当を行わない。

当社は、平成29年8月1日以降の日を基準日として期末配当を行うときは、第1種優先株式を有する株主(以下「第1種優先株主」という。)又は第1種優先株式の登録株式質権者(以下「第1種優先登録株式質権者」という。)に対し、普通株式を有する株主(以下「普通株主」という。)又は普通株式の登録株式質権者(以下「普通登録株式質権者」という。)に先立ち、第1種優先株式1株につき、1万円(但し、第1種優先株式について株式の分割、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社の取締役会により合理的に調整された額とする。)に年2%を乗じた額(円位未満小数第3位まで算出し、その小数第3位を四捨五入する。)の金銭による剰余金の配当(かかる配当により支払われる金銭を「第1種優先配当金」という。)を行う。但し、当該期末配当に係る基準日の属する事業年度中の日を基準日として下記に定める第1種優先中間配当金を支払ったときは、当該第1種優先中間配当金を控除した額とする。また、剰余金の配当の基準日から当該剰余金の配当が行われるまでの間に、当社が第1種優先株式を取得した場合には、当該第1種優先株式につき当該基準日に係る剰余金の配当を行うことを要しない。

第1種優先中間配当金

当社は、中間配当を行うときは、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、第1種優先配当金の2分の1に相当する額を限度として、取締役会の決議で定める額の金銭による剰余金の配当(かかる配当により支払われる金銭を「第1種優先中間配当金」という。)を行う。

非累積条項

ある事業年度において、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対して支払う金銭による剰余金の配当の総額が第1種優先配当金の総額に達しないときは、その第1種優先株式1株当たりの不足額は翌事業年度以降に累積しない。

非参加条項

第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対しては、第1種優先配当金を超えて剰余金の配当は行わない。但し、当社が行う吸収分割の中で行われる会社法第758条第8号口若しくは同法第760条第7号口に規定される剰余金の配当又は当社が行う新設分割の中で行われる会社法第763条第12号口若しくは同法第765条第1項第8号口に規定される剰余金の配当についてはこの限りではない。

(3) 残余財産の分配

残余財産の分配

当社は、残余財産を分配するときは、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対し、普通株主又は普通登録株式質権者に先立ち、第1種優先株式1株につき、1万円(但し、第1種優先株式について株式の分割、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社取締役会により合理的に調整された額とする。)の金銭を支払う。

非参加条項

第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対しては、前項のほか残余財産の分配は行わない。

(4) 議決権

第1種優先株主は、株主総会において議決権を有しない。

(5) 種類株主総会における決議

当社が、会社法第322条第1項各号に掲げる行為をする場合においては、法令に別段の定めのある場合を除き、第1種優先株主を構成員とする種類株主総会の決議を要しない。

(6) 金銭対価とする取得条項

当社は、平成29年8月1日以降いつでも、当社の取締役会が別に定める日(以下「金銭対価強制取得日」という。)の到来をもって、当社が第1種優先株式の全部又は一部を取得すると引換えに、当該金銭対価強制取得日における分配可能額(会社法第461条第2項に定めるものをいう。)を限度として、第1種優先株主又は第1種優先登録株式質権者に対して金銭を交付することができる(以下「金銭対価強制取得」という。)。なお、一部取得を行う場合において取得する第1種優先株式は、比例按分その他当社の取締役会が定める合理的な方法によって決定されるものとする。

金銭対価強制取得が行われる場合における第1種優先株式1株当たりの取得価額は、1万円(但し、第1種優先株式について株式の分割、株式の併合その他調整が合理的に必要とされる事由が発生した場合には、当社取締役会により合理的に調整された額とする。)及びこれに対して年2%を乗じた額に金銭対価強制取得日の属する事業年度の初日(同日を含む。)から金銭対価強制取得日(同日を含む。)までの日数を乗じ365(閏年の場合には366)で除して算出した額(1円未満を切り上げる。)を加算した額とする。

(7) 譲渡制限

譲渡による第1種優先株式の取得については、当社の取締役会の承認を要する。

(8) みなし承認

第1種優先株式の取得者が、平成24年2月29日において第1種優先株式を引き受けた株主から、同株主が同日において当社に対して有していた債権を、第1種優先株式とともに譲り受ける者である場合には、当社の取締役会は(7)の承認をしたものとみなす。

(9) 異なる数の単元株式数を定めている理由

株主管理コストの削減のため普通株式の単元株式の数は100株としているが、株主総会において議決権を有しない第1種優先株式の単元株式の数は1株としている。

(10) 議決権を有していない理由

第1種優先株式を配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに議決権がない内容としたものである。

(2) 【新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金 残高 (千円)
平成24年2月28日 (注) 1	15,000,000	24,661,000	300,000	2,586,636	300,000	2,776,626
平成24年2月29日 (注) 2	8,707	24,669,707	43,535	2,630,171	43,535	2,820,161
平成27年12月8日 (注) 3		24,669,707	2,530,171	100,000	2,820,161	

(注) 1. 有償第三者割当

割当先 (株)ハウスセゾン

発行価格 40円

資本組入額 20円

払込金総額 600,000千円

2. デット・エクイティ・スワップによる第1種優先株式発行

割当先 (株)関西アーバン銀行、丸紅(株)、(株)みずほ銀行、(株)長谷工コーポレーション

発行価格 10,000円

資本組入額 5,000円

3. 会社法第447条第1項及び会社法第448条第1項の規定に基づき、資本金及び資本準備金を減少し、その他資本剰余金へ振替えたものであります。

(6) 【所有者別状況】

普通株式

平成28年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		1	17	17	7	8	2,932	2,982	
所有株式数 (単元)		2,453	13,114	152,774	2,675	219	75,368	246,603	700
所有株式数 の割合(%)		0.99	5.32	61.95	1.08	0.09	30.57	100.00	

(注) 1. 自己株式359株は「個人その他」に3単元及び「単元未満株式の状況」に59株を含めて記載しております。

2. 「その他の法人」の欄には、名義書換失念株式が4単元含まれております。

第1種優先株式

平成28年7月31日現在

区分	株式の状況							単元未満 株式の状況 (株)	
	政府及び 地方公共 団体	金融機関	金融商品 取引業者	その他の 法人	外国法人等		個人 その他		計
					個人以外	個人			
株主数(人)		2		2				4	
所有株式数 (株)		5,456		3,251				8,707	
所有株式数 の割合(%)		62.66		37.34				100.00	

(7) 【大株主の状況】

平成28年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (千株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
株式会社ハウスセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る2丁目栄町364	15,000	60.80
田中 国雄	東京都葛飾区	408	1.65
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	325	1.32
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	245	0.99
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	245	0.99
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号 経団連会館6階	221	0.90
楽天証券株式会社	東京都世田谷区玉川1丁目14番1号	176	0.71
スタンダードチャータードバンク シンガポール バンク サラジン アンド シーアイイーエーjee ホンコン プラン(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	40/F EDINBURGH TOWER THE LANDMARK 15 QUEEN'S ROAD CENTRAL, HONG KONG (東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	170	0.69
岡野 陽一	三重県志摩市	168	0.68
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区銀座6丁目17-1	150	0.61
計	-	17,109	69.35

なお、所有株式に係る議決権の個数の多い順上位10名は、以下のとおりであります。

平成28年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有議決権数 (個)	総株主の議決権 に対する所有議 決権数の割合 (%)
株式会社ハウスセゾン	京都府京都市上京区河原町通今出川下る2丁目栄町364	150,000	60.83
田中 国雄	東京都葛飾区	4,080	1.65
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1丁目6番1号	3,250	1.32
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10号	2,453	0.99
松井証券株式会社	東京都千代田区麹町1丁目4番地	2,453	0.99
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町1丁目3番2号 経団連会館6階	2,211	0.90
楽天証券株式会社	東京都世田谷区玉川1丁目14番1号	1,761	0.71
スタンダードチャータードバンク シンガポール バンク サラジン アンド シーアイイーエーjee ホンコン プラン(常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行)	40/F EDINBURGH TOWER THE LANDMARK 15 QUEEN'S ROAD CENTRAL, HONG KONG (東京都千代田区丸の内2丁目7-1)	1,700	0.69
岡野 陽一	三重県志摩市	1,684	0.68
三井不動産レジデンシャル株式会社	東京都中央区銀座6丁目17-1	1,500	0.61
計	-	171,092	69.38

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	第1種優先株式 8,707	-	(1)に記載のとおりであります。
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 24,660,000	246,600	-
単元未満株式	普通株式 700	-	-
発行済株式総数	普通株式 24,661,000 第1種優先株式 8,707	-	-
総株主の議決権	-	246,600	-

- (注) 1. 「完全議決権株式(その他)」の欄には、証券保管振替機構名義の株式が400株含まれております。
「議決権の数」欄には、同機構名義の完全議決権株式に係る議決権の数4個が含まれております。
2. 単元未満株式には当社所有の自己株式59株が含まれております。

【自己株式等】

平成28年7月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社明豊エンター プライズ	東京都目黒区目黒 二丁目10番11号	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】普通株式

(1) 【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2) 【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4) 【取得自己株式の処理状況および保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った 取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る 移転を行った取得自己株式				
その他 (-)				
保有自己株式数	359		359	

(注) 当期間における保有自己株式数には、平成28年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の
買取による株式は含まれておりません。

3 【配当政策】

当社は、株主への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。

当社は剰余金の配当については、株主総会の決議により期末配当ができるほか、取締役会の決議により、毎年1月
31日を基準日として、中間配当を行うことができる旨を定款に定めております。

なお、当事業年度の配当につきましては、誠に遺憾ながら無配とさせていただきます。

4 【株価の推移】

(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

普通株式

回次	第44期	第45期	第46期	第47期	第48期
決算年月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月	平成27年7月	平成28年7月
最高(円)	142	315	183	191	145
最低(円)	43	62	98	102	84

(注) 最高・最低株価は、平成25年7月15日以前は大阪証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであ
り、平成25年7月16日以降は東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

第1種優先株式

当社第1種優先株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】

普通株式

月別	平成28年2月	3月	4月	5月	6月	7月
最高(円)	138	118	111	120	125	121
最低(円)	84	102	100	104	95	104

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所JASDAQ(スタンダード)におけるものであります。

第1種優先株式

当社第1種優先株式は、非上場であるため、該当事項はありません。

5 【役員の状況】

男性9名 女性0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴		任期	所有株式数 (株)
取締役会長		井元義昭	昭和19年10月20日生	昭和42年4月 昭和61年7月 昭和62年1月 昭和62年6月 平成14年3月 平成23年2月 平成23年11月 平成24年2月 平成24年10月 平成26年12月 平成27年9月	津ノ国会計事務所 入所 丸清商事(株)(現(株)エス・エム・シー)設立、代表取締役社長(現任) (株)ハウスセゾン 取締役 同社 代表取締役社長(現任) (株)はーとふるセゾン設立 代表取締役社長(現任) (株)パーム・ド・セゾン設立 代表取締役社長 George Spirits(株)設立 代表取締役社長(現任) 当社代表取締役社長 当社取締役会長(現任) (株)ハウスセゾンエンタープライズ 設立 代表取締役社長(現任) REGALIA PIONEER.BHD. DIRECTOR (現任)	(注)3	
代表取締役社長		梅木篤郎	昭和38年10月9日生	昭和61年4月 平成12年4月 平成12年8月 平成13年1月 平成14年8月 平成20年8月 平成21年1月 平成24年2月 平成24年10月 平成27年8月 平成27年10月	(株)トーマン(現豊田通商(株))入社 (株)トーマンビジネスサポート入社 当社入社営業部長 当社常務取締役 当社代表取締役社長 (株)明豊プロパティーズ 取締役 (株)明豊プロパティーズ 代表取締役社長 当社代表取締役専務執行役員 当社代表取締役社長(現任) (株)ハウスセゾンエンタープライズ 取締役(現任) (株)明豊プロパティーズ 取締役 (現任)	(注)3	普通株式 113,500
取締役執行役員	副社長	梅木隆宏	昭和35年5月19日生	昭和61年4月 平成17年5月 平成18年8月 平成19年8月 平成20年8月 平成21年11月 平成24年2月 平成25年8月 平成28年9月	東亜建設工業(株)入社 (株)東京テナントセンター (現(株)明豊プロパティーズ)入社 同社常務取締役 (株)明豊コーポレーション 取締役専務執行役員 当社取締役専務執行役員 (株)明豊プロパティーズ 代表取締役社長(現任) 当社取締役 当社取締役執行役員副社長(現任) (株)ハウスセゾンエンタープライズ 取締役(現任)	(注)3	普通株式 17,700
取締役執行役員	経営企画担当	上田宏幸	昭和43年12月25日生	平成3年4月 平成5年11月 平成9年5月 平成12年4月 平成17年1月 平成18年3月 平成20年10月 平成22年7月 平成24年2月	森会計事務所入所 古田士会計事務所入所 (株)ケアサービス入社 カーテック(株)入社 ランドコム(株)入社 経営企画室長 同社 取締役経営企画室長 インターバルテクノロジー(株)入社 経営企画室長 (株)ハウスセゾン入社 当社入社取締役執行役員(現任)	(注)3	普通株式 1,300
取締役執行役員	営業担当	内生蔵雅之	昭和51年12月31日生	平成12年4月 平成19年4月 平成22年1月 平成23年6月 平成24年2月	明和地所(株)入社 ランドコム(株)入社 不動産流動化事業部部長 (株)アンセム入社 経営企画部部長 (株)ハウスセゾン入社 東京支店長 当社入社取締役執行役員(現任)	(注)3	普通株式 2,700

取締役 執行役員	管理部長	安田 俊治	昭和35年1月6日生	昭和58年4月 平成15年10月 平成18年4月 平成20年8月 平成22年10月 平成24年2月 平成27年8月 平成27年10月	大豊建設(株)入社 同社経営企画室経営企画課長 兼法務課長 当社入社 当社執行役員 法務部長 当社取締役 管理部長 当社執行役員 管理部長 (株)ハウスセゾンエンタープライズ 監査役(現任) 当社取締役執行役員(現任)	(注)3	普通株式 5,100	
取締役 (監査等 委員)		中尾 福伸	昭和26年2月5日生	昭和49年3月 平成16年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成21年6月 平成23年10月 平成24年7月 平成27年10月	三交不動産(株)入社 同社取締役 同社常務取締役 同社専務取締役 三重交通グループホールディングス (株)取締役 当社監査役 (株)明豊プロパティーズ監査役(現 任) 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	普通株式 8,100	
取締役 (監査等 委員)		山室 裕	昭和21年5月29日生	昭和44年4月 平成7年2月 平成12年4月 平成18年10月 平成27年10月	住友信託銀行(株) (現三井住友信託銀行)入社 同社市場金融部長 住信リース(株)(現三井住友トラ スト・パナソニックファイナンス株 式会社)取締役資金部長 当社監査役 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	普通株式 9,900	
取締役 (監査等 委員)		山中 辰雄	昭和15年1月27日生	昭和37年4月 昭和62年10月 平成8年12月 平成15年8月 平成16年4月 平成21年10月 平成27年10月	岩井産業(株)(現双日(株))入社 日商岩井不動産(株)(現双日(株))取締 役 同社監査役 (株)戸塚設計コンサルタント (現(株)ツツカ・セッケイ)取締役 日商岩井不動産(株)(現双日(株))監査役 当社監査役 当社取締役(監査等委員)(現任)	(注)4		
計								普通株式 158,300

- (注) 1. 当社は、監査等委員会設置会社であります。
2. 取締役 中尾福伸、山室裕及び山中辰雄は、監査等委員である社外取締役であります。
3. 監査等委員以外の取締役の任期は、平成28年10月27日開催の定時株主総会終結の時から1年間であります。
4. 監査等委員である取締役の任期は、平成27年10月29日開催の定時株主総会終結の時から2年間あります。
5. 取締役 梅木隆宏は、代表取締役社長 梅木篤郎の兄であります。
6. 取締役の山中辰雄氏は、東京証券取引所の定めに基づく独立役員として指定し、同取引所に届け出ており
ます。
7. 当社の監査等委員会の体制は、以下のとおりであります。
委員長 中尾福伸 委員 山室裕 委員 山中辰雄
8. 当社は、法令に定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになる場合に備え、会社法第329条第3項
に定める補欠の監査等委員である取締役1名を選任しております。補欠の監査等委員の略歴は次のとおりで
あります。

氏名	生年月日	略歴	所有株式数(株)
内橋 徹	昭和53年11月27日	平成19年9月 弁護士登録 平成19年9月 田宮合同法律事務所入 所	

- (注) 1. 補欠監査等委員と当社との間には特別の利害関係はありません。
2. 補欠監査等委員内橋徹氏は、補欠の社外取締役であります。

6 【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】

企業統治の体制

イ 企業統治の体制の概要

当社は、平成27年5月1日に「会社法の一部を改正する法律」（平成26年法律第90号）が施行されたことに伴い、平成27年10月29日開催の第47期定時株主総会の決議に基づき、監査等委員会設置会社へ移行いたしました。

これにより、当社における企業統治の体制は、取締役会、取締役の監査・監督機能の充実を図るため、監査等委員会設置会社の体制を採用しております。

取締役会は、監査等委員である取締役を除く取締役6名と、監査等委員である取締役3名（第49期）で構成されており、原則月1回の定例取締役会と必要に応じて臨時取締役会を開催し、相互に他の取締役の業務執行の監督を行っております。また、経営に関する重要事項の決定、ならびに法令又は定款で定められた事項の決定を行っております。

取締役は、これまでの職務経験を通じて的確な経営判断を下せる人材を登用しております。また、業務の意思決定・監督機能と業務執行機能を分離するため、執行役員制度を採用しており、取締役会で選任された執行役員は取締役会が決定した基本方針に従って業務を執行しております。

監査等委員会は、監査等委員である取締役3名（社外取締役3名）で構成され、原則月1回開催することとしております。監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を行うこととしております。

ロ 内部統制システムの整備の状況

当社は、平成18年5月23日開催の取締役会において会社法第362条第4項第6号に基づいて当社の内部統制システムの構築における基本方針を決議し、遵守すべき基本方針を明確にし、会社法施行規則第100条に定める内部統制システムの体制整備に必要とされる各条項に関する基本原則を定めました。本基本方針に基づく内部統制システムの構築を速やかに実行し、定期に見直しを行い、改善することにより、適法で効率的な企業体制を目指します。

ハ リスク管理体制の整備の状況

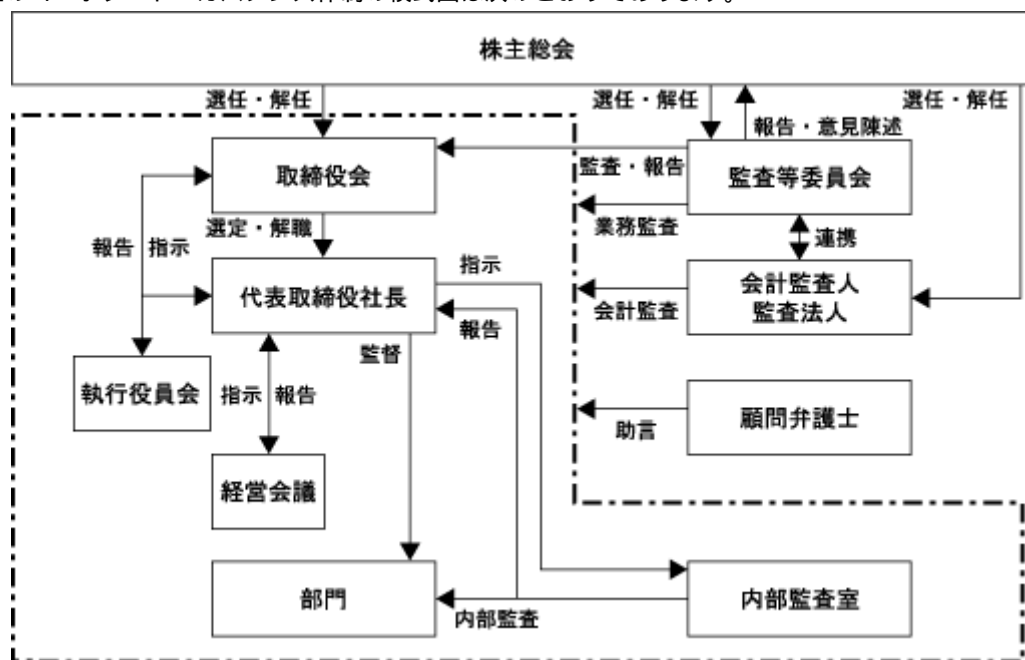
企業経営に重大な影響を及ぼす可能性のあるリスクについての的確に対処していくため、管理部に法務事項を統括する部門を設置し、法令遵守に関する指導や損失リスクを未然に回避する審査を担当させています。

また、事業活動上の重大な事態が発生した場合には、緊急対策会議を招集、損失・被害を最小限にとどめることとしております。さらに必要に応じて、社外の専門家たる顧問弁護士等にリスクに対する公正・適切な助言指導を受けております。

ニ 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社の子会社の管理は、関係会社管理規程に従っており、その経営状況に関する情報は随時当社の経営会議に報告され、その経営にかかる重要な意思決定には当社の意思が反映される体制となっております。また、当社の監査等委員である取締役による監査ならびに内部監査室による定期的な内部監査は子会社もその対象としており、それぞれ監査の結果は当社の取締役会ならびに監査等委員会に報告される体制となっております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の模式図は次のとおりであります。



内部監査及び監査等委員会監査の状況

当社は、社長直属の内部監査室(専任者1名)を設置し、年間監査計画に基づき、法令、定款及び社内規程の遵守状況や職務執行の手続き及び内容の妥当性につき内部監査を実施しております。監査結果は随時社長に報告され、必要に応じて被監査部門に対して是正・改善指導を行います。

当社は、経営監督機能として、監査等委員会制度を採用しており、監査等委員会が取締役の職務遂行の監査を実施しております。

監査等委員は、取締役会等の重要会議に出席し、独立した立場での意見表明、経営監視、議決権の行使を行うことにより監査等委員でない取締役の職務遂行を監督するとともに、監査等委員でない取締役の業務の執行状況及び内部統制システムの運用状況について適法性及び妥当性の観点から内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査することとしております。

社外取締役

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針として明確に定めたものではありませんが、その選定に際しては、経歴や当社との関係を踏まえて、当社経営陣から独立した立場で社外役員としての職務を遂行できる十分な独立性が確保できることを個別に判断しております。

当社の社外取締役は3名であります。

社外取締役中尾福伸氏は、豊富なビジネス経験を有しており、当社社外取締役として経営全般の監視と有効な助言をいただくと判断し選任しております。また、当社株式を8,100株(持株比率0.03%)を保有しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外取締役山室裕氏は、企業経営について知識と経験を有しており、客観的な視点から取締役の職務遂行を監視していただくと判断し選任しております。また、当社株式を9,900株(持株比率0.04%)を保有しております。その他の特段の利害関係はありません。

社外取締役山中辰雄氏は、監査役及び企業経営者としての知識・経験があり、監査体制の充実を図るとともに客観的な視点から取締役の職務遂行を監視していただくと判断し選任しております。

なお、当社との間に特別な利害関係はなく、一般株主との間に利益相反が生じるおそれがない独立した立場にあると判断し、本人の同意を得たうえで独立役員として選任しております。

社外取締役は、取締役会に出席し独立した立場で適宜、意見表明、経営監視を行うとともに、内部監査室や会計監査人とも情報交換を行いつつ、監査等委員会規程及び年間監査計画に基づいて監査を実施しております。

また、取締役9名中3名を社外取締役とすることで、外部から客観的、中立的な経営監視の機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

役員の報酬等

イ 役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	58,110	58,110				4
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)						
監査役(社外監査役を除く。)						
社外役員	11,400	11,400				3

(注) 無報酬の取締役2名は上記の支給人員には含まれておりません。なお、当社は、平成27年10月29日付で監査役会設置会社から監査等委員会設置会社に移行しております。

ロ 役員ごとの連結報酬等の総額等

報酬総額が1億円以上である者が存在しないため、記載しておりません。

ハ 使用人兼務役員の使用人給与のうち、重要なもの

該当事項はありません。

ニ 役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

当社の役員の報酬等の額は、株主総会の決議によって監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して上限を定めております。各役員への配分は、担当業務及びその内容、経済情勢等を考慮し、監査等委員でない取締役については取締役会で、監査等委員である取締役については監査等委員会で決定しております。

株式の保有状況

イ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

銘柄数 5銘柄
貸借対照表計上額 48,800千円

ロ 保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式の保有区分、銘柄、株式数、貸借対照表計上額及び保有目的
(前事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
南海辰村建設株式会社	500,000	37,500	取引関係の維持・強化

みなし保有株式

該当事項はありません。

(当事業年度)

特定投資株式

銘柄	株式数 (株)	貸借対照表計上額 (千円)	保有目的
南海辰村建設株式会社	500,000	27,500	取引関係の維持・強化

みなし保有株式

該当事項はありません。

八 保有目的が純投資目的である投資株式

	前事業年度 (千円)	当事業年度 (千円)			
	貸借対照表 計上額の合計額	貸借対照表 計上額の合計額	受取配当金 の合計額	売却損益 の合計額	評価損益 の合計額
非上場株式					
非上場株式以外の 株式	1,715	1,034	38		

会計監査の状況

当社の会計監査業務を執行した公認会計士の氏名及び継続監査年数、所属する監査法人名並びに監査業務に係る補助者の構成については、以下のとおりであります。

なお、当社が監査証明を受けているアーク監査法人は、平成28年1月4日付で明治監査法人と合併し、名称を明治アーク監査法人に変更しております。

業務を執行した公認会計士の氏名	所属監査法人	継続監査年数
吉 村 淳 一	明治アーク監査法人	(注)
藤 本 幸 宏	明治アーク監査法人	(注)

(注)7年以内であるため記載を省略しております。

監査業務に係る補助者の構成	人数
公認会計士	5
その他(注)	9

(注)その他は、公認会計士試験合格者、システム監査担当者等であります。

取締役の定数

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く。）は8名以内とする旨定款に定めております。

また、当社の監査等委員である取締役は5名以内とする旨定款に定めております。

取締役の選任の決議要件

当社の取締役選任は、監査等委員である取締役とそれ以外の取締役とを区別して、株主総会において、議決権の行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

なお、取締役の選任については、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項の規定による株主総会の特別決議要件について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う旨定款に定めております。

株主総会決議事項を取締役会で決議できることとした事項

イ 自己株式の取得

当社は、機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定により、取締役会の決議により、市場取引等による自己株式の取得を行うことができる旨定款に定めております。

ロ 取締役の責任免除

当社は、取締役が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第426条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（取締役であった者を含む）の当会社に対する損害賠償責任を、法令が定める範囲で免除することができる旨定款に定めております。

なお、取締役（業務執行取締役等であるものを除く。）が期待される役割を十分に発揮できるようにするために、会社法第427条第1項の規定により、取締役会決議をもって、取締役（業務執行取締役等であるもの

を除く。)との間に、当会社に対する損害賠償責任に関する契約を締結することができます。ただし、当該契約に基づく賠償責任の限度額は、法令が定める金額とする旨定款に定めております。

八 中間配当

当社は、会社法第454条第1項の規定により、株主総会の決議により、毎事業年度末日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、期末配当を行うことができる旨定款に定めておりますが、配当政策の円滑な実行に資するため、会社法第454条第5項の規定により、取締役会の決議により、毎年1月31日の株主名簿に記載または記録された株主もしくは登録株式質権者に対し、中間配当を行うことができる旨定款に定めております。

異なる数の単元株式数を定めている理由

株主管理コストの削減のため普通株式の単元株式の数は100株としておりますが、株主総会において議決権を有しない第1種優先株式の単元株式の数は1株としております。

議決権を有していない理由

第1種優先株式を配当金や残余財産の分配について優先権を持つ代わりに議決権がない内容としたものであります。

支配株主との取引等を行う際における少数株主の保護の方針に関する指針

当社は、支配株主等との取引については、当社と関連を有さない第三者との取引における一般的取引条件と同様に決定いたします。また、当社と支配株主との間に支出あるいは契約を伴う事項が発生する場合は、当社規程に規定する手続きを経て、適正な審議の上、決定いたします。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	21,400	200	24,000	
連結子会社				
計	21,400	200	24,000	

【その他重要な報酬の内容】

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

当社が監査公認会計士等に対して報酬を支払っている非監査業務の内容は、財務調査に関する業務であります。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

監査公認会計士等の監査計画の内容、従前の職務執行状況や監査報酬の見積り根拠などを検討し、また、監査の有効性及び効率性を踏まえ、必要な監査を十分行うことができる報酬額となっているか否かを検証し、監査等委員会の同意を得て決定しております。

第5 【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和51年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成27年8月1日から平成28年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成27年8月1日から平成28年7月31日まで)の財務諸表について、明治アーク監査法人により監査を受けております。

なお、従来、当社が監査証明を受けているアーク監査法人は、平成28年1月4日付で明治監査法人と合併し、名称を明治アーク監査法人に変更しております。また、当該異動について臨時報告書を提出しております。臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

存続する監査公認会計士等
明治アーク監査法人
消滅する監査公認会計士等
アーク監査法人

(2) 異動の年月日

平成28年1月4日

(3) 消滅する監査公認会計士等の直近における就任年月日

平成27年10月29日

(4) 消滅する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等又は内部統制監査報告書における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人であるアーク監査法人(消滅監査法人)が、平成28年1月4日付で、明治監査法人(存続監査法人)と合併し、同日付で名称を明治アーク監査法人に改めました。

これに伴いまして、当社の監査証明を行う監査公認会計士等は明治アーク監査法人となります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等又は内部統制監査報告書の記載事項に係る消滅する監査公認会計士等の意見

特段の意見はないとの申し出を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、また、経理部門にて会計基準等の動向を解説した機関誌の定期購読やセミナーへの参加などを行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	966,909	1,064,935
売掛金	30,184	56,593
販売用不動産	1 818,557	1 721,034
仕掛販売用不動産	1 1,379,996	1 2,288,961
繰延税金資産	49,356	100,705
その他	77,415	107,315
貸倒引当金	803	1,169
流動資産合計	3,321,614	4,338,376
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	8,556	9,985
減価償却累計額	1,354	1,856
建物及び構築物（純額）	7,202	8,129
土地	-	1 510,498
リース資産	1,820	-
減価償却累計額	1,729	-
リース資産（純額）	90	-
その他	10,102	17,216
減価償却累計額	8,940	11,996
その他（純額）	1,161	5,219
有形固定資産合計	8,454	523,847
無形固定資産	2,164	4,826
投資その他の資産		
投資有価証券	61,815	51,134
長期貸付金	442,074	438,729
長期未収入金	426,350	420,600
その他	136,230	224,399
貸倒引当金	179,370	263,255
投資その他の資産合計	887,100	871,607
固定資産合計	897,719	1,400,281
資産合計	4,219,334	5,738,658

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	110,127	74,295
短期借入金	¹ 308,603	¹ 768,574
1年内返済予定の長期借入金	^{1, 2} 817,247	¹ 1,846,600
リース債務	734	657
未払法人税等	12,177	45,260
賞与引当金	22,009	38,385
その他	189,246	352,514
流動負債合計	1,460,146	3,126,287
固定負債		
長期借入金	¹ 636,000	¹ 107,000
リース債務	1,532	875
その他	139,256	211,885
固定負債合計	776,789	319,761
負債合計	2,236,935	3,446,048
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	100,000
資本剰余金	2,820,161	1,576,783
利益剰余金	3,502,313	586,198
自己株式	485	485
株主資本合計	1,947,532	2,262,495
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	21,096	13,160
その他の包括利益累計額合計	21,096	13,160
非支配株主持分	13,769	16,953
純資産合計	1,982,398	2,292,609
負債純資産合計	4,219,334	5,738,658

【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26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)
売上高	5,177,440	5,774,056
売上原価	¹ 4,167,301	¹ 4,392,257
売上総利益	1,010,139	1,381,799
販売費及び一般管理費	² 678,019	² 922,695
営業利益	332,119	459,104
営業外収益		
受取利息	518	665
求償金受入	1,420	1,420
保険金収入	12,833	1,094
預り金取崩益	-	32,541
その他	902	4,191
営業外収益合計	15,674	39,912
営業外費用		
支払利息	69,184	80,402
支払手数料	24,449	9,795
その他	295	1,976
営業外費用合計	93,928	92,174
経常利益	253,865	406,842
特別利益		
負ののれん発生益	-	³ 4,909
特別利益合計	-	4,909
特別損失		
貸倒引当金繰入額	-	83,884
ゴルフ会員権評価損	3,214	2,900
特別損失合計	3,214	86,784
税金等調整前当期純利益	250,651	324,967
法人税、住民税及び事業税	15,737	51,416
法人税等調整額	6,412	48,237
法人税等合計	9,324	3,178
当期純利益	241,326	321,788
非支配株主に帰属する当期純利益	1,935	7,621
親会社株主に帰属する当期純利益	239,391	314,167

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
当期純利益	241,326	321,788
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	5,351	7,936
その他の包括利益合計	1 5,351	1 7,936
包括利益	246,678	313,852
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	244,742	306,230
非支配株主に係る包括利益	1,935	7,621

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度(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					
親会社株主に帰属 する当期純利益			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		非支配株主持分	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				
親会社株主に帰属 する当期純利益				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

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28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	3,502,313	485	1,947,532
当期変動額					
減資	2,530,171	2,530,171			
欠損填補		3,774,344	3,774,344		
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		795			795
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減					
親会社株主に帰属する当期純利益			314,167		314,167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	2,530,171	1,243,377	4,088,511		314,962
当期末残高	100,000	1,576,783	586,198	485	2,262,495

	その他の包括利益累計額		非支配株主持分	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	21,096	21,096	13,769	1,982,398
当期変動額				
減資				
欠損填補				
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動				795
連結子会社の増加による非支配株主持分の増減			2,755	2,755
親会社株主に帰属する当期純利益				314,167
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	7,936	7,936	429	7,507
当期変動額合計	7,936	7,936	3,184	310,210
当期末残高	13,160	13,160	16,953	2,292,609

【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26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28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	250,651	324,967
減価償却費	5,033	4,871
貸倒引当金の増減額（ は減少）	404	84,070
賞与引当金の増減額（ は減少）	6,036	12,323
受取利息及び受取配当金	564	1,044
支払利息	69,184	80,402
負ののれん発生益	-	4,909
ゴルフ会員権評価損	3,214	2,900
売上債権の増減額（ は増加）	15,263	1,327
たな卸資産の増減額（ は増加）	419,381	812,106
仕入債務の増減額（ は減少）	56	45,134
前受金の増減額（ は減少）	2,307	31,367
預り金の増減額（ は減少）	19,985	53,487
その他	114	47,718
小計	78,450	315,194
利息及び配当金の受取額	564	1,044
利息の支払額	71,469	78,902
法人税等の支払額	17,811	15,516
法人税等の還付額	2,610	23
営業活動によるキャッシュ・フロー	164,554	408,546
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	69,280	23,671
その他預金の払戻による収入	81,300	37,520
有形及び無形固定資産の取得による支出	-	520,693
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	-	² 76,144
ゴルフ会員権の取得による支出	-	3,600
貸付けによる支出	11,000	-
貸付金の回収による収入	1,301	1,642
出資による支出	1,400	110
その他	0	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	921	432,767
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）	49,603	459,970
リース債務の返済による支出	2,071	734
長期借入れによる収入	2,100,628	2,438,500
長期借入金の返済による支出	1,606,381	1,938,147
子会社の自己株式の取得による支出	-	6,400
財務活動によるキャッシュ・フロー	541,778	953,188
現金及び現金同等物の増減額（ は減少）	378,145	111,874
現金及び現金同等物の期首残高	534,633	912,779
現金及び現金同等物の期末残高	¹ 912,779	¹ 1,024,653

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

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 2社

連結子会社の名称

(株)明豊プロパティーズ

(株)ハウスセゾンエンタープライズ

なお、(株)ハウスセゾンエンタープライズについては、当連結会計年度において新たに株式を取得したため、連結の範囲に含めております。

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. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

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

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」に含む)

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

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)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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

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。

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

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。

賞与引当金

従業員に対して支給する賞与支出に充てるため、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り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

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。

連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当連結会計年度から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当連結会計年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する連結会計年度の連結財務諸表に反映させる方法に変更いたします。加えて、当期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)、連結会計基準第44 - 5項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

当連会計年度の連結キャッシュ・フロー計算書においては、連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に係るキャッシュ・フローについては、「財務活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載し、連結範囲の変動を伴う子会社株式の取得関連費用もしくは連結範囲の変動を伴わない子会社株式の取得又は売却に関連して生じた費用に係るキャッシュ・フローは、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の区分に記載する方法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当連結会計年度に適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当連結会計年度において、連結財務諸表に与える影響はありません。

(未適用の会計基準等)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)

(1)概要

繰延税金資産の回収可能性に関する取扱いについて、監査委員会報告第66号「繰延税金資産の回収可能性の判断に関する監査上の取扱い」の枠組み、すなわち企業を5つに分類し、当該分類に応じて繰延税金資産の計上額を見積る枠組みを基本的に踏襲した上で、以下の取扱いについて必要な見直しが行われております。

(分類1)から(分類5)に係る分類の要件をいずれも満たさない企業の取扱い

(分類2)及び(分類3)に係る分類の要件

(分類2)に該当する企業におけるスケジューリング不能な将来減算一時差異に関する取扱い

(分類3)に該当する企業における将来の一時差異等加減算前課税所得の合理的な見積可能期間に関する取扱い

(分類4)に係る分類の要件を満たす企業が(分類2)又は(分類3)に該当する場合の取扱い

(2)適用予定日

平成29年7月期の期首より適用予定であります。

(3)当該会計基準等の適用による影響

影響額は、当連結財務諸表の作成時において評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表関係)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めて表示しておりました「株主、役員又は従業員に対する長期貸付金」は、明瞭性の観点から表示科目の見直しを行い、当連結会計年度より「投資その他の資産」の「長期貸付金」とし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貸借対照表において、「投資その他の資産」に表示していた「長期貸付金」425,000千円、「その他」153,304千円は、「長期貸付金」442,074千円、「その他」136,230千円として組み替えております。

(会計上の見積りの変更)

(貸倒引当金の見積り方法の変更)

中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権である長期貸付金（当連結会計年度末残高425,000千円）及び長期未収入金（当連結会計年度末残高420,600千円）については、従来、当該不動産開発事業の収益を回収原資とする方針であるため、キャッシュ・フロー見積法に基づき算定した現在価値から回収が長期にわたる額を控除した金額と債権額との差額を貸倒引当金として計上しておりました。

当連結会計年度におきまして、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状況等を考慮し、貸付先の当該不動産開発事業からの資金の回収等を勘案し、貸付先からの回収見込額と債権額との差額を貸倒引当金とする見積り方法の変更を行いました。

これにより、従来の方法に比べて、税金等調整前当期純利益は83,884千円減少しております。

(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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
販売用不動産	719,647千円	449,934千円
仕掛販売用不動産	1,346,290千円	2,288,961千円
土地		510,498千円
計	2,065,938千円	3,249,394千円

(2)上記に対応する債務

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
短期借入金	307,000千円	767,700千円
1年内返済予定の長期借入金	810,200千円	1,846,600千円
長期借入金	636,000千円	107,000千円
計	1,753,200千円	2,721,300千円

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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28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、前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 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切下額

	前連結会計年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)
売上原価	2,318千円	11,954千円

2 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26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)
役員報酬	103,463千円	110,536千円
給与手当	190,118千円	281,512千円
賞与引当金繰入額	22,009千円	38,385千円
報酬費用	60,256千円	83,706千円

3 負ののれん発生益

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)

(株)ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し、連結子会社化したことにより発生したものであります。

(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26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)
その他有価証券評価差額金		
当期発生額	7,868千円	10,681千円
組替調整額		
税効果調整前	7,868千円	10,681千円
税効果額	2,516千円	2,745千円
その他有価証券評価差額金	5,351千円	7,936千円
その他の包括利益合計	5,351千円	7,936千円

(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。

当連結会計年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28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26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)
現金及び預金勘定	966,909千円	1,064,935千円
預入期間が3か月を超える預金等	54,130千円	40,281千円
現金及び現金同等物	912,779千円	1,024,653千円

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

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)

株式の取得により新たに(株)ハウスセゾンエンタープライズを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳並びに当該株式の取得価額と取得による収入(純額)との関係は次のとおりであります。

流動資産	119,825千円
固定資産	4,770千円
流動負債	103,932千円
非支配株主持分	2,755千円
負ののれん発生益	4,909千円
株式の取得価額	13,000千円
現金及び現金同等物	89,144千円
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	76,144千円

(リース取引関係)

1.ファイナンス・リース取引(借主側)

(1)所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

イ 有形固定資産

主として、本社における事務関連設備(工具、器具及び備品)であります。

ロ 無形固定資産

会計システムのソフトウェアであります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「3.会計方針に関する事項 (2)重要な減価償却資産の減価償却の方法」に記載のとおりであります。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、事業計画及び設備投資計画に基づき、必要な資金を主に銀行等金融機関からの借入により調達しております。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

売掛金は、取引先の信用リスクに晒されております。

投資有価証券は、主として株式であり、上場株式については市場価格の変動リスクに晒されております。

長期貸付金は、株主、役員又は従業員に対する長期貸付金と取引先に対する長期貸付金であります。取引先に対する長期貸付金及び長期未収入金(以下、「長期債権」という。)は、中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権であり、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状況等による回収懸念リスク及び取引先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。借入金の使途は主に運転資金であり、一部の長期借入金金利変動リスクに晒されております。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、営業債権については、当社グループ社内管理規程に沿ってリスク低減を図っております。また、各部署が主要な取引先の状況を定期的にモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

長期債権については、中国経済の動向及びカントリーリスクの分析、中国における不動産開発事業の進捗状況の把握、及び取引先の財務諸表を入手し財務状況等の分析を行うことにより、回収懸念の早期把握を行い、取締役会及び経営会議に報告しております。

市場リスク(株価や金利等の変動リスク)の管理

当社グループは、投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し取締役会に報告しております。また、市況や取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

借入金については、各金融機関ごとに借入金金利の一覧を作成し、借入金金利の変動状況をモニタリングしております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき管理部財務グループが適時に資金繰計画を作成・更新するとともに、手許流動性の維持などにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含まれておりません（（注２）参照）。

前連結会計年度（平成27年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	966,909	966,909	
(2) 売掛金	30,184	30,184	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	41,815	42,165	350
(4) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金()	442,074 426,350 179,370		
	689,054	689,054	
資産計	1,727,963	1,728,313	350
(1) 買掛金	110,127	110,127	
(2) 短期借入金	308,603	308,603	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	817,247	817,247	
(4) 長期借入金	636,000	636,799	799
負債計	1,871,978	1,872,778	799

()長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度（平成28年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	1,064,935	1,064,935	
(2) 売掛金	56,593	56,593	
(3) 投資有価証券 その他有価証券	31,134	31,034	100
(4) 長期債権 長期貸付金 長期未収入金 貸倒引当金()	438,729 420,600 263,255		
	596,073	596,073	
資産計	1,748,736	1,748,636	100
(1) 買掛金	74,295	74,295	
(2) 短期借入金	768,574	768,574	
(3) 1年内返済予定の長期借入金	1,846,600	1,846,600	
(4) 長期借入金	107,000	107,143	143
負債計	2,796,469	2,796,613	143

()長期貸付金及び長期未収入金に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(表示方法の変更)

前連結会計年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めておりました「株主、役員又は従業員に対する長期貸付金」は、明瞭性の観点から表示科目の見直しを行い、当連結会計年度より「投資その他の資産」の「長期貸付金」とし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、前連結会計年度の注記の組替えを行っております。

(注1)金融商品の時価算定方法並びに有価証券に関する事項

前連結会計年度(平成27年7月31日)

資産

(1)現金及び預金、(2)売掛金

これらは、すべて短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

その他有価証券

株式等は主に取引所の価格によっております。また、株式形態のゴルフ会員権は取引所の市場価格が無いため、連結貸借対照表上額は帳簿価額により、時価は取引相場によっております。

(4)長期債権

長期貸付金のうち株主、役員又は従業員に対する長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

その他の長期貸付金・長期未収入金は、相手先別に個別に入金日を約定している債権となりますが、債権回収が今後5年間の長期に亘ると見込まれることから、与信上の信用リスクの分類に基づき時価算定を行っております。時価は連結会計年度末日における連結貸借対照表価額について将来キャッシュ・フローを見積もり、長期借入金利率等の適切な指標に信用スプレッドを上乗せした利率で割り引いた現在価値から貸倒見積高を控除した金額によっております。

負債

(1)買掛金、(2)短期借入金、(3)1年内返済予定の長期借入金

これらはすべて短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4)長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

当連結会計年度(平成28年7月31日)

資産

(1)現金及び預金、(2)売掛金

これらは、すべて短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(3)投資有価証券

その他有価証券

株式等は主に取引所の価格によっております。また、株式形態のゴルフ会員権は取引所の市場価格が無いため、連結貸借対照表上額は帳簿価額により、時価は取引相場によっております。

(4)長期債権

長期貸付金のうち株主、役員又は従業員に対する長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

その他の長期貸付金及び長期未収入金は、貸倒懸念債権であり、回収見込額等に基づいて貸倒引当金を算定しているため、時価は連結決算日における連結貸借対照表計上額から当該貸倒引当金を控除した金額に近似していることから、当該価額をもって時価としております。

負債

(1) 買掛金、(2)短期借入金、(3) 1年内返済予定の長期借入金

これらはすべて短期間で決済されるものであるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっております。

(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の連結貸借対照表計上額

(単位：千円)

区 分	平成27年7月31日	平成28年7月31日
非上場株式	20,000	20,000

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、「(3)投資有価証券」には含めておりません。

(注3)金銭債権又は満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成27年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	966,909			
売掛金	30,184			
長期貸付金		433,839	5,830	2,404
長期未収入金		426,350		
資産計	997,093	860,189	5,830	2,404

当連結会計年度(平成28年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,064,935			
売掛金	56,593			
長期貸付金		432,463	4,340	1,925
長期未収入金		420,600		
資産計	1,121,528	853,063	4,340	1,925

(注4)長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成27年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	308,603	-	-	-	-	-
長期借入金	817,247	636,000	-	-	-	-
合計	1,125,850	636,000	-	-	-	-

当連結会計年度(平成28年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	768,574					
長期借入金	1,846,600	107,000				
合計	2,615,174	107,000				

(有価証券関係)

1. その他有価証券

前連結会計年度(平成27年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価 (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	39,215	15,374	23,841
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	39,215	15,374	23,841
連結貸借対照表 計上額が取得原 価を超えないも の	(1) 株式	2,600	2,600	
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	2,600	2,600	
合計		41,815	17,974	23,841

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額 20,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

当連結会計年度(平成28年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(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	28,534	15,374	13,160
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	28,534	15,374	13,160
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	2,600	2,600	
	(2) 債券 国債・ 地方債等 社債 その他			
	(3) その他			
	小計	2,600	2,600	
合計		31,134	17,974	13,160

(注) 非上場株式(連結貸借対照表計上額20,000千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めておりません。

2. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、投資有価証券について3,214千円(ゴルフ会員権3,214千円)減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び一部の連結子会社は、退職金手当を組込んだ年俸制を採用しておりますが、これに加えて総合設立型厚生年金基金(全国不動産業厚生年金基金)に加入しております。このうち、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができない制度については、確定拠出制度と同様に会計処理しております。

2. 複数事業主制度

確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度への要拠出額は、前連結会計年度9,172千円、当連結会計年度9,669千円であります。

(1) 複数事業主制度の直近の積立状況

	前連結会計年度 平成27年3月31日現在	当連結会計年度 平成28年3月31日現在
年金資産の額	50,915,994千円	49,100,304千円
年金財政計算上の数理債務の額と最低責任準備金の額との合計額	46,621,970千円	46,129,791千円
差引額	4,294,024千円	2,970,513千円

(2) 複数事業主制度の給与総額に占める当社グループの割合

前連結会計年度（平成27年3月分） 0.5%

当連結会計年度（平成28年3月分） 0.5%

(3) 補足説明

上記（1）の差引額の主な要因は、年金財政計算上の過去勤務債務残高であります。

本制度における過去勤務債務の償却方法は期間20年の元利均等償却であります。

なお、上記（2）の割合は当社グループの実際の負担割合とは一致しません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	3,853,865千円	4,012,356千円
貸倒引当金	58,140千円	91,512千円
投資有価証券	16,177千円	16,722千円
その他	17,600千円	32,160千円
繰延税金資産小計	3,945,783千円	4,152,752千円
評価性引当額	3,895,510千円	4,051,260千円
繰延税金資産合計	50,273千円	101,492千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,745千円	
差額負債調整勘定		2,977千円
繰延税金負債合計	2,745千円	2,977千円
繰延税金資産の純額	47,528千円	98,514千円

(注) 前連結会計年度及び当連結会計年度における繰延税金資産の純額は、連結貸借対照表の以下の項目に含まれております。

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
流動資産 繰延税金資産	49,356千円	100,705千円
固定資産 その他		40千円
固定負債 その他	1,827千円	2,230千円

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要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
法定実効税率 (調整)	35.64 %	33.06 %
評価性引当額増減	198.62 %	20.89 %
交際費等永久差異	4.02 %	3.23 %
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	166.64 %	1.03 %
連結納税による影響	9.17 %	15.27 %
その他	5.22 %	1.88 %
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.72 %	0.98 %

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。また、当連結会計年度において当社の資本金が1億円以下となり、外形標準課税適用対象外となりました。これらに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年8月1日以降解消されるものに限る。)に使用する法定実効税率は、従来の32.26%から、平成28年8月1日及び平成29年8月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については34.81%に、平成30年8月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については34.60%にそれぞれ変更されております。

この税率変更により、繰延税金資産の金額は、3,344千円増加し、繰延税金負債の金額が55千円、法人税等調整額が3,288千円それぞれ減少しております。

(企業結合等関係)

共通支配下の取引等

1. 子会社株式の取得

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社ハウスセゾンエンタープライズ

事業の内容 不動産賃貸事業

企業結合日

平成27年10月1日

企業結合の法的形式

株式取得

結合後企業の名称

変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

取得した株式の議決権比率は86.7%であり、当該取引により(株)ハウスセゾンエンタープライズを当社の子会社といたしました。当該取得は、当該会社の取得による事業拡大だけでなく、同じく関東地区を拠点に賃貸管理業を基幹事業とする当社の子会社である(株)明豊プロパティーズとのグループ化により、グループ全体での管理戸数の大幅増加による賃貸管理事業の事業拡大といったシナジー効果を企図しております。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」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」に基づき、共通支配下の取引として会計処理を実施しております。

(3) 子会社株式の取得に関する事項

取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	13,000千円
取得原価		13,000千円

(4) 発生した負ののれん発生益の金額及び発生原因

発生した負ののれん発生益の金額

4,909千円

発生原因

受け入れた資産及び引き受けた負債の純額が株式の取得原価を上回ったため、その差額を負ののれん発生益として特別利益に計上しております。

2. 連結子会社による自己株式の取得

(1) 取引の概要

結合当事企業の名称及びその事業の内容

結合当事企業の名称 株式会社明豊プロパティーズ

事業の内容 不動産賃貸事業、不動産分譲事業、不動産仲介事業及び請負事業

企業結合日

平成27年11月30日

企業結合の法的形式

連結子会社による自己株式の取得

結合後企業の名称

結合後企業の名称に変更はありません。

その他取引の概要に関する事項

連結子会社の取締役の退任に伴い、退任した取締役（非支配株主）が保有する株式を取得したものであります。

(2) 実施した会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」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」に基づき、非支配株主との取引として処理しております。

(3) 子会社株式の取得に関する事項

取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	6,400千円
取得原価		6,400千円

(4) 非支配株主との取引に係る親会社の持分変動に関する事項

変動要因

非支配株主から取得した子会社株式の取得原価が非支配株主持分の減少額を下回ったことによるものであります。

非支配株主との取引によって増加した資本剰余金 795千円

(資産除去債務関係)

前連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

当連結会計年度（自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日）

当社グループは、建物賃貸借契約に基づき、オフィスの退去時における原状回復に係る債務を有しておりますが、当該債務に関連する賃借資産の使用期間が明確でなく、将来移転する予定もないことから、資産除去債務を合理的に見積もることができず、当該債務に見合う資産除去債務を計上しておりません。

(賃貸等不動産関係)

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

一部の連結子会社は、京都府京都市の中心地に賃貸用不動産の開発事業用資産を取得しております。当該賃貸等不動産は、当連結会計年度末において開発中であるため、賃貸等不動産に関する損益については、該当事項はありません。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(単位：千円)

		前連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
連結貸借対照表計上額	期首残高		
	期中増減額		510,498千円
	期末残高		510,498千円
期末時価			

(注) 1. 当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(510,498千円)であります。

2. 上記賃貸等不動産は、観光客向け宿泊施設を開発するものであり、開発の初期段階にあることから、時価を把握することが極めて困難であるため、時価の記載を行っておりません。

(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」、不動産分譲事業に関連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」、工事請負、リフォーム工事の施工を行っている「請負事業」の4つを報告セグメントとしております。

(報告セグメントの変更等に関する事項)

当連結会計年度において、(株)ハウスシーズンエンタープライズを連結子会社化いたしました。これに伴い、当社グループにおける業績管理区分の見直しを行ったことにより、報告セグメントを変更し、従来「その他事業」に区分していた請負事業を「請負事業」に区分し、報告セグメントに属さない事業を「その他」として区分しております。なお、前連結会計年度のセグメント情報については、変更後の報告セグメントの区分方法により作成しております。

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					その他 (注3)	合計	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	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	3,490,726	1,338,855	162,341	177,765	5,169,687	7,752	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	48,130	
計	3,490,726	1,344,367	162,905	219,819	5,217,817	7,752	5,225,570	48,130	5,177,440
セグメント利益	256,923	123,994	147,552	113,553	642,024	6,110	648,135	316,015	332,119
セグメント資産	2,888,575	398,902	28,341	108,379	3,424,199	1,572	3,425,771	793,562	4,219,334
その他の項目									
減価償却費		1,932			1,932		1,932	3,100	5,033
支払利息	66,369				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ものであります。

(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。

3 . 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

当連結会計年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)

(単位：千円)

	報告セグメント					その他 (注3)	合計	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	請負事業	計				
売上高									
外部顧客に対する売上高	3,755,816	1,654,223	104,713	249,203	5,763,957	10,099	5,774,056		5,774,056
セグメント間の内部売上 高又は振替高		193		26,310	26,503		26,503	26,503	
計	3,755,816	1,654,416	104,713	275,514	5,790,461	10,099	5,800,560	26,503	5,774,056
セグメント利益	481,829	66,447	74,273	45,679	668,230	8,086	676,316	217,211	459,104
セグメント資産	3,728,915	1,037,342	16,734	126,197	4,909,189	2,948	4,912,138	826,519	5,738,658
その他の項目									
減価償却費		2,391			2,391		2,391	2,480	4,871
支払利息	74,499	2,107			76,607		76,607	3,795	80,402
有形固定資産及び無形固 定資産の増加額		515,785			515,785		515,785	4,908	520,693

(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 217,211千円は、セグメント間取引消去 13,656千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 203,555千円であります。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826,519千円は、セグメント間取引消去 19,459千円、各報告セグメントに配分していない全社資産845,979千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2,480千円及び有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額4,908千円は、全て全社資産に係るものであります。
 - (4)支払利息の調整額3,795千円は、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。
- 3 . 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、主に保険代理業を含んでおります。

【関連情報】

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28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
株式会社プロスペクト	501,549	不動産分譲事業
株式会社アーパネット・コーポレーション	451,433	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】

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】

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)

「不動産賃貸事業」セグメントにおいて、(株)ハウスセゾンエンタープライズの株式を取得し連結子会社としたことにより、負ののれん発生益4,909千円を計上しております。

【関連当事者情報】

1 関連当事者との取引

(1)連結財務諸表提出会社と関連当事者の取引

(ア) 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	京都府 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	136,000	1年内返済 予定の長期 借入金	136,000
							利息の支払 (注)1	1,919		
							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。なお、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。

当連結会計年度（自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日）

該当事項はありません。

(イ) 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	11,000	長期貸付金	10,128
							貸付による 受取利息 (注)	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。

当連結会計年度（自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日）

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

前連結会計年度(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。

当連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28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 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 債務被保証	資金の借入	345,000		
							借入の返済	345,000		
							利息の支払 (注)1	1,063		
							債務被保証 (注)2	140,000		

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. 提出会社の連結子会社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、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28年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。

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	井元 義昭			当社 取締役			債務被保証 (注)	368,000		

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) 提出会社の連結子会社の金融機関からの金銭消費貸借契約に対して、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28年7月31日の借入残高を記載しております。また、保証料の支払は行っておりません。

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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
1株当たり純資産額	76.30円	88.75円
1株当たり当期純利益金額	9.71円	12.74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、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26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	239,391	314,167
普通株主に帰属しない金額(千円)		
普通株式に係る親会社株主に帰属する 当期純利益(千円)	239,391	314,167
普通株式の期中平均株式数(株)	24,660,641	24,660,641

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27年7月31日)	当連結会計年度 (平成28年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,982,398	2,292,609
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	100,839	104,023
(うち非支配株主持分(千円))	(13,769)	(16,953)
(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)	1,881,559	2,188,585
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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	308,603	768,574	2.2	
1年以内に返済予定の長期借入金	817,247	1,846,600	3.1	
1年以内に返済予定のリース債務	734	657	6.0	
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	636,000	107,000	3.9	平成29年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	1,532	875	6.0	平成29年～平成30年
その他有利子負債				
合計	1,764,118	2,723,707		

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高等に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く)の連結決算日後5年内における1年ごとの返済予定額の総額

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	107,000			
リース債務	695	180		

【資産除去債務明細表】

該当事項はありません。

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	460,615	1,212,860	4,154,651	5,774,056
税金等調整前四半期 (当期)純利益金額 又は税金等調整前四 半期純損失金額() (千円)	112,454	177,887	286,930	324,967
親会社株主に帰属す る四半期(当期)純利 益金額又は親会社株 主に帰属する四半期 純損失金額() (千円)	124,159	197,705	217,152	314,167
1株当たり四半期 (当期)純利益金額又 は1株当たり四半期 純損失金額() (円)	5.03	8.02	8.81	12.74

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純 利益金額又は1株当 たり四半期純損失金 額() (円)	5.03	2.98	16.82	3.93

2 【財務諸表等】

(1) 【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	600,747	573,492
売掛金	600	27
販売用不動産	1 329,242	1 258,545
仕掛販売用不動産	1 1,403,890	1 2,307,221
貯蔵品	685	724
前渡金	53,538	21,255
前払費用	8,175	8,677
繰延税金資産	40,538	79,909
未収入金	23,439	82,918
その他	4,190	3,796
貸倒引当金	94	94
流動資産合計	2,464,954	3,336,472
固定資産		
有形固定資産		
建物	6,120	7,549
減価償却累計額	1,025	1,462
建物（純額）	5,095	6,086
工具、器具及び備品	3,077	3,331
減価償却累計額	2,681	2,845
工具、器具及び備品（純額）	396	485
リース資産	1,820	-
減価償却累計額	1,729	-
リース資産（純額）	90	-
有形固定資産合計	5,582	6,572
無形固定資産		
リース資産	1,943	1,345
その他	89	0
無形固定資産合計	2,032	1,345
投資その他の資産		
投資有価証券	60,515	49,834
関係会社株式	58,551	71,551
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	17,074	13,729
長期未収入金	426,350	420,600
その他	37,588	38,083
貸倒引当金	179,370	263,255
投資その他の資産合計	845,709	755,542
固定資産合計	853,324	763,460
資産合計	3,318,278	4,099,932

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	70,434	32,043
短期借入金	1 308,603	1 260,574
1年内返済予定の長期借入金	1 675,247	1 1,627,500
1年内返済予定の関係会社長期借入金	1, 2 136,000	-
リース債務	734	657
未払金	36,732	18,698
未払費用	1,862	3,868
未払法人税等	4,716	257
前受金	1,483	11,423
預り金	12,600	155,440
賞与引当金	11,989	18,079
流動負債合計	1,260,405	2,128,543
固定負債		
長期借入金	1 349,000	1 107,000
リース債務	1,532	875
繰延税金負債	2,500	-
預り保証金	8,242	8,242
固定負債合計	361,275	116,117
負債合計	1,621,680	2,244,660
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,630,171	100,000
資本剰余金		
資本準備金	2,820,161	
その他資本剰余金		1,575,987
資本剰余金合計	2,820,161	1,575,987
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	3,774,344	166,610
利益剰余金合計	3,774,344	166,610
自己株式	485	485
株主資本合計	1,675,501	1,842,112
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	21,096	13,160
評価・換算差額等合計	21,096	13,160
純資産合計	1,696,598	1,855,272
負債純資産合計	3,318,278	4,099,932

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)	当事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)
売上高		
不動産売上高	3,335,952	3,207,702
不動産賃貸収益	56,274	54,815
不動産仲介収益	154,233	72,718
請負事業収益	40,228	186
その他	1,783	509
売上高合計	3,588,473	3,335,932
売上原価		
不動産売上原価	¹ 2,879,415	2,548,165
不動産賃貸原価	31,762	28,107
不動産仲介原価	11,002	27,234
請負事業原価	57	27
売上原価合計	2,922,238	2,603,534
売上総利益	666,234	732,397
販売費及び一般管理費	² 414,446	² 478,099
営業利益	251,787	254,297
営業外収益		
受取利息	481	612
受取配当金	46	377
求償金受入	1,420	1,420
保険金収入	6,856	-
保険解約返戻金	297	1,035
その他	346	458
営業外収益合計	9,448	3,904
営業外費用		
支払利息	62,779	72,373
支払手数料	24,449	8,411
その他	-	1,976
営業外費用合計	87,228	82,761
経常利益	174,008	175,440
特別損失		
貸倒引当金繰入額	-	83,884
ゴルフ会員権評価損	1,607	1,450
特別損失合計	1,607	85,334
税引前当期純利益	172,401	90,105
法人税、住民税及び事業税	21,095	37,310
法人税等調整額	2,953	39,194
法人税等合計	24,048	76,504
当期純利益	196,449	166,610

【売上原価明細書】

不動産売上原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)		当事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
土地		1,460,316	50.7	1,389,967	54.5
建物等		1,419,098	49.3	1,158,198	45.5
計		2,879,415	100.0	2,548,165	100.0

不動産賃貸原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)		当事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		11,689	36.8	14,448	51.4
広告宣伝費		6,899	21.7	10,606	37.7
原状回復費		290	0.9	1,035	3.7
光熱費		751	2.4	584	2.1
その他		12,130	38.2	1,432	5.1
計		31,762	100.0	28,107	100.0

不動産仲介原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)		当事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
業務委託費		11,000	100.0	27,173	99.8
租税公課		2	0.0	60	0.2
計		11,002	100.0	27,234	100.0

請負事業原価

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月31日)		当事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
その他		57	100.0	27	100.0
計		57	100.0	27	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度(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

当事業年度(自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)

(単位：千円)

	株主資本					
	資本金	資本剰余金			利益剰余金	
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計
当期首残高	2,630,171	2,820,161		2,820,161	3,774,344	3,774,344
当期変動額						
減資	2,530,171		2,530,171	2,530,171		
資本準備金からその他資本剰余金への振替		2,820,161	2,820,161			
欠損填補			3,774,344	3,774,344	3,774,344	3,774,344
当期純利益					166,610	166,610
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)						
当期変動額合計	2,530,171	2,820,161	1,575,987	1,244,173	3,940,954	3,940,954
当期末残高	100,000		1,575,987	1,575,987	166,610	166,610

	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	1,675,501	21,096	21,096	1,696,598
当期変動額					
減資					
資本準備金からその他資本剰余金への振替					
欠損填補					
当期純利益		166,610			166,610
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)			7,936	7,936	7,936
当期変動額合計		166,610	7,936	7,936	158,673
当期末残高	485	1,842,112	13,160	13,160	1,855,272

【注記事項】

(継続企業の前提に関する事項)

該当事項はありません。

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

(2) 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. たな卸資産の評価基準及び評価方法

(1) 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)

(2) 貯蔵品

移動平均法による原価法

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

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)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物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	8～50年
工具、器具及び備品	4～15年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

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。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員に対して支給する賞与支出に充てるため、支給見込額に基づき計上しております。

5. 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

- ・当事業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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

(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。

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。)等を、当事業年度から適用し、取得関連費用を発生した事業年度の費用として計上する方法に変更いたしました。また、当事業年度の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する事業年度の財務諸表に反映させる方法に変更いたします。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58 - 2項(4)及び事業分離等会計基準第57 - 4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首時点から将来にわたって適用しております。

なお、当事業年度において、財務諸表に与える影響額は軽微であります。

(減価償却方法の変更)

法人税法の改正に伴い、「平成28年度税制改正に係る減価償却方法の変更に関する実務上の取扱い」(実務対応報告第32号 平成28年6月17日)を当事業年度に適用し、平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物に係る減価償却方法を定率法から定額法に変更しております。

なお、当事業年度において、財務諸表に与える影響はありません。

(表示方法の変更)

(貸借対照表)

前事業年度において、区分掲記しておりました「無形固定資産」の「ソフトウェア」は、金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「無形固定資産」の「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、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、「無形固定資産」に表示していた「ソフトウェア」89千円、「その他」0千円は、「無形固定資産」の「その他」89千円として組み替えております。

(損益計算書)

当事業年度において、(株)ハウスセゾンエンタープライズを連結子会社化したことに伴い、当社グループにおける業績管理区分の見直しを行ったことにより、報告セグメントを変更し、従来「その他事業」に区分していた請負事業を「請負事業」に区分し、報告セグメントに属さない事業を「その他」として区分しております。

この報告セグメントの変更に伴い、前事業年度において「売上高」の「その他の事業収益」に含めて表示しておりました「請負事業収益」は、当事業年度より区分掲記しております。また、前事業年度において「売上原価」の「その他の事業原価」に含めて表示しておりました「請負事業原価」は、当事業年度より区分掲記しております。これらの表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「売上高」の「その他の事業収益」に表示していた42,012千円は、「請負事業収益」40,228千円、「その他」1,783千円として組み替えております。また、前事業年度の損益計算書において、「売上原価」の「その他の事業原価」に表示していた57千円は、「請負事業原価」57千円として表示しております。

前事業年度において「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「保険解約返戻金」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。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年

度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた644千円は、「保険解約返戻金」297千円、「その他」346千円として組み替えております。

(売上原価明細書「不動産賃貸原価」)

前事業年度において、売上原価明細書の不動産賃貸原価「その他」に含めて表示しておりました「原状回復費」及び「光熱費」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。また、前事業年度において、区分掲記しておりました「家賃地代」及び「修繕費」は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

これらの表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の売上原価明細書の不動産賃貸原価において表示していた「家賃地代」5,512千円、「修繕費」6,096千円及び「その他」1,564千円は、「原状回復費」290千円、「光熱費」751千円及び「その他」12,130千円として組み替えを行っております。

(会計上の見積りの変更)

(貸倒引当金の見積り方法の変更)

中国において不動産開発事業に出資をしている取引先に対する債権である長期貸付金(当事業年度末残高425,000千円)及び長期未収入金(当事業年度末残高420,600千円)については、従来、当該不動産開発事業の収益を回収原資とする方針であるため、キャッシュ・フロー見積法に基づき算定した現在価値から回収が長期にわたる額を控除した金額と債権額との差額を貸倒引当金として計上しておりました。

当事業年度におきまして、中国経済の減速、カントリーリスク及び当該不動産開発事業の進捗状況等を考慮し、貸付先の当該不動産開発事業からの資金の回収等を勘案し、貸付先からの回収見込額と債権額との差額を貸倒引当金とする見積り方法の変更を行いました。

これにより、従来の方法に比べて、税引前当期純利益は83,884千円減少しております。

(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

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
販売用不動産	249,190千円	258,545千円
仕掛販売用不動産	1,368,597千円	2,307,221千円
計	1,617,787千円	2,565,767千円

(2) 上記に対応する債務

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
短期借入金	227,800千円	259,700千円
1年内返済予定の長期借入金	651,000千円	1,627,500千円
1年内返済予定の関係会社 長期借入金	136,000千円	
長期借入金	349,000千円	107,000千円
計	1,363,800千円	1,994,200千円

2 保証債務

下記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。

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
(株)明豊プロパティーズ	293,000千円	
(株)ハウスセゾン	136,000千円	
計	429,000千円	

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、前事業年度貸借対照表の「1年内返済予定の関係会社長期借入金」に計上されております。

(損益計算書関係)

1 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切下額

	前事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当事業年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
売上原価	2,318千円	

2 販売費及び一般管理費の主なもののうち主要な費目及び金額並びにおおよその割合は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	当事業年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)
役員報酬	56,963千円	69,510千円
給与手当	103,760千円	107,709千円
賞与引当金繰入額	11,989千円	18,079千円
租税公課	49,191千円	49,185千円
減価償却費	1,928千円	1,379千円
広告宣伝費	10,522千円	18,092千円
報酬費用	51,129千円	68,198千円
おおよその割合		
販売費	0.1%	0.1%
一般管理費	99.9%	99.9%

(有価証券関係)

前事業年度(平成27年7月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額、子会社株式58,551千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成28年7月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額、子会社株式71,551千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
繰延税金資産		
税務上の繰越欠損金	3,853,865千円	4,012,356千円
貸倒引当金	57,896千円	91,119千円
投資有価証券	15,591千円	16,722千円
その他	7,906千円	9,102千円
繰延税金資産小計	3,935,260千円	4,129,301千円
評価性引当額	3,894,477千円	4,049,323千円
繰延税金資産合計	40,783千円	79,977千円
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	2,745千円	
繰延税金負債合計	2,745千円	
繰延税金資産の純額	38,038千円	79,977千円

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要な項目別の内訳

	前事業年度 (平成27年7月31日)	当事業年度 (平成28年7月31日)
法定実効税率	35.64%	33.06%
(調整)		
評価性引当額増減	287.26%	71.74%
交際費等永久差異	4.30%	8.12%
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	242.17%	4.09%
連結納税による影響	13.33%	47.51%
その他	4.54%	2.75%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	13.95%	84.91%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立したことに伴い、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引下げ等が行われることとなりました。また、当事業年度において当社の資本金が1億円以下となり、外形標準課税適用対象外となりました。これらに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算(ただし、平成28年8月1日以降解消されるものに限る。)に使用する法定実効税率は、従来の32.26%から、平成28年8月1日及び平成29年8月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については34.81%に、平成30年8月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については34.60%にそれぞれ変更されております。

この税率変更により、繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)は、3,689千円増加し、法人税等調整額は3,689千円減少しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 償却累計額 又は償却累 計額(千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末 残高 (千円)
有形固定資産							
建物				7,549	1,462	437	6,086
工具、器具及び備品				3,331	2,845	163	485
リース資産						90	
有形固定資産計				10,880	4,307	691	6,572
無形固定資産							
リース資産				2,989	1,644	597	1,345
その他				46,411	46,410	89	0
無形固定資産計				49,400	48,055	687	1,345

(注) 有形固定資産及び無形固定資産の金額がそれぞれ資産総額の1%以下であるため、有形固定資産及び無形固定資産の「当期首残高」「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	179,465	83,884			263,350
賞与引当金	11,989	18,079	11,989		18,079

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6 【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	8月1日から7月31日まで
定時株主総会	10月中
基準日	7月31日
剰余金の配当の基準日	1月31日、7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	
買取手数料	株式の売買の委託に係る手数料相当額として別途定める金額
公告掲載方法	当会社の公告方法は、電子公告とする。 ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告ができない場合は、日本経済新聞に掲載して行う。
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、定款の定めにより、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を有しておりません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割り当て及び募集新株予約権の割り当てを受ける権利
- (4) 株主の有する単元未満株式の数と併せて単元株式数となる数の株式を売り渡すことを請求する権利

第7 【提出会社の参考情報】

1 【提出会社の親会社等の情報】

金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等の会社名 株式会社ハウスセゾン
株式会社はーとふるセゾン

2 【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第47期)(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
平成27年10月30日関東財務局長に提出。

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

事業年度(第47期)(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
平成27年10月30日関東財務局長に提出。

(3) 四半期報告書及び確認書

第48期第1四半期(自 平成27年8月1日 至 平成27年10月31日)
平成27年12月15日関東財務局長に提出。

第48期第2四半期(自 平成27年11月1日 至 平成28年1月31日)
平成28年3月15日関東財務局長に提出。

第48期第3四半期(自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日)
平成28年6月14日関東財務局長に提出。

(4) 臨時報告書

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)に基づく臨時報告書であります。

平成27年10月30日関東財務局に提出。

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4(監査公認会計士等の異動)に基づく臨時報告書であります。

平成28年1月4日関東財務局に提出。

第二部 【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成28年10月27日

株式会社明豊エンタープライズ
取締役会 御中

明治アーク監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉 村 淳 一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤 本 幸 宏 印

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの平成27年8月1日から平成28年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に連結財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、連結財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による連結財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、連結財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての連結財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社明豊エンタープライズ及び連結子会社の平成28年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

会計上の見積りの変更に記載されているとおり、会社は当連結会計年度から貸倒引当金の見積り方法を変更している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社明豊エンタープライズの平成28年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した内部統制監査に基づいて、独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準は、当監査法人に内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき内部統制監査を実施することを求めている。

内部統制監査においては、内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための手続が実施される。内部統制監査の監査手続は、当監査法人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。また、内部統制監査には、財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、株式会社明豊エンタープライズが平成28年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成28年10月27日

株式会社明豊エンタープライズ
取締役会 御中

明治アーク監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士 吉 村 淳 一 印

指定社員
業務執行社員 公認会計士 藤 本 幸 宏 印

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社明豊エンタープライズの平成27年8月1日から平成28年7月31日までの第48期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社明豊エンタープライズの平成28年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

会計上の見積りの変更に記載されているとおり、会社は当事業年度から貸倒引当金の見積り方法を変更している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。