



平成29年7月期 決算短信(日本基準)(連結)

平成29年9月14日

上場会社名 株式会社 アルデプロ
コード番号 8925 URL <http://www.ardepro.co.jp/>

上場取引所 東

代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 椎塚 裕一
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員社長室長 (氏名) 荻坂 昌次郎

TEL 03-5367-2001

定時株主総会開催予定日 平成29年10月26日 配当支払開始予定日 平成29年10月27日

有価証券報告書提出予定日 平成29年10月27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29年7月期の連結業績(平成28年8月1日～平成29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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年7月期	7,733	71.9	820	79.9	939		47	98.5
28年7月期	27,474	135.1	4,079	80.3	3,361	80.1	3,094	67.4

(注) 包括利益 29年7月期 47百万円 (98.5%) 28年7月期 3,094百万円 (67.4%)

	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	%	%	%
29年7月期	0.18		0.8	3.7	10.6
28年7月期	13.21		68.7	19.0	14.8

(参考) 持分法投資損益 29年7月期 百万円 28年7月期 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
29年7月期	31,438	7,639	12.9	10.15
28年7月期	19,371	4,809	24.3	29.78

(参考) 自己資本 29年7月期 4,064百万円 28年7月期 4,715百万円

(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
29年7月期	13,992	1,108	5,261	2,151
28年7月期	258	1,755	488	2,956

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	%	%
28年7月期		0.00		2.00	2.00	460	14.8	
29年7月期		0.00		1.00	1.00	270	555.6	
30年7月期(予想)								

上記「配当の状況」は、普通株式に係る配当の状況です。当社が発行する普通株式と権利の異なる種類株式(非上場)の配当状況については、3ページ「種類株式の配当の状況」をご覧ください。

平成30年7月期(予想)配当金につきましては、現時点では未定です。決定次第発表する予定です。

3. 平成30年7月期の連結業績予想(平成29年8月1日～平成30年7月31日)

平成30年7月期第1四半期に予定している売却契約済みの売却予定案件が高額であり、保守的にこの予定案件の結果を見極めたうえで今後、合理的に予測可能となった時点で業績予想値を公表いたします。以上から、業績予想は未定としております。

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) : 有

新規 2 社 (社名) ヒューロン合同会社、合同会社Formula、除外 1 社 (社名) ヒューロン合同会社

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(3) 発行済株式数(普通株式)

期末発行済株式数(自己株式を含む)	29年7月期	277,657,459 株	28年7月期	237,063,105 株
期末自己株式数	29年7月期	7,012,932 株	28年7月期	7,011,282 株
期中平均株式数	29年7月期	235,167,277 株	28年7月期	230,099,346 株

(参考)個別業績の概要

平成29年7月期の個別業績(平成28年8月1日～平成29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	%
29年7月期	7,733	71.8	891	78.2	133	96.1	1,001	67.8
28年7月期	27,470	140.5	4,088	80.8	3,381	82.2	3,104	68.8

	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
29年7月期	4.24	
28年7月期	13.25	

(2) 個別財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
29年7月期	23,343	5,201	22.3	14.35
28年7月期	19,371	4,809	24.3	29.78

(参考) 自己資本 29年7月期 5,201百万円 28年7月期 4,715百万円

決算短信は監査の対象外です

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、その達成を当社として約束するものではありません。また、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は、添付資料2ページ「1. (1) 経営成績に関する分析」をご覧ください。

○種類株式の配当の状況

普通株式と権利関係の異なる種類株式に係る1株当たり配当金の内訳は以下のとおりです。

(A種優先株式)

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
28年7月期	—	—	—	1,500.00	1,500.00
29年7月期	—	—	—	1,500.00	1,500.00
30年7月期 (予想)	—	—	—	1,500.00	1,500.00

(E種優先株式)

	1株当たり配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
28年7月期	—	—	—	1.90	1.90
29年7月期	—	—	—	1.90	1.90
30年7月期 (予想)	—	—	—	1.90	1.90

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	2
(3) 当期のキャッシュ・フローの概況	3
(4) 今後の見通し	4
(5) 継続企業の前提に関する重要事象等	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(会計方針の変更)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	15
(重要な後発事象)	15

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府・日銀による各種経済・金融政策の効果を背景に、企業収益に改善の動きがみられ、雇用情勢の着実な改善が続くなか、個人消費も持ち直しの動きがみられるなど、緩やかな回復基調が続いております。一方、アメリカの金融政策の世界経済に与える影響や地政学的リスクの高まりなど日本経済への影響が懸念される状況となっております。

当社が属する不動産業界におきましては、平成29年地価公示によりますと、住宅地は継続する低金利環境や、住宅ローン減税等の施策による需要の下支え効果もあり底堅く推移し三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）では0.5%の上昇となりました。一方、商業地は外国人観光客の増加などによる店舗やホテル需要の高まり、再開発事業の進展による繁華性の向上、オフィス空室率の低下による収益性の向上などにより三大都市圏では3.3%の上昇と上昇基調を強めております。

また、全国主要都市のオフィスビル市況の情報を提供している三鬼商事株式会社の調査による東京都心5区（東京都千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区）のオフィス空室率は、平成24年6月の9.43%をピークに、平成29年7月には3.22%と依然として低水準で推移しております。また、オフィス平均賃料は平成23年12月の16,207円/坪をボトムに回復傾向にあり、平成29年7月は18,916円/坪へ上昇しております。このように不動産に対する需要は高まってきている状況にあります。

こうした状況下、当社グループは東京都心部や関西地区において新たに販売用不動産や販売用不動産信託受益権を仕入れ営業活動を行ってまいりました。しかしながら、当初計画していた東京都港区所在の複数の販売用不動産について、買主である海外投資家のうち一部の投資家から我が国を取り巻く東アジア情勢の緊迫化を受け、本邦不動産に対する投資をしばらくの間見合わせるとの申し出を受け、また、資金調達ができなかつたため売却に至らなかった案件が発生しました。また、販売用不動産信託受益権について、販売用不動産として商品化すべく土地上の既存のビルの解体工事を進めておりましたが、当初平成29年3月中の解体工事の完了を予定していたところ、相隣関係等の問題で同年5月末まで工期が大幅に延期することとなりました。その後、買主である海外投資家のうち一部の投資家から、我が国を取り巻く東アジア情勢の緊迫化を受け、本邦不動産に対する投資をしばらくの間見合わせる旨の申し出を受け、売却に至らなかった案件が発生しました。そのほかにも、平成29年7月期中に売却すべく営業活動を行っていた東京都江東区所在の販売用不動産や東京都渋谷区所在の販売用不動産などについても、引渡条件等の契約条件面において折り合いがつかず売却先候補先と平成29年7月末までに最終的な合意に至らない案件が発生しました。また、利益面におきましては、上記を中心とした売上高の減少に伴う影響に加え、連結子会社の合同会社Formulaのファンドスキーム構築において、借入金の借換えに伴う費用やファンド組成に関するコスト10億円が当初想定よりも増加し、売却に先行して発生いたしました。なお、当連結会計年度から、「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）を適用すること等により、繰延税金資産を9億3百万円、法人税等調整額を△9億3百万円計上することとなりました。

以上から、連結売上高は77億33百万円（前期比71.9%減）、営業利益は8億20百万円（前期比79.9%減）、経常損失は9億39百万円（前期は33億61百万円の経常利益）、親会社株主に帰属する当期純利益は47百万円（前期比98.5%減）となりました。

当連結会計年度における各事業の種類別セグメントの概況は次のとおりであります。

①不動産再活事業

上記のとおり、販売を計画していた販売用不動産や販売用不動産信託受益権の売却が計画どおりにできませんでした。

以上から、不動産再活事業の売上高は73億48百万円（前期比72.5%減）、営業利益は9億70百万円（前期比76.6%減）となりました。

②不動産賃貸収益等事業

不動産賃貸収益等事業は、当社が保有する不動産物件に係る受取賃料収入や収入手数料等で構成されております。収益用不動産の減少から賃料収入が減少し、不動産賃貸収益等事業の売上高は3億85百万円（前期比45.5%減）、営業利益は3億43百万円（前期比14.6%減）となりました。

(2) 当期の財政状態の概況

(流動資産)

当連結会計年度末における流動資産は、309億91百万円（前連結会計年度末は178億84百万円）となりました。主な内訳としては、現金及び預金が26億91百万円、販売用不動産が144億44百万円、販売用不動産信託受益権が113億51百万円などです。

（固定資産）

当連結会計年度末における固定資産は、4億46百万円（同14億86百万円）となりました。主な内訳として、長期貸付金1億95百万円、関連会社株式1億91百万円などです。

（流動負債）

当連結会計年度末における流動負債は、194億34百万円（同51億42百万円）となりました。主な内訳としては、短期借入金が84億83百万円、1年内返済予定の長期借入金が40億48百万円、1年内償還予定の新株予約権付社債が15億円、1年内償還予定の社債が48億円などです。

（固定負債）

当連結会計年度末における固定負債は、43億63百万円（同94億19百万円）となりました。主な内訳としては、長期借入金が43億52百万円などです。

（純資産）

当連結会計年度末における純資産は、76億39百万円（同48億9百万円）となりました。主な内訳としては、資本金が5億50百万円、資本準備金が10億50百万円、利益剰余金が32億69百万円、自己株式が△8億4百万円、非支配株主持分が35億74百万円などです。以上の結果、自己資本比率は12.9%となりました。

（3）当期のキャッシュ・フローの概況

（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、139億92百万円の減少（前連結会計年度は2億58百万円の増加）となりました。これは、主にたな卸資産の増減額△138億75百万円によるものであります。

（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、11億8百万円の増加（前連結会計年度は17億55百万円の減少）となりました。これは主に、定期預金の払戻による収入8億60百万円、関係会社株式の売却による収入4億30百万円などによるものであります。

（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、52億61百万円の増加（前連結会計年度は4億88百万円の減少）となりました。これは主に短期借入金の純増減額87億3百万円、長期借入による収入30億円、社債の償還による支出△22億円、非支配株主への払戻による支出△36億26百万円などによるものであります。

以上から、当連結会計年度末の現金及び現金同等物の残高は21億51百万円（前連結会計年度末は29億56百万円）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25年7月期	平成26年7月期	平成27年7月期	平成28年7月期	平成29年7月期
自己資本比率	31.9%	68.6%	26.9%	24.3%	12.9%
時価ベースの自己資本比率	979.7%	972.3%	177.3%	145.5%	122.2%
キャッシュ・フロー対有利子負債比率	3.7%	448.2%	—	5,038.5%	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ	16.3	4.4	—	1.0	—

自己資本比率：自己資本÷総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額÷総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債÷営業キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：営業キャッシュ・フロー÷利払い

（注1）平成25年7月期は個別ベースの財務数値により計算しております。

（注2）株式時価総額は、期末株価終値×期末発行済株式総数（自己株式控除後）により計算しております。

（注3）キャッシュ・フローは、連結キャッシュ・フロー計算書またはキャッシュ・フロー計算書の「営業活動によるキャッシュ・フロー」を利用してあります。有利子負債は、連結貸借対照表または貸借対照表に計上されている負債のうち、利子を支払っているすべての負債を対象としてあります。また、利払いについては、連結キャッシュ・フロー計算書またはキャッシュ・フロー計算書の「利息の支払額」を利用してあります。

(注4) 平成27年7月期および平成29年7月期の営業キャッシュ・フローがマイナスのため、キャッシュ・フロー対有利子負債比率およびインタレスト・カバレッジ・レシオは算出しておりません。

(4) 今後の見通し

平成30年7月期第1四半期に予定している売却契約済みの売却予定案件が高額であり、保守的にこの予定案件の結果を見極めたうえで今後、合理的に予測可能となった時点で業績予想値を公表いたします。以上から、業績予想は未定としております。

(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. 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、連結財務諸表の期間比較可能性および企業間の比較可能性を考慮し、当面は日本基準で連結財務諸表を作成する方針であります。

なお、IFRSの適用につきましては、国内外の諸情勢を考慮の上、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,066,066	2,691,406
販売用不動産	11,920,416	14,444,051
販売用不動産信託受益権	-	11,351,482
未収入金	1,200,440	575
預け金	22,000	-
前渡金	626,549	1,072,210
繰延税金資産	-	903,689
その他	48,735	527,783
流動資産合計	17,884,208	30,991,199
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	11,278	11,498
減価償却累計額	△2,647	△4,065
建物及び構築物(純額)	8,630	7,433
工具、器具及び備品	3,946	3,946
減価償却累計額	△646	△1,525
工具、器具及び備品(純額)	3,299	2,420
有形固定資産合計	11,930	9,854
無形固定資産		
その他	621	920
無形固定資産合計	621	920
投資その他の資産		
投資有価証券	614,993	191,593
長期貸付金	782,000	195,000
その他	77,438	49,491
投資その他の資産合計	1,474,432	436,085
固定資産合計	1,486,983	446,859
資産合計	19,371,192	31,438,059

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,530,800	8,483,000
1年内償還予定の社債	-	4,800,000
1年内償還予定の新株予約権付社債	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	94,013	4,048,853
未払金	619,969	38,137
未払費用	28,369	130,848
未払法人税等	448,847	24,169
賞与引当金	3,822	4,902
その他	416,473	404,948
流動負債合計	5,142,294	19,434,859
固定負債		
新株予約権付社債	3,700,000	-
長期借入金	5,710,033	4,352,387
退職給付に係る負債	9,234	11,600
固定負債合計	9,419,267	4,363,987
負債合計	14,561,562	23,798,847
純資産の部		
株主資本		
資本金	550,018	550,018
資本剰余金	1,050,018	1,050,018
利益剰余金	3,920,033	3,269,075
自己株式	△804,081	△804,322
株主資本合計	4,715,987	4,064,789
新株予約権	93,642	280
非支配株主持分	-	3,574,141
純資産合計	4,809,630	7,639,212
負債純資産合計	19,371,192	31,438,059

(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27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
売上高	27,474,831	7,733,710
売上原価	22,429,556	6,158,010
売上総利益	5,045,275	1,575,699
販売費及び一般管理費	966,085	755,239
営業利益	4,079,189	820,460
営業外収益		
受取利息	6,810	24,881
受取手数料	3,976	1,688
雑収入	-	15,389
その他	30	-
営業外収益合計	10,816	41,960
営業外費用		
支払利息	251,701	415,255
社債利息	-	86,531
支払手数料	228,552	1,160,332
消費税相殺差損	245,461	139,324
その他	2,491	-
営業外費用合計	728,207	1,801,444
経常利益又は経常損失(△)	3,361,798	△939,023
特別利益		
関係会社株式売却益	27,454	6,600
新株予約権戻入益	-	93,361
違約金収入	-	80,000
特別利益合計	27,454	179,961
特別損失		
役員退職慰労金	-	34,702
投資事業損失	-	39,801
固定資産除却損	3,047	-
関係会社株式売却損	3,094	-
特別損失合計	6,141	74,503
税金等調整前当期純利益又は税金等調整前当期純損失(△)	3,383,111	△833,564
法人税、住民税及び事業税	422,359	22,997
法人税等還付税額	△134,221	-
法人税等調整額	-	△903,689
法人税等合計	288,137	△880,692
当期純利益	3,094,973	47,127
非支配株主に帰属する当期純利益	-	-
親会社株主に帰属する当期純利益	3,094,973	47,127

連結包括利益計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
当期純利益	3,094,973	47,127
包括利益	3,094,973	47,127
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,094,973	47,127
非支配株主に係る包括利益	-	-

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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	550,018	1,050,018	2,995,802	△305,597	4,290,241
当期変動額					
剰余金の配当			△300,587		△300,587
親会社株主に帰属する当期純利益			3,094,973		3,094,973
自己株式の取得				△2,371,084	△2,371,084
自己株式の消却			△1,872,600	1,872,600	-
連結範囲の変動			2,444		2,444
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	—	—	924,230	△498,484	425,746
当期末残高	550,018	1,050,018	3,920,033	△804,081	4,715,987

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	93,642	-	4,383,884
当期変動額			
剰余金の配当			△300,587
親会社株主に帰属する当期純利益			3,094,973
自己株式の取得			△2,371,084
自己株式の消却			-
連結範囲の変動			2,444
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-	-
当期変動額合計	-	-	425,746
当期末残高	93,642	-	4,809,630

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29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	550,018	1,050,018	3,920,033	△804,081	4,715,987
当期変動額					
剰余金の配当			△515,573		△515,573
親会社株主に帰属する当期純利益			47,127		47,127
自己株式の取得				△240	△240
自己株式の消却					-
連結範囲の変動			△182,511		△182,511
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	-	-	△650,957	△240	△651,197
当期末残高	550,018	1,050,018	3,269,075	△804,322	4,064,789

	新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
当期首残高	93,642	-	4,809,630
当期変動額			
剰余金の配当			△515,573
親会社株主に帰属する当期純利益			47,127
自己株式の取得			△240
自己株式の消却			-
連結範囲の変動			△182,511
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△93,361	3,574,141	3,480,779
当期変動額合計	△93,361	3,574,141	2,829,581
当期末残高	280	3,574,141	7,639,212

(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27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29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又は税金等調整前当期純損失(△)	3,383,111	△833,564
減価償却費	2,303	2,306
賞与引当金の増減額(△は減少)	3,822	1,080
関係会社株式売却損益(△は益)	△24,360	△6,600
固定資産除却損	3,047	-
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	2,880	2,366
受取利息及び受取配当金	△6,810	△24,881
支払利息	251,701	501,787
支払手数料	-	1,160,332
新株予約権戻入益	-	△93,361
違約金収入	-	△80,000
投資事業損失	-	39,801
売上債権の増減額(△は増加)	19,681	-
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,993,536	△13,875,117
前渡金の増減額(△は増加)	△506,963	△445,661
その他の流動資産の増減額(△は増加)	△624,194	948,235
仕入債務の増減額(△は減少)	△7,757	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	148,469	△132,381
前受金の増減額(△は減少)	△92,322	66,028
その他の流動負債の増減額(△は減少)	372,890	△475,370
その他	△488,379	148,315
小計	443,582	△13,096,684
利息及び配当金の受取額	6,810	24,881
利息の支払額	△246,454	△505,339
法人税等の支払額	54,767	△415,792
営業活動によるキャッシュ・フロー	258,704	△13,992,935
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△2,280,000	△290,127
定期預金の払戻による収入	1,370,000	860,000
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の売却による支出	△20,137	-
出資金の払込による支出	△4,892,000	△1,000
出資金の回収による収入	4,862,003	4,256
関係会社株式の取得による支出	△612,583	-
関係会社株式の売却による収入	15,500	430,000
有形固定資産の取得による支出	△2,555	-
無形固定資産の取得による支出	△621	△575
差入保証金の差入による支出	-	△50
貸付金の回収による収入	14,416	606,000
貸付けによる支出	△209,416	△500,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,755,394	1,108,504

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
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)	△3,069,497	8,703,964
長期借入れによる収入	5,850,000	3,000,000
長期借入金の返済による支出	△297,563	△402,806
配当金の支払額	△300,587	△510,315
社債の発行による収入	-	480,000
社債の償還による支出	△300,000	△2,200,000
自己株式の取得による支出	△2,371,084	△240
非支配株主への配当金の支払額	-	△182,601
非支配株主への払戻による支出	-	△3,626,858
財務活動によるキャッシュ・フロー	△488,732	5,261,143
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,985,421	△7,623,287
現金及び現金同等物の期首残高	4,941,488	2,956,066
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	-	6,818,500
現金及び現金同等物の期末残高	2,956,066	2,151,279

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業的前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「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)を当連結会計年度から適用しております。

(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諸表が入手可能であり、取締役会が経営資源の配分の決定および業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、築年数の経過した中古不動産を仕入れ、リフォームなどのバリューアップを施して販売する「不動産再活事業」を主な事業とし、不動産再活事業に付随する不動産賃貸等を「不動産賃貸収益等事業」として展開しております。

したがって、当社では、「不動産再活事業」と「不動産賃貸収益等事業」を報告セグメントとしております。

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

報告されているセグメントの会計処理の方法は、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と同一であります。なお、セグメント間の内部売上高及び振替高は、市場価格を勘案して一般取引条件と同様に決定しております。

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			調整額 (注) 1	連結財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産再活事業	不動産賃貸収益等 事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	26,768,810	706,020	27,474,831	—	27,474,831
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	1,271	1,271	△1,271	—
計	26,768,810	707,292	27,476,103	△1,271	27,474,831
セグメント利益	4,141,360	402,207	4,543,568	△464,378	4,079,189
セグメント資産	14,724,300	—	14,724,300	4,714,991	19,439,292
その他の項目					
減価償却費	—	297	297	2,005	2,303
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	—	—	3,176	3,176

(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△464,378千円は、セグメント間取引消去△1,271千円および各報告セグメントに配分していない全社費用△463,106千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
- (2) セグメント資産の調整額4,714,991千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額2,005千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額3,176千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。

2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29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
	不動産再活事業	不動産賃貸収益等 事業	計		
売上高					
外部顧客への 売上高	7,348,542	385,167	7,733,710	—	7,733,710
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	—	—	—	—	—
計	7,348,542	385,167	7,733,710	—	7,733,710
セグメント利益	970,386	343,407	1,313,793	△493,333	820,460
セグメント資産	32,434,284	—	32,434,284	△996,225	31,438,059
その他の項目					
減価償却費	—	—	—	2,306	2,306
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	—	—	—	575	575

(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△493,333千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用△493,333千円であります。全社費用は、報告セグメントに帰属しない一般管理費であります。
 - (2) セグメント資産の調整額996,225千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額2,306千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額575千円は、各報告セグメントに配分していない全社資産に係るものであります。
- 2 セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
1株当たり純資産額	△29円78銭	10円15銭
1株当たり当期純利益金額	13円21銭	18銭
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額	—	—

(注) 1 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、希薄化効果を有している潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2 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28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	4,809,630	7,639,212
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)		
(うち新株予約権)	(93,642)	(280)
(うち優先株式等)	(11,566,475)	(1,316,396)
(うち非支配株主持分)	—	(3,574,141)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	△6,850,488	2,748,393
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)	230,051,823	270,644,527

3 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27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	3,094,973	47,127
普通株主に帰属しない金額(千円)	55,469	4,274
普通株式に係る当期純利益(千円)	3,039,504	42,852
普通株式の期中平均株式数(株)	230,099,346	235,167,277
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	新株予約権付社債 第3回無担保転換社債 型新株予約権付社債 新株予約権 第6回新株予約権 第7回新株予約権 優先株式 A種優先株式 C種優先株式 D種優先株式 E種優先株式	新株予約権付社債 第3回無担保転換社債 型新株予約権付社債 新株予約権 第6回新株予約権 優先株式 A種優先株式 E種優先株式

(重要な後発事象)

該当事項はありません。