

# 有価証券報告書

本書は、EDINET(Electronic Disclosure for Investors' NETwork)システムを利用して金融庁に提出した有価証券報告書の記載事項を、紙媒体として作成したものであります。

株式会社シーアールイー

(E31441)

# 目 次

【表紙】	1
第一部 【企業情報】	2
第1 【企業の概況】	2
1 【主要な経営指標等の推移】	2
2 【沿革】	5
3 【事業の内容】	6
4 【関係会社の状況】	9
5 【従業員の状況】	10
第2 【事業の状況】	11
1 【業績等の概要】	11
2 【生産、受注及び販売の状況】	14
3 【対処すべき課題】	15
4 【事業等のリスク】	16
5 【経営上の重要な契約等】	21
6 【研究開発活動】	21
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】	22
第3 【設備の状況】	24
1 【設備投資等の概要】	24
2 【主要な設備の状況】	24
3 【設備の新設、除却等の計画】	25
第4 【提出会社の状況】	26
1 【株式等の状況】	26
(1) 【株式の総数等】	26
① 【株式の総数】	26
② 【発行済株式】	26
(2) 【新株予約権等の状況】	26
(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】	30
(4) 【ライツプランの内容】	30
(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】	30
(6) 【所有者別状況】	30
(7) 【大株主の状況】	31
(8) 【議決権の状況】	32
① 【発行済株式】	32
② 【自己株式等】	32
(9) 【ストックオプション制度の内容】	33

2	【自己株式の取得等の状況】	34
	【株式の種類等】	34
	(1) 【株主総会決議による取得の状況】	34
	(2) 【取締役会決議による取得の状況】	34
	(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】	34
	(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】	34
3	【配当政策】	34
4	【株価の推移】	35
	(1) 【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】	35
	(2) 【最近6月間の月別最高・最低株価】	35
5	【役員の状況】	36
6	【コーポレート・ガバナンスの状況等】	38
	(1) 【コーポレート・ガバナンスの状況】	38
	(2) 【監査報酬の内容等】	44
	① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】	44
	② 【その他重要な報酬の内容】	44
	③ 【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】	44
	④ 【監査報酬の決定方針】	44
第5	【経理の状況】	45
1	【連結財務諸表等】	46
	(1) 【連結財務諸表】	46
	① 【連結貸借対照表】	46
	② 【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】	48
	【連結損益計算書】	48
	【連結包括利益計算書】	49
	③ 【連結株主資本等変動計算書】	50
	④ 【連結キャッシュ・フロー計算書】	51
	【注記事項】	53
	【セグメント情報】	78
	【関連情報】	79
	【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】	79
	【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】	79
	【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】	79
	【関連当事者情報】	80
	⑤ 【連結附属明細表】	83
	【社債明細表】	83
	【借入金等明細表】	83
	【資産除去債務明細表】	83
	(2) 【その他】	84

2	【財務諸表等】	85
(1)	【財務諸表】	85
①	【貸借対照表】	85
②	【損益計算書】	88
	【売上原価明細書】	89
③	【株主資本等変動計算書】	90
	【注記事項】	92
④	【附属明細表】	100
	【有形固定資産等明細表】	100
	【引当金明細表】	100
(2)	【主な資産及び負債の内容】	100
(3)	【その他】	100
第6	【提出会社の株式事務の概要】	101
第7	【提出会社の参考情報】	102
1	【提出会社の親会社等の情報】	102
2	【その他の参考情報】	102
第二部	【提出会社の保証会社等の情報】	103
監査報告書		巻末

## 【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27年10月29日
【事業年度】	第7期（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）
【会社名】	株式会社シーアールイー
【英訳名】	CRE, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 山下 修平
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5572-6600（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員管理本部長 永浜 英利
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5572-6600（代表）
【事務連絡者氏名】	執行役員管理本部長 永浜 英利
【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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成23年7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
売上高 (千円)	—	—	—	—	25,224,938
経常利益 (千円)	—	—	—	—	2,185,556
当期純利益 (千円)	—	—	—	—	1,338,781
包括利益 (千円)	—	—	—	—	1,338,824
純資産額 (千円)	—	—	—	—	8,967,418
総資産額 (千円)	—	—	—	—	27,152,721
1株当たり純資産額 (円)	—	—	—	—	1,572.95
1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	289.25
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	264.95
自己資本比率 (%)	—	—	—	—	33.0
自己資本利益率 (%)	—	—	—	—	14.9
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	10.4
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	△3,172,761
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	△1,640,196
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	—	—	8,222,934
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	—	—	—	8,416,765
従業員数 (人)	—	—	—	—	149

- (注) 1. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。これに伴い、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
4. 当社は、平成27年4月21日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、第7期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から第7期末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
5. 第7期の自己資本利益率は、連結初年度のため、期末自己資本に基づいて算定しております。
6. 平均臨時雇用者数については、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

## (2) 提出会社の経営指標等

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成23年7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
売上高 (千円)	6,290,356	16,058,000	15,946,187	22,089,410	23,477,525
経常利益 (千円)	291,356	643,407	641,853	2,353,793	1,957,038
当期純利益 (千円)	399,028	768,381	383,069	1,323,852	1,401,772
持分法を適用した場合の 投資利益又は投資損失 (△) (千円)	14,273	10,223	△447	1,635	—
資本金 (千円)	40,000	40,000	40,000	40,000	1,506,140
発行済株式総数 (株)	96,500	96,500	96,500	96,500	5,700,700
純資産額 (千円)	374,267	1,142,062	1,006,739	2,451,393	8,813,298
総資産額 (千円)	11,240,923	13,013,357	15,801,231	17,449,010	26,825,670
1株当たり純資産額 (円)	3,878.42	11,834.85	245.62	580.99	1,546.02
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	10.00 (—)
1株当たり当期純利益金額 (円)	4,903.57	7,962.50	79.56	322.80	302.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	—	—	—	—	277.42
自己資本比率 (%)	3.3	8.8	6.4	14.0	32.9
自己資本利益率 (%)	194.4	101.3	35.7	76.6	24.9
株価収益率 (倍)	—	—	—	—	10.0
配当性向 (%)	—	—	—	—	3.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	281,716	3,315,495	—
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	189,703	△405,479	—
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	—	—	417,262	486,235	—
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	—	—	1,610,537	5,006,789	—
従業員数 (人)	137	122	126	135	140

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第3期から第5期までの潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

3. 第6期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であったため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。

4. 当社は、平成27年4月21日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、第7期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から第7期末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

5. 第3期から第6期までの株価収益率については、当社株式は非上場であったため記載しておりません。

6. 第3期から第6期までの配当性向については、配当の支払がないため記載しておりません。

7. 第3期及び第4期については、キャッシュ・フロー計算書を作成しておりませんので、キャッシュ・フローに係る各項目については記載しておりません。

8. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、第7期の持分法を適用した場合の投資利益又は投資損失、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・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
9. 平均臨時雇用者数については、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
10. 当社の財務諸表については、「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）に基づき作成しております。  
なお、第5期以降の財務諸表については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりますが、第3期及び第4期については、当該監査を受けておりません。
11. 平成23年6月30日付で普通株式1株につき100株の株式分割を行っております。
12. 当社は、第5期より「1株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号 平成22年6月30日）、「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号 平成22年6月30日公表分）及び「1株当たり当期純利益に関する実務上の取扱い」（実務対応報告第9号 平成22年6月30日）を適用しております。平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行いましたが、第5期の期首に行われたと仮定して、1株当たり純資産額及び1株当たり当期純利益金額を算定しております。

## 2【沿革】

当社は平成21年12月に物流システムの開発及び販売を目的に創業し、その後平成22年8月に株式会社コマース・オールイーのマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受け、不動産管理事業を開始し、平成23年7月には物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営んでいた株式会社天幸総建を吸収合併しております。

さらに、平成26年8月には、ストラテジック・パートナーズ株式会社を完全子会社化し、アセットマネジメント事業へ進出いたしました。

平成21年12月	東京都中央区京橋において公共ロジスティクス株式会社を設立
平成22年7月	商号を公共シー・オール・イー株式会社に変更
平成22年8月	物流不動産に特化した事業基盤を取得するため、株式会社コマース・オールイーより、マスターリース事業及び賃貸管理事業を事業譲受
平成22年9月	本社を東京都中央区銀座に移転
平成23年7月	営業基盤拡大のため、神奈川県を中心に物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営む株式会社天幸総建を吸収合併
平成23年9月	埼玉県草加市において物流施設「ロジスクエア草加」の開発に着手
平成24年4月	埼玉県八潮市において物流施設「ロジスクエア八潮」の開発に着手
平成24年7月	営業強化と業務効率化のため、東名横浜町田営業所を廃止し、本社へ統合
平成25年1月	事業領域の拡大を目的に神奈川県厚木市においてトランクルーム第1号店の営業を開始
平成25年6月	物流施設「ロジスクエア草加」を竣工
平成26年1月	物流施設「ロジスクエア八潮」を竣工
平成26年2月	公共建物株式会社、住友商事株式会社、公共投資顧問株式会社、住商リアルティ・マネジメント株式会社及び当社の5社は、物流施設の運営及び開発に関して、基本合意書を締結 また、住友商事株式会社と当社は、開発事業に関する基本合意書を締結
平成26年4月	物流施設「ロジスクエア草加」を売却
平成26年4月	埼玉県日高市において物流施設「ロジスクエア日高」の開発に着手
平成26年6月	商号を株式会社シーオールイーに変更
平成26年6月	埼玉県久喜市において物流施設「ロジスクエア久喜」の開発に着手
平成26年8月	アセットマネジメント事業への進出を目的とし、ストラテジック・パートナーズ株式会社の全株式を取得し、完全子会社化
平成26年8月	株式会社天幸建物（注）の株式を売却し、資本関係を解消
平成26年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成26年10月	物流施設「ロジスクエア八潮」を売却
平成27年1月	埼玉県新座市において物流施設「ロジスクエア新座」の開発に着手
平成27年3月	埼玉県羽生市において物流施設「ロジスクエア羽生」の開発に着手
平成27年3月	物流施設「ロジスクエア日高」を竣工・売却
平成27年4月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成27年4月	埼玉県さいたま市において物流施設「ロジスクエア浦和美園」の開発に着手
平成27年5月	エリア展開の強化のため、大阪府大阪市に大阪営業所を開設
平成27年7月	市場調査等のリサーチ活動等を行うことを目的に、シンガポール駐在員事務所を開設

(注) 平成23年7月に吸収合併した株式会社天幸総建の関連会社であり、平成26年8月まで当社の関連会社でありました。

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社及び子会社4社により構成されており、事業系不動産を中心とした賃貸、管理、開発及びアセットマネジメントを主たる業務としております。

当社は平成21年に物流システムの開発及び販売を目的に創業し、その後株式会社コマーシャル・アールイーから事業系不動産に関するマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受し、平成23年には株式会社天幸総建を吸収合併し営業基盤を拡大してきました。また、賃貸・管理のノウハウを生かし、物流施設の開発も行っております。

平成26年には、アセットマネジメント事業に進出し、グループ内で開発からテナント誘致、売却、運用・管理を一貫して行うことにより、不動産販売収入、アセットマネジメントフィー、プロパティマネジメント受託収入を安定的に確保できる体制を構築しております。

当社グループの事業内容は次のとおりであり、セグメントと同一の区分であります。

#### (1) 不動産管理事業

##### ① マスターリース

当社グループのマスターリース業務では、事業系土地付建物である物流施設を中心に一括借り上げ運営・管理しております。当社グループは、不動産所有者に賃料を保証し借り上げたのちに、その物件を転貸することによりテナントから受取る賃料を収益に計上いたします。当社グループは土地や建物を保有することなく管理物件を転貸にて運用することにより、資本効率を高め、資産価値下落のリスクを抑えることにより、収益を安定的に確保することが可能となります。

運営・管理しているマスターリース物件総管理面積の約81%を、物流施設が占めております。業務対象を物流施設に集中することにより情報収集と営業活動を強化し、顧客へ豊富な情報と要望に応じた提案を行っております。物流施設は限定された使用目的ではなく、用途の多様性に対応できる仕様となっており、物流施設を使用するテナントの業種も運輸サービス、製造業、小売業と、多様性を有しております。

当社グループがマスターリースで建物等を運営・管理することにより、不動産所有者はテナント未入居への対応やトラブルの折衝等を行うことなく、賃料保証による安定した賃貸事業を継続的に営むことができ、テナントは物件を保有することなく目的とするエリアで必要な面積を確保することにより事業展開が可能となります。

##### ② プロパティマネジメント

当社グループのプロパティマネジメント業務では、物流施設や商業施設の賃貸管理を受託し、テナント誘致、賃貸借契約代行、トラブル対処等のテナント窓口業務並びに建物や設備の点検代行、管理予算案の設定、建物長期修繕計画の策定、工事管理業務等を行っております。受託している主な物件は、投資法人等が保有する大型の物流施設やマスターリースによる運営・管理が終了した後にプロパティマネジメント契約に切替えたもの（注1）であります。

長年のマスターリースによる物流施設運営の実績と知識を基に物流施設や商業施設の事業系不動産について資産価値を最大化する運営と管理を提供しております。

（注1）賃料保証による当初のマスターリース契約期間満了において、不動産所有者が建設時に借入れた費用を完済又は借入残高が少額となった場合、物件の賃貸管理のみを希望されることがあります。そのような場合、当社グループでは賃料保証を行わず業務フィーを定め不動産所有者の賃貸管理を代行しております。

##### ③ 建設工事

当社グループの建設業務では、土地所有者へ物流施設を建設しマスターリースによる賃貸事業を提案し工事受注してきたもののほか、すでに当社グループで運営・管理している物件の所有者及びテナントから修繕、改造及び原状回復等の工事を請負っております。マスターリースにて運営・管理するためには建物の資産価値と機能を長期間維持することが必要であることから、当社グループは所有者に計画的な修繕を提案し工事を受注しております。また、当社グループがマスターリースや賃貸管理を行っていない物件の建設工事の請負も行っております。

##### ④ リーシング

当社グループのリーシング業務では、当社グループのマスターリース物件や物流投資事業にて開発した物件へのテナント誘致と、マスターリース物件以外の物件へのテナント誘致を行っております。前者は、稼働率を向上させ、賃貸収入を増加させるとともに、開発物件の収益物件としての価値を高めます。後者は、外部の物件へテナントを紹介することにより、仲介手数料を受領することができます。

リーシング業務は、不動産経営の中でも重要な位置を占める業務であります。当社グループは新規顧客の開拓のため、荷主向けセミナーを開催し、運輸サービス事業者にかたよらない顧客基盤の拡大を進めております。また、物件情報の充実のため、当社グループ管理物件の他に、所有者自身が管理している空き物件や他社管理物件の情報を加え管理し、法人向け物流施設サイトであるロジスクエア (<http://www.logi-square.com>) 等の運営により賃貸物件の情報を提供しております。これらの情報を整備することにより、テナント要望に応じたきめ細かい提案を実施しております。

#### (2) 物流投資事業

当社グループは物流に特化した施設開発に関して、マーケットリサーチ、用地情報入手、プランニング、用地取得、建設工事発注、テナント誘致から売却まで一貫して行っております。

当社グループはオーダーメイド型もしくは先行開発型の中大規模な先進的物流施設（注2）を開発しております。開発を計画する地域は主に首都圏を設定しておりますが、オーダーメイド型であればテナントの要望に応じて範囲を広げ対応する方針であります。

当社グループは不動産管理事業で物流施設を主とした事業系物流施設の運営・管理を長年にわたって実践しており、これによって培った経験を基に使用者目線に立って高機能な先進的物流施設を開発しております。先行開発型の場合、確実なテナント誘致を要しますが、当社グループのリーシング力を最大に活用し対応しております。

（注2）延床面積10,000㎡以上、天井高5.5m以上、かつ、床荷重1.5t/㎡の条件を備える物流施設を先進的物流施設としております。

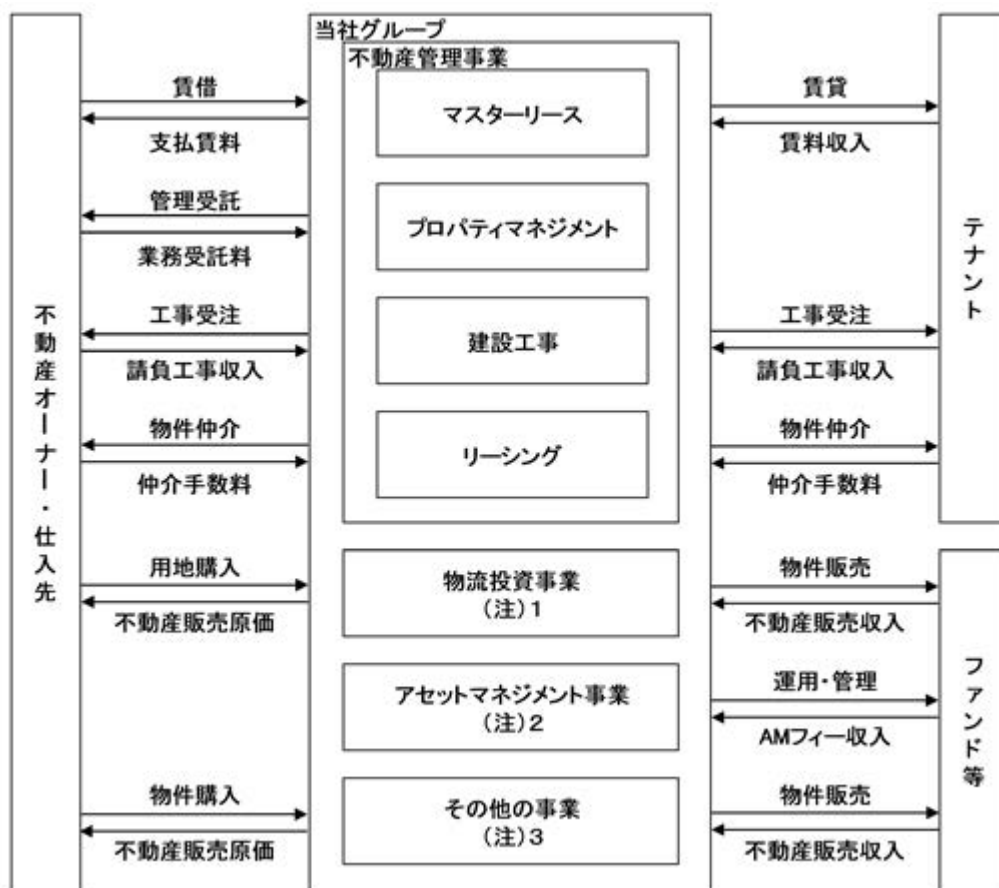
### （3）アセットマネジメント事業

子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社にて、顧客である投資家に対し、収益不動産への投資機会や運用・管理サービスの提供を行っております。不動産ファンドの企画・組成、投資家の募集、金融機関からの借入、物件の購入、運用・管理、売却、リファイナンスまでを一貫して手掛けており、アップフロントフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィー等の収入を得ております。

### （4）その他の事業

投資用不動産を取得し、不動産ファンドへ売却いたしました。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



- (注) 1. 当社と当社子会社である匿名組合ロジスクエア久喜が行っております。  
 2. 当社子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社と合同会社CREインベストメントが行っております。  
 3. 当社子会社である特定目的会社ノースイーストが行っております。

## <用語説明>

### マスターリース

不動産所有者に一定額の家賃収入を保証した上で土地・建物等を借り上げ、賃借した物件等を当社グループが貸主としてテナントに賃貸することです。

### プロパティマネジメント

不動産所有者やファンド等から受託して、不動産の管理業務を行うことです。主にテナントマネジメント業務（テナント誘致を行うリーシング、賃貸借契約代行、トラブル対応）、企画運営業務（建物や設備の点検代行、管理予算案の設定、建物長期修繕計画の策定）等を行います。

### リーシング

空き物件にテナント誘致を行うことです。顧客ニーズに応じた提案や物件紹介を行い、賃貸借契約を締結します。

### アセットマネジメント

投資家から委託を受け、不動産ファンドの運営・運用・管理業務を行うことです。主に、不動産ファンドの企画・組成、投資家の募集、金融機関からの借入、物件の購入、ファンドの運営、売却等の運用・管理業務等を行います。

#### 4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所有 割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) ストラテジック・パー トナーズ株式会社	東京都港区	50,000	アセットマネジ メント事業	100.0	当社が出資しているファン ドのアセットマネジメント 業務を行っております。 経営指導及び事務所を賃貸 しております。 役員の兼任4名。
合同会社CREインベ ストメント	東京都港区	100	アセットマネジ メント事業	100.0	資金の貸付をしておりま す。
匿名組合ロジスクエア 久喜(注)3、4	東京都港区	2,632,500	物流投資事業	—	匿名組合出資をしておりま す。
特定目的会社ノースイ ースト(注)4	東京都千代田区	7,123	その他の事業	—	優先出資をしております。

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。  
 2. 有価証券届出書または有価証券報告書を提出している会社はありません。  
 3. 特定子会社に該当しております。  
 4. 支配力基準により子会社に含まれています。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

平成27年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産管理事業	101
物流投資事業	7
アセットマネジメント事業	9
報告セグメント計	117
その他	—
全社（共通）	32
合計	149

- (注) 1. 従業員数は就業人員（当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。）であり、臨時雇用者数（アルバイト、人材会社からの派遣社員）を含みません。
2. 臨時雇用者数（アルバイト、人材会社からの派遣社員）の総数が従業員の100分の10未満のため、平均臨時雇用者数の記載は省略しています。
3. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理本部、経営企画本部及び内部監査室に所属しているものであります。

### (2) 提出会社の状況

平成27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）
140	43.0	10.8	6,199

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産管理事業	101
物流投資事業	7
アセットマネジメント事業	—
報告セグメント計	108
その他	—
全社（共通）	32
合計	140

- (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、臨時雇用者数（アルバイト、人材会社からの派遣社員）を含みません。
2. 臨時雇用者数（アルバイト、人材会社からの派遣社員）の総数が従業員の100分の10未満のため、平均臨時雇用者数の記載は省略しています。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 全社（共通）として記載されている従業員数は、管理本部、経営企画本部及び内部監査室に所属しているものであります。
5. 平均勤続年数は、吸収合併した株式会社天幸総建の従業員については、株式会社天幸総建の勤続年数を引き継いで算出しております。

### (3) 労働組合の状況

当社の労働組合は結成されておりませんが、労使関係は安定しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【業績等の概要】

当社グループ（当社及び当社の関係会社）は、当連結会計年度から連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

#### (1) 業績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に株価上昇と円安傾向が進行したことから企業収益に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の長期化や急激な円安による原材料価格の高騰、また、新興国における経済成長の減速、欧州での地政学的リスク等から依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流不動産の賃貸管理や開発、アセットマネジメントを中心に、事業系不動産に関するサービス全般を事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大に伴い物流の小口化・多頻度化が進んだことから、流通経路の最適化や物流拠点の集約・統廃合、物流施設の機能更新といった物流企業や荷主企業からの需要が堅調に続いております。国内の消費者向け電子商取引市場規模及びEC化率は継続的に伸長しており、今後も成長が見込まれます。また、荷主企業から包括して物流業務を受託する3PLプロバイダーの事業拡大により、物流効率化やサプライチェーンマネジメントによる物流の品質向上を実現すべく、機能性の高い物流施設の需要が高まっております。一方、こうした電子商取引増加等による需要拡大から、物流不動産市場が活性化しており、国内外の新規プレイヤーの参入により競争環境は厳しさを増しております。このため、物流不動産の需給バランスに一時的な変化の兆しも見えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、マスターリースやプロパティマネジメントを中心とした長期安定的な収益基盤から順調に収益が計上されました。特にマスターリースにおいては、高稼働を維持しつつ、年間を通じた管理面積が純増した他、コンテナ・トランクルームといった賃貸用設備からも収益貢献が始まる環境が整いました。物流投資事業では、平成26年10月に当社開発物件である「ロジスクエア八潮」を住友商事株式会社他3社との間で組成された物流私募ファンドに売却いたしました。また、平成27年3月には、国内大手物流事業者の専用センターとしてユーザーニーズに基づいたオーダーメイド型（BTS型）の当社開発物件「ロジスクエア日高」を売却しております。さらに、物流施設を投資対象とした不動産投資ファンドやJ-REITが増加していることから、証券化された投資用不動産のアセットマネジメントを行うべく、平成26年8月にストラテジック・パートナーズ株式会社を連結子会社とし、アセットマネジメント事業へ進出しております。本取組みにより、アセットマネジメントフィー等のフィー収入が計上され、安定収益の上積みに寄与いたしました。なお、その他の事業で投資用不動産として保有しておりましたシニアヘルスケア施設1物件を、平成27年7月にヘルスケア施設特化型REITであるジャパン・シニアリビング投資法人に売却しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は25,224,938千円となり、営業利益は2,373,123千円、経常利益は2,185,556千円、当期純利益は1,338,781千円となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

当連結会計年度より報告セグメントを、従来の2事業に「アセットマネジメント事業」を追加し、3事業としております。

#### ①不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、マスターリース物件が前期に引き続き高い稼働率を維持したこと、プロパティマネジメントの管理面積が堅調に推移したことから、安定的に収益が計上されました。この結果、売上高は15,744,070千円、営業利益は1,515,210千円となりました。

管理面積内訳（平成27年7月末）

アセットタイプ別

用途	マスターリース		プロパティマネジメント	
	面積（坪）	割合（％）	面積（坪）	割合（％）
物流施設	269,376	81.1	511,267	84.4
店舗	12,591	3.8	75,572	12.5
住居	3,733	1.1	3,050	0.5
オフィス	2,908	0.9	3,053	0.5
コンテナ	3,079	0.9	—	—
トランクルーム	226	0.1	—	—
その他	40,065	12.1	12,877	2.1
合計	331,981	100.0	605,821	100.0

地域別

地域	マスターリース		プロパティマネジメント	
	面積（坪）	割合（％）	面積（坪）	割合（％）
北海道	—	—	2,664	0.4
東北	—	—	5,704	0.9
関東	314,627	94.8	540,810	89.3
神奈川	193,106	58.2	188,200	31.1
埼玉	31,086	9.4	85,563	14.1
千葉	39,967	12.0	216,782	35.8
東京	36,212	10.9	49,697	8.2
茨城	13,353	4.0	567	0.1
その他	902	0.3	—	—
東海	12,643	3.8	—	—
近畿	1,666	0.5	25,847	4.3
中国	—	—	—	—
四国	—	—	—	—
九州	3,044	0.9	30,795	5.1
合計	331,981	100.0	605,821	100.0

## ②物流投資事業

物流投資事業につきましては、当社開発物件である「ロジスクエア八潮」及び「ロジスクエア日高」の売却が実現した結果、売上高は7,889,216千円、営業利益は1,296,787千円となりました。

## ③アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業につきましては、アセットマネジメントフィーが堅調に推移したほか、信託受益権売上の媒介手数料収入等を計上した結果、売上高は377,703千円、営業利益は116,501千円となりました。

## ④その他の事業

その他の事業につきましては、投資用不動産として保有しておりましたシニアヘルスケア施設の売却が実現した結果、売上高は1,424,200千円、営業利益は83,007千円となりました。

## (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（以下「資金」という。）は、8,416,765千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とその要因は次のとおりであります。

### （営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、3,172,761千円の資金使用となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,334,240千円の計上により資金が増加し、一方でたな卸資産の増加4,182,432千円、法人税等の支払額1,740,200千円により資金が減少したこと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）

投資活動の結果、1,640,196千円の資金使用となりました。これは主に、関係会社株式の売却による収入397,570千円により資金が増加し、一方で有形固定資産の取得による支出1,408,575千円、連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出664,781千円により資金が減少したこと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）

財務活動の結果、8,222,934千円の資金取得となりました。これは主に、長期借入れによる収入12,820,000千円、株式の発行による収入2,911,609千円、自己株式の処分による収入2,027,851千円により資金が増加し、一方で短期借入金の返済による支出4,100,000千円、長期借入金の返済による支出5,869,894千円により資金が減少したことによるものであります。

## 2【生産、受注及び販売の状況】

### (1) 生産実績

当社グループは、不動産管理事業、物流投資事業、アセットマネジメント事業を主体としており、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) 受注状況

当連結会計年度の受注状況をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高 (千円)	前年同期比 (%)	受注残高 (千円)	前年同期比 (%)
不動産管理事業	1,318,204	—	136,382	—

- (注) 1. 不動産管理事業の請負工事についてのみ記載しております。  
 2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 3. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比については記載していません。

### (3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	前年同期比 (%)
不動産管理事業 (千円)	15,589,708	—
物流投資事業 (千円)	7,876,656	—
アセットマネジメント事業 (千円)	334,373	—
その他 (千円)	1,424,200	—
合計 (千円)	25,224,938	—

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 2. セグメント間の取引については相殺消去しております。  
 3. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前年同期比については記載していません。  
 4. 当連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	
	金額 (千円)	割合 (%)
合同会社京橋インベストメント1	4,271,201	16.9
鈴与株式会社	3,573,376	14.2

5. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
 6. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度の記載はしていません。

### 3【対処すべき課題】

昨今の経済環境や複雑化する消費者ニーズへの対応から、各企業は物流の合理化・効率化を推し進めており、自社保有不動産のオフバランス化や賃貸施設活用の機運が高まっております。このような事業環境のもと、賃貸物流施設の需要は増加すると見込まれておりますが、当社グループの事業をさらに成長させていくには、以下の点を主要な課題として認識し重点的に取り組んでおります。

#### (1) 安定収益の維持・拡大

当社グループの不動産管理事業では、不動産所有者へ一定期間一定額の賃料を支払う契約で土地・建物等を借り上げ、当社グループが貸主としてテナントへ賃貸する「マスターリース」を行っております。

当社グループのマスターリース物件は97.7%（平成27年7月末時点）という高い稼働率を維持しているものの、テナントを誘致することができない、あるいは、テナントは入居しているものの、賃貸利益が少額もしくはマイナスの状態にある物件が一部存在しております。このような低収益・不採算物件は、その状況を慎重に見極めた上で、期間満了での契約終了や、建替え、物流施設から店舗等の用途への変更等の提案を行うことにより、稼働率を上げるための取り組みを行っております。

しかしながら、期間満了での契約終了による不採算物件の低減は、賃貸利益を増加させ利益率を改善させますが、賃貸収入は減少させることとなります。そのため、当社グループは、不動産管理事業のトップラインの維持及び底上げのため、新規物件の借り上げや、長期的に安定収入が見込める物件の購入等の取り組みを行っております。

#### (2) エリア展開の強化

当社グループの事業エリアは現在、主に首都圏（主に神奈川、千葉、埼玉、東京）に集中しております。事業エリアの過度の集中は、当該エリア内での自然災害等の変動が業績に大きな影響を与えるため、今後は、首都圏以外にも需要が見込める地方への展開を図ることによりリスクを低減するとともに、事業規模の拡大を目指してまいります。

#### (3) 不動産所有者及び顧客との関係強化

当社グループの事業は、不動産所有者と不動産を利用する顧客を、当社グループが結び付けることによって成り立っており、その関係性の強さが収益の源泉となっております。今後も既存の不動産所有者と顧客との関係を強化しつつ、新たな不動産所有者及び顧客を獲得すべく、セミナーの実施や、顧客向けサイトの刷新等の取り組みを推進してまいります。

#### (4) 収益基盤の多様化

当社グループは、物流施設を中心とした事業系不動産の賃貸・管理、開発及びアセットマネジメントを事業として営んでおりますが、現在は売上高に占める物流施設の賃貸収入の比率が高い状況にあります。そのため、当社グループは、物流施設の開発のほか、不動産私募ファンド等のアセットマネジメント及びプロパティマネジメント、当社管理物件以外の仲介等を積極的に手掛け、収益基盤の多様化を図るとともに、各業務間の相乗効果を追求してまいります。

#### (5) 開発用地仕入能力の強化

当社グループは物流施設の開発を行っておりますが、近年、物流不動産市場の活発化により開発用地の価格が高騰しております。十分な開発利益を獲得するためには、収支に応じた適切な価格での用地の仕入れが不可欠でありますので、情報入手先との関係強化等の取り組みを今後も推進してまいります。

#### (6) 内部管理体制及びリスク管理体制の強化

当社グループは、業務に直接関連する法令の遵守をはじめ、情報の適正な管理等、トラブルや不正を未然に防ぎ経営の健全性を確保するため、内部管理体制の強化に取り組んでおります。

また、当社グループを取り巻く多様なリスクを適切に把握し、リスクが顕在化した際の損害発生を最小限に抑えることを目的に、各種取引の健全性の確保や防災対策の整備等の取り組みを行い、リスク管理体制を強化しております。

引き続き、法令遵守、内部管理体制、リスク管理体制の強化に取り組み、経営の健全性向上を目指してまいります。

#### (7) 人的能力の向上

当社グループの業務運営には、専門的な知識やノウハウが必須であり、人材を最も重要な経営資源の一つと位置付けております。研修制度等の人事制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解し企業価値向上を支える人材の育成を行うとともに、優秀な人材の採用・確保を推進してまいります。

#### 4【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性のある事項には、以下のようなものがあります。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、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

##### (1) 経済動向

当社グループは、主に物流施設を中心とした事業系不動産の賃貸・管理、開発及びアセットマネジメントを事業として営んでおり、金融政策や政治情勢の変化に起因する経済情勢の影響を受けております。そのため、経済情勢が悪化する局面では、空室率の上昇や賃貸収入等の減少、開発計画への影響、不動産投資意欲の低下等が予想されます。

当社グループでは、このような状況に備え、長期的かつ安定的な利益を確保できるよう、テナント企業を多様化させ特定の業種・業態の業況の影響を受けにくくする等、対策を進めております。しかしながら、経済情勢が著しく悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

##### (2) 法的規制

当社グループは、事業を運営するにあたって、主に、借地借家法、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、建築士法、都市計画法、国土利用計画法、金融商品取引法、個人情報保護に関する法律等の規制を受けております。

当社グループは、以下の主要な許認可を含め関係法令の遵守に努めており、当該許認可に関して、取消や行政処分等を受けたことはありません。しかしながら今後、法令等の違反や不正等により許認可の取消や行政処分等を受け、当社グループの事業範囲が制限されたりした場合、社会的信用が低下し顧客からの解約等が発生する可能性があります。

また、法的規制の改廃及び新設等により規制が強化された場合や、法的規制の解釈・運用が変化した場合、当社グループ事業範囲の制限、費用負担の増加が生じる可能性があります。

以上の結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### <不動産管理事業・物流投資事業（当社：株式会社シーアールイー）>

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の番号	取得年月	有効期限	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣	国土交通大臣免許 (1)第8124号	平成23年4月	平成28年4月13日 (5年ごとの更新)	不正の手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
建設業許可 (特定建設業許可)	国土交通大臣	国土交通大臣許可 (特-23)第23993号	平成24年2月	平成29年2月26日 (5年ごとの更新)	不正の手段による許可の取得や役員、技術者等の欠格条項違反に該当した場合は許可の取消(建設業法第29条)
一級建築士事務所登録	東京都	東京都知事登録 (第56618号)	平成22年10月	平成32年10月9日 (5年ごとの更新)	虚偽又は不正な手段による登録の取得や開設者、管理建築士等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(建築士法第26条)
第二種金融商品取引業登録	内閣総理大臣	関東財務局長 (金商)第2614号	平成24年1月	—	不正の手段による登録の取得や役員、重要な使用人等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

許認可等の名称	所管官庁等	許認可等の番号	取得年月	有効期限	法令違反の要件及び主な許認可取消事由
宅地建物取引業者免許	国土交通大臣	東京都知事免許 (2)第87859号	平成19年7月	平成29年7月6日 (5年ごとの更新)	不正の手段による免許の取得や役員等の欠格条項違反に該当した場合は免許の取消(宅地建物取引業法第66条)
第二種金融商品取引業登録	内閣総理大臣	関東財務局長 (金商)第1325号	平成19年9月	—	不正の手段による登録の取得や役員、重要な使用人等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
投資助言・代理業登録	内閣総理大臣	関東財務局長 (金商)第1325号	平成20年3月	—	不正の手段による登録の取得や役員、重要な使用人等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)
総合不動産投資顧問業登録	国土交通大臣	国土交通大臣 総合一第138号	平成27年2月	平成32年2月19日 (5年ごとの更新)	不正の手段による登録の取得や役員、重要な使用人等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(不動産投資顧問業登録規程第30条)
投資運用業登録	内閣総理大臣	関東財務局長 (金商)第1325号	平成27年5月	—	不正の手段による登録の取得や役員、重要な使用人等の欠格条項違反に該当した場合は登録の取消(金融商品取引法第52条)

### (3) 金利の上昇

当社グループは、開発資金及び運転資金を主として、金融機関からの借入により調達しております。当社グループの有利子負債残高は、平成27年7月末現在、10,012,872千円であり、総資産に占める有利子負債依存度は36.9%となっております。

当社グループでは、将来の金利変動によるリスク回避を目的として金利スワップ取引を行っておりますが、今後、経済情勢の変化により、金利水準の上昇や金融機関の融資圧縮等が生じた場合には、資金調達コストの増加や、調達資金が不足する恐れがあります。その結果、開発計画等の今後の事業展開に影響を及ぼすとともに、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループ管理物件の不動産所有者及び開発物件の売却先や、投資家の投資意欲が減退する可能性があり、その結果、管理物件の減少や、開発計画やファンド運営に影響を及ぼし、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

### (4) 営業地域の集中

当社グループが不動産管理事業において賃貸・管理しているマスターリース物件は、主に首都圏（主に神奈川県、千葉県、埼玉県、東京）に集中しております。

当社グループは、既存顧客及び不動産所有者との関係強化に加え、新規顧客の開拓、顧客の要望に沿った提案等により事業の成長を図る方針ですが、首都圏で経済情勢が悪化した場合や、当該地域において地震その他の災害が発生した場合、また、他社参入により当該地域における当社グループの優位性が低下した場合には、空室率の上昇及び賃料の下落が生じ、賃貸収入等が減少する恐れがあります。その場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (5) 未収賃料等の回収可能性

当社グループは、テナントとなる顧客と賃貸借契約を結ぶ際に、賃料及び原状回復費用等、当社グループへの一切の債務を担保するため、敷金又は保証金（以下、預り敷金等）をお預かりします。しかしながら、テナントが賃料を滞納し退去する場合に、未収賃料及び原状回復費用等が預り敷金等を超過し、テナントに当該超過金額の支払能力がなく、当社グループにて当該超過金額を回収できない場合があります。また、賃料を滞納しているテナントが退去到応せず、当社グループが建物明渡請求を提起した場合、明渡費用等が発生する可能性があります。

当社グループでは、入居時には与信調査を実施し、賃料延滞時には早期に対応する等、未収賃料等の発生回避のため対策を講じておりますが、上記のような事例が多数発生した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (6) 差入敷金等の回収可能性

当社グループは、不動産管理事業において、不動産所有者と賃貸借契約を結ぶ際に、敷金又は保証金、建設協力金（以下、「差入敷金等」という。）を所有者へ差し入れます。所有者の財政状況が悪化した場合等は、差入敷金等の一部又は全部が回収不可能になる可能性があります。当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (7) 委託先への依存

当社グループは、不動産管理事業において、主に管理物件の建築設備保守点検業務や清掃業務、工事を委託会社へ発注しております。また、物流投資事業においては、設計を建設会社もしくは設計会社に委託し、建設工事やそれに付随する各種工事を建設会社へ発注し、また、コンストラクションマネジメント業務についてはコンストラクションマネジメント会社に委託する場合があります。さらに、基幹システムの設計・保守等を外部の会社に委託しております。

当社グループは、委託先や発注先の選定に際して、財務状況や経営状態、品質管理能力、技術力等を総合的に勘案して行っておりますが、委託先や発注先の業績不振や繁忙等により、委託先や発注先を十分に確保できず納期遅延が発生した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (8) 不動産販売原価及び工事原価の上昇

当社グループは主に首都圏において物流施設の開発を進めておりますが、近年、物流不動産投資市場の活発化に伴い東京周辺の土地価格が高騰しております。当社グループは採算性を重視しており、土地価格が高騰している局面において収支計画に見合った価格で購入できない場合は、積極的な投資を控える方針であります。当社グループが望む価格や立地等の条件に合致する用地が確保できなかった場合、開発計画に影響を及ぼし、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、原材料や人件費等が高騰した場合、当社グループの開発物件及び施工物件において、建設費の上昇を招く恐れがあります。このような状況において、売上価格に建設費上昇分を転嫁できない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (9) 販売用不動産の価値下落

当社グループは、物流投資事業において開発用地を取得する際、事前に調査を行った上で、開発計画を作成し検討しております。しかしながら、事業環境の変化や災害の発生等により、不動産価格が下落する可能性があります。その場合、想定していた価格での売却が困難になり、仕掛販売用不動産及び販売用不動産に係る、評価損又は売却損、売却利益の減少が生じる可能性があります。その結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (10) 開発プロジェクトの所要期間等

当社グループが物流投資事業において行う物流施設の開発は、用地選定から売却までに概ね1年以上と長期間を要し、多額の費用がかかります。開発プロジェクトの進行中に、事業環境の変化や災害の発生等の様々な事由により、想定外の費用の発生、スケジュールの遅延もしくは開発の中止を余儀なくされる場合があります。その結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、売却する開発物件は年3件程度と少数であり、かつ、業績への影響度も大きいことから、特定の四半期の業績に偏りが生じる可能性があります。

#### (11) 競合

当社グループは主に首都圏において物流施設の開発を進めておりますが、近年、大手不動産会社等の大型物流施設開発への参入や、電子商取引増加による需要拡大により、物流不動産投資市場が活発化しております。当社グループは、物流施設の規模や仕様等で競合他社との差別化を図っておりますが、競争環境が激化した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、当社グループは、不動産管理事業にてプロパティマネジメント業務を受託しておりますが、近年、当該業界はビルマネジメント等の周辺業界からの参入が相次ぎ、競合他社との価格競争が激化しております。当社グルー

は、サービス品質の向上や業務内容の拡充等により、顧客企業における評価向上及び関係の強化を図り、受託業務の拡大を推進しております。しかしながら、今後、受託単価が想定以上に低下した場合や、当社グループ提供サービスの優位性が著しく低下した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (12) 瑕疵担保責任

当社グループは、物流投資事業において当社グループが顧客に販売した物件、及び、不動産管理事業における建設工事において施工した物件について、通常、瑕疵担保責任を負っております。当社グループの開発物件及び施工物件において、重大な瑕疵が発見された場合には、その直接的な原因が当社グループによるものではなくても、当社グループが瑕疵担保責任を負うことがあります。その結果、多額の補修費用が発生したり、社会的信用が低下した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

#### (13) 土壌汚染等の瑕疵

当社グループは、物流投資事業において、開発用地を取得するにあたり、あらかじめ権利関係や土壌汚染の有無等の調査を行っております。また、不動産管理事業においても、賃借するより購入したほうが有益であると判断した場合、事業用資産を取得する場合がありますが、事前調査を行った上で取得する判断を行っております。

しかしながら、事前調査では全てを把握することは困難であり、当該物件の取得後に土壌汚染等の瑕疵の存在が発見される可能性があります。その場合、当該物件の売主に瑕疵担保責任を追及することができないケースがあり、当社グループが追加費用を負担する可能性があります。また、資産除去債務の追加計上による費用発生や、スケジュールの変更による開発計画の遅延等により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (14) 事故及び労働災害

当社グループは、不動産管理事業において、建設工事を元請けとして受注しております。当社グループは、安全衛生管理の徹底を図り、事故を未然に防ぐための対策を講じておりますが、不測の事由から労働災害や事故等が発生した場合、行政処分や損害賠償請求に発展する可能性があります。その場合、多額の費用発生に加え、当社グループの社会的信用が低下し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、物流投資事業においては、建設工事及び付随工事を建設会社に一括発注しており、元請責任は建設会社が負いますが、重大な事故等が発生した場合には当社グループの社会的信用が低下する可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (15) 受託業務

当社グループは、不動産管理事業において、顧客企業から物流施設及び商業施設の運営・管理等の業務を受託しております。受託業務において当社グループ原因によるミス・トラブルにより、顧客企業の事業活動に重大な支障を与える事象が生じた場合は、当社グループの社会的信用の低下や損害賠償請求、取引解消等が起こる可能性があります。このような事態に備え、当社グループは保険契約を締結しておりますが、保険金で補填することが困難である場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

#### (16) 自然災害

当社グループが賃貸・管理及び開発を行っている物件が所在する地域において、地震や台風、噴火等の大規模な自然災害が発生した場合、点検や応急措置、建築現場の修復、支援活動等により多額の費用が発生する恐れがあります。

また、自然災害の影響により、当社グループのマスターリース物件及び開発物件の価値が下落し、賃貸収入及び開発利益等の減少や、開発物件の完成・売却時期の遅延等が生じる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (17) 情報管理

当社グループは、事業を運営するにあたり、顧客や不動産所有者等の情報を保有しております。これらの情報は関連法令及びガイドラインに沿って適切に管理しておりますが、万が一、外部漏洩やデータ喪失等が発生した場合、当社グループの社会的信用の低下や損害賠償請求等による費用の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (18) 訴訟

当社グループは、現時点において、業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。当社グループは、訴訟及びトラブル等の発生回避に努めておりますが、今後、当社グループが賃借しているマスターリース物件において不動産所有者から明け渡しを求められる等、訴訟その他の請求が発生する可能性があります。その場合、訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (19) 人材の確保

当社グループは、経営課題の克服及び今後の事業の発展のためには、優秀な人材が必要不可欠であると認識しております。したがって、人事制度の充実を図り、当社グループの経営理念や経営方針を理解した社員の育成に努めるとともに、必要に応じて、優秀な人材を採用する方針であります。

しかしながら、当社グループの求める人材が十分に確保できなかった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (20) M&A、資本提携等

当社グループは、事業領域拡大及び競争力の強化等を目的として、企業や事業の買収、資本提携等を行うことは、事業戦略上有効と認識しております。買収、資本提携等を行う際には、事前調査により最大限リスクを低減する努力をし、慎重に検討を重ねた上で決定する方針であります。しかしながら、買収、資本提携等を行った後に、偶発債務等が発見されたり、想定したシナジー効果や成果があげられない場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (21) 財務制限条項

当社グループの一部の借入契約には財務制限条項が付されております。当社グループは、現時点において、当該条項に抵触する可能性は低いものと認識しておりますが、当該条項に抵触した場合には、当該借入金の返済義務が生じるとともに期限の利益を喪失し、当社グループの財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (22) ストックオプション行使による株式の希薄化

当社グループは、当社グループの業績及び企業価値の向上へ士気を高めることを目的に、取締役及び従業員に対して、新株予約権を利用したストックオプション制度を採用しております。当該新株予約権は、会社法の規定に基づき、平成25年8月22日及び平成26年7月24日臨時株主総会にて決議されたものであります。平成27年9月末現在、新株予約権による潜在株式数は537,500株であり、発行済株式総数5,713,200株の9.4%に相当します。

新株予約権の行使条件が満たされ、かつ、当社株価が行使価格を上回った場合、新株予約権が行使され、1株当たりの株式価値が希薄化する可能性があります。また、新株予約権行使により発行された当社株式の売却により、株価形成に影響を及ぼす可能性があります。

#### (23) リース会計

当社グループでは、不動産管理事業においてテナントへ賃貸している土地・建物は、不動産所有者から賃借しており、当該契約内容から相当程度はオペレーティング・リースとして処理を行っているため、一部を除き貸借対照表上には計上されておられません。しかしながら、今後、リース会計基準等の改正によりオペレーティング・リース対象資産・負債を計上することとなった場合には、資産及び負債に建物・土地の使用権相当額が計上されることとなります。その結果、当社グループの自己資本比率が現状から大きく低下する可能性や、リース資産の減損損失が発生する可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

## 5【経営上の重要な契約等】

### (1) ファンド組成に関する合意書の締結

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
公共建物株式会社 住友商事株式会社 公共投資顧問株式会社 住商リアルティ・マネジメント株式会社	基本合意書	①共同での新規私募ファンド組成及び運営等に関する事業 ②物流施設の共同開発に関する事業 ③上記に付随する事業	平成26年2月から 資産運用期間の終了 もしくは本合意書に 基づき組成された全 SPCの清算終了のいづ れか遅い時まで
住友商事株式会社	開発事業に関する合意書	①共同開発の体制 ②共同開発事業の意思決定 ③共同開発事業の業務分担 ④上記に付随する事項	平成26年2月から 「基本合意書」で定 めた私募ファンドの 受託権等の取得契約 締結可能期間中

### (2) 借入契約

当社は平成27年7月28日付で、株式会社三井住友銀行をアレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三菱東京UFJ銀行をコ・アレンジャーとして、金融機関4社との間で100億円のコミット型シンジケートローン契約を締結いたしました。

契約金額	借入期間	資金使途
100億円	自 平成27年7月31日 至 平成30年3月30日	物流投資事業において開発する物流施設のプロジェクト資金

### (3) 資本業務提携契約

当社は、平成27年9月25日開催の取締役会において、株式会社エンバイオ・ホールディングスとの間で資本業務提携を行い、同社を持分法適用関連会社とすることについて決議し、平成27年10月13日付で資本業務提携契約を締結、同日付で同社の実施する第三者割当増資の引受けを行いました。

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 (重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

## 6【研究開発活動】

該当事項はありません。

## 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】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。なお、当社グループは、当連結会計年度から連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較分析は行っておりません。

### (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。その作成には、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断については、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

### (2) 財政状態の分析

#### (資産の部)

当連結会計年度末の流動資産は19,111,494千円となりました。主な内訳は、現金及び預金7,916,797千円、仕掛販売用不動産8,985,056千円であります。

固定資産は8,041,226千円となりました。主な内訳は、敷金及び保証金4,167,655千円、土地1,459,562千円であります。

#### (負債の部)

当連結会計年度末の流動負債は3,761,582千円となりました。主な内訳は、前受収益1,142,118千円、買掛金974,048千円であります。

固定負債は14,423,719千円となりました。主な内訳は、長期借入金8,982,625千円、受入敷金保証金4,467,230千円であります。

#### (純資産の部)

当連結会計年度末の純資産は8,967,418千円となりました。主な内訳は、資本金1,506,140千円、資本剰余金3,095,040千円、利益剰余金4,365,630千円であります。

### (3) 経営成績の分析

#### (売上高)

当連結会計年度の売上高は、25,224,938千円となりました。詳細については「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20,535,642千円となりました。これは主にロジスクエア八潮及びロジスクエア日高の売却に係る不動産販売原価を計上したことによるものであります。この結果、当連結会計年度の売上総利益は4,689,295千円となりました。

#### (営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は2,316,172千円となりました。この結果、当連結会計年度の営業利益は2,373,123千円となりました。

#### (経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は106,145千円となりました。主な内訳は、匿名組合投資利益36,343千円、貸倒引当金戻入額45,182千円であります。また、当連結会計年度の営業外費用は293,711千円となりました。主な内訳は、支払利息109,825千円、支払手数料97,574千円であります。この結果、当連結会計年度の経常利益は2,185,556千円となりました。

#### (税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は179,134千円となりました。主な内訳は、関係会社株式売却益177,102千円であります。また、当連結会計年度の特別損失は30,450千円となりました。主な内訳は、減損損失17,079千円、投資有価証券評価損9,999千円であります。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は2,334,240千円となりました。

(4) キャッシュ・フローの状況

各キャッシュ・フローの状況とそれらの要因については、「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。

(5) 経営成績に重要な影響を与える要因について

当社グループは、主に物流施設を中心とした事業系不動産の賃貸・管理及び開発を事業として営んでおり、金融政策や政治情勢の変化に起因する経済情勢の影響を受けております。経済情勢が悪化する局面では、空室率の上昇や賃貸収入等の減少、開発計画への影響が予想されます。

当社グループでは、このような状況に備え、長期的かつ安定的な利益を確保できるよう、テナント企業を多様化させ特定の業種・業態の業況の影響を受けにくくする等、対策を進めております。

当社グループの経営成績に影響を与える他の要因については、「第2 事業の状況 4 事業等のリスク」をご参照ください。

(6) 経営戦略の現状と見通し

昨今の経済環境の状況から、各企業は物流の合理化・効率化を推し進めており、経営効率化の観点から自社保有不動産のオフバランス化や賃貸施設活用の機運が高まっております。加えて、不動産投資ファンドやJ-REITへの資金流入により、証券化される不動産が増加しており、それに伴い、不動産の所有と経営の分離も加速してきております。

また、高度経済成長期とバブル期に集中して建設された物流施設が2010年代後半から寿命を迎えることが想定されます。同時に、物流の合理化・効率化による、各企業の物流拠点の統廃合・集約化の流れの中で、物流施設の建替需要が増加するものと予想されます。

不動産管理事業においては、上記のような事業環境のもと、今後、賃貸物流施設の需要は安定すると見込まれ、賃料水準に関しても一定の水準で推移するものと予想されます。

一方で、物流不動産の開発を行う物流投資事業を成長ドライバーと位置付け、売上高の拡大を図ってまいります。

(7) 経営者の問題意識と今後の方針について

経営者の問題意識と今後の方針については、「第2 事業の状況 3 対処すべき課題」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いて実施いたしました当社グループの設備投資の総額は1,568,355千円であります。（投資額には、有形固定資産、無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等を含めておりません。）

その主なものは、不動産管理事業における賃貸用不動産の取得であります。

また、不動産管理事業において、平成26年8月に神奈川県厚木市所在の事務所及び物流施設用土地（帳簿価額202,429千円）を売却しております。

#### 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、次のとおりであります。

##### (1) 提出会社

平成27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					従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	リース資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	不動産管理事業 物流投資事業	事務所	69,515	—	6,477	35,130	111,122	104
厚木営業所 他、2営業所	不動産管理事業	事務所	9,281	—	—	190	9,471	36
東糀谷物流施設 (東京都大田区)	不動産管理事業	賃貸用設備	51,494	230,349 (1,332.20)	—	—	281,843	—
南町田店舗 (東京都町田市)	不動産管理事業	賃貸用設備	239,593	11,514 (100.13)	—	—	251,108	—
I C A (北側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	483	207,099 (2,469.61)	—	2	207,584	—
I C A (南側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	149	88,799 (1,007.62)	—	—	88,948	—
寒川10号 (神奈川県海老名市)	不動産管理事業	賃貸用設備	9,794	153,497 (2,012.07)	—	—	163,291	—
KeepIt木場 (東京都江東区)	不動産管理事業	賃貸用設備	217,335	242,055 (446.24)	—	—	459,390	—
田名81号 (神奈川県相模原市)	不動産管理事業	賃貸用設備	128,665	217,039 (3,213.93)	—	—	345,704	—

(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」、「車両運搬具」、「ソフトウェア」、「借地権」の合計であります。

3. 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料または リース料 (千円)	リース契約残高 (千円)
柏市十余二物流センター (千葉県柏市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (リース)	62,650	299,265
厚木I C C 1 (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	267,334	—
大和83 (神奈川県大和市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	101,902	—

## (2) 国内子会社

平成27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			従業員数 (人)
				建物及び構築物 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
ストラテジック・パートナーズ㈱	本社 (東京都港区)	アセットマネジメント事業	事務所	93	1,975	2,068	9

- (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」、「ソフトウェア」の合計であります。  
 3. 本社事務所は、提出会社から賃借しております。

## 3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

## (1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後 の増加 能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
提出 会社	本社・ 各営業所	不動産管理 事業	レンタル用 コンテナ	117,900	—	自己資金 及び借入 金	平成27年8月	平成28年7月	— (注) 2
提出 会社	本社・ 各営業所	不動産管理 事業	レンタル用 トランク ルーム	560,000	—	自己資金 及び借入 金	平成27年8月	平成28年7月	— (注) 2

- (注) 1. 上記の金額には消費税等は含まれておりません。  
 2. 完成後の増加能力につきましては、その測定が困難であるため、記載を省略しております。

## (2) 重要な改修

該当事項はありません。

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### ①【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	19,300,000
計	19,300,000

(注) 平成26年12月9日開催の臨時株主総会決議により、平成26年12月10日付で株式分割に伴う定款の変更を行い、発行可能株式総数は、18,914,000株増加し、19,300,000株となっております。

##### ②【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成27年7月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年10月29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	5,700,700	5,713,200	東京証券取引所 (市場第二部)	完全議決権株式であり、権利内容になんら限定のない当社の標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
計	5,700,700	5,713,200	—	—

(注) 1. 平成26年11月19日開催の取締役会決議により、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。これにより発行済株式総数は4,728,500株増加し、4,825,000株となっております。  
2. 平成26年12月9日開催の臨時株主総会決議により、平成26年12月10日付で1単元を100株とする単元株制度を採用しております。  
3. 「提出日現在発行数」欄には、平成27年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

#### (2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成25年8月22日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成27年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年9月30日)
新株予約権の数(個)	9,100	8,850
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注) 1	455,000	442,500
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注) 2	716	716
新株予約権の行使期間	自 平成27年8月23日 至 平成35年8月22日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 716 資本組入額 358	発行価格 716 資本組入額 358
新株予約権の行使の条件	(注) 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 4	同左
代用払込に関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 5	同左

(注) 1. 新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てます。

調整後付与株式数 = 調整前付与株式数 × 株式分割又は株式併合の比率  
 上記のほか、割当日以降、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で付与株式数を適切に調整することができます。

2. 割当日以降、当社が当社普通株式につき、株式分割又は株式併合を行う場合、行使価額をそれぞれ次に定める算式により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割又は株式併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は次の算式により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」と読み替えるものとします。

3. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。
- (1) 新株予約権者は当社の普通株式にかかる株式が国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合に限り、本新株予約権を行使することができます。
  - (2) 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社及び関連会社の役員又は従業員であることを要します。
  - (3) 新株予約権者が死亡した場合、その者の配偶者、子（養子を含む）、父母及び兄弟姉妹のうちの1人に相続される場合に限り、相続人は本新株予約権を行使することができます。
  - (4) その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによります。
4. 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要します。
5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という）をする場合には、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という）の新株予約権をそれぞれ交付することとします。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とします。
- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
 新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
  - (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
 再編対象会社の普通株式とする。
  - (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
 組織再編行為の条件等を勘案の上、決定する。
  - (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
 交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後払込金額に当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
  - (5) 新株予約権を行使することができる期間  
 本新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、本新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。

- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
本新株予約権に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
本新株予約権に準じて決定する。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
本新株予約権に準じて決定する。

6. 平成26年11月19日開催の取締役会決議により、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。

平成26年7月24日臨時株主総会決議

	事業年度末現在 (平成27年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年9月30日)
新株予約権の数(個)	1,900	1,900
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	—	—
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株) (注) 1	95,000	95,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注) 2	1,000	1,000
新株予約権の行使期間	自 平成28年7月25日 至 平成36年7月24日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1,000 資本組入額 500	発行価格 1,000 資本組入額 500
新株予約権の行使の条件	(注) 3	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 4	同左
代用払込みに関する事項	—	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	(注) 5	同左

(注) 1. 新株予約権の割当日以降、当社が当社普通株式の株式分割又は株式併合を行う場合には、次の算式により付与株式数の調整を行い、調整の結果生じる1株未満の端数は、これを切り捨てます。

$$\text{調整後付与株式数} = \text{調整前付与株式数} \times \text{株式分割又は株式併合の比率}$$

上記のほか、割当日以降、付与株式数の調整を必要とする場合には、当社は、合理的な範囲で付与株式数を適切に調整することができます。

2. 割当日以降、当社が当社普通株式につき、株式分割又は株式併合を行う場合、行使価額をそれぞれ次に定める算式により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{株式分割又は株式併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株式の発行又は自己株式の処分を行う場合は次の算式により調整し、調整の結果生じる1円未満の端数は、これを切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{\text{既発行株式数} + \frac{\text{新規発行株式数} \times 1 \text{株当たり払込金額}}{\text{時価}}}{\text{既発行株式数} + \text{新規発行株式数}}$$

上記算式において、「既発行株式数」とは、当社の発行済普通株式総数から当社が保有する当社普通株式にかかる自己株式数を控除した数とし、自己株式の処分を行う場合には、「新規発行株式数」を「処分する自己株式数」と読み替えるものとします。

3. 新株予約権の行使の条件については、以下のとおりであります。

- (1) 新株予約権者は当社の普通株式にかかる株式が国内のいずれかの金融商品取引所に上場された場合に限り、本新株予約権を行使することができます。
- (2) 新株予約権者は、権利行使時においても、当社又は当社の子会社及び関連会社の役員又は従業員であることを要します。
- (3) 新株予約権者が死亡した場合、その者の配偶者、子（養子を含む）、父母及び兄弟姉妹のうちの1人に相続される場合に限り、相続人は本新株予約権を行使することができます。
- (4) その他の条件は、当社と新株予約権者との間で締結する新株予約権割当契約に定めるところによります。

4. 譲渡による新株予約権の取得については、当社取締役会の決議による承認を要します。

5. 当社が、合併（当社が合併により消滅する場合に限る）、吸収分割若しくは新設分割（それぞれ当社が分割会社となる場合に限る）又は株式交換若しくは株式移転（それぞれ当社が完全子会社となる場合に限る）（以上を総称して以下、「組織再編行為」という）をする場合には、組織再編行為の効力発生日の直前において残存する新株予約権（以下、「残存新株予約権」という）を保有する新株予約権者に対し、それぞれの場合につき、会社法第236条第1項第8号イからホまでに掲げる株式会社（以下、「再編対象会社」という）の新株予約権をそれぞれ交付することとします。ただし、以下の各号に沿って再編対象会社の新株予約権を交付する旨を、吸収合併契約、新設合併契約、吸収分割契約、新設分割計画、株式交換契約又は株式移転計画において定めることを条件とします。

- (1) 交付する再編対象会社の新株予約権の数  
新株予約権者が保有する残存新株予約権の数と同一の数をそれぞれ交付する。
- (2) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の種類  
再編対象会社の普通株式とする。
- (3) 新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数  
組織再編行為の条件等を勘案の上、決定する。
- (4) 新株予約権の行使に際して出資される財産の価額  
交付される各新株予約権の行使に際して出資される財産の価額は、組織再編行為の条件等を勘案の上、調整して得られる再編後払込金額に当該新株予約権の目的である再編対象会社の株式の数を乗じて得られる金額とする。
- (5) 新株予約権を行使することができる期間  
本新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の開始日と組織再編行為の効力発生日のうちいずれか遅い日から、本新株予約権の行使期間に定める新株予約権を行使することができる期間の満了日までとする。
- (6) 新株予約権の行使により株式を発行する場合における増加する資本金及び資本準備金に関する事項  
本新株予約権に準じて決定する。
- (7) 譲渡による新株予約権の取得の制限  
譲渡による新株予約権の取得については、再編対象会社の取締役会の決議による承認を要する。
- (8) 新株予約権の取得条項  
本新株予約権に準じて決定する。
- (9) その他の新株予約権の行使の条件  
本新株予約権に準じて決定する。

6. 平成26年11月19日開催の取締役会決議により、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。これにより「新株予約権の目的となる株式の数」「新株予約権の行使時の払込金額」「新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額」を調整しております。

(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23年6月30日 (注) 1.	79,200	80,000	—	40,000	—	—
平成23年7月1日 (注) 2.	16,500	96,500	—	40,000	—	—
平成26年12月10日 (注) 3.	4,728,500	4,825,000	—	40,000	—	—
平成27年4月20日 (注) 4.	852,300	5,677,300	1,426,963	1,466,963	1,426,963	1,426,963
平成27年5月20日 (注) 5.	23,400	5,700,700	39,177	1,506,140	39,177	1,466,140

(注) 1. 株式分割(1:100)によるものであります。

2. 株式会社天幸総建との合併(合併比率1:0.0055)による増加であります。

3. 株式分割(1:50)によるものであります。

4. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,620円

引受価額 3,348.5円

資本組入額 1,674.25円

払込金総額 2,853,926千円

5. 第三者割当増資(オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資)

引受価額 3,348.5円

資本組入額 1,674.25円

払込金総額 78,354千円

(6) 【所有者別状況】

平成27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)	—	12	18	61	19	3	2,766	2,879	—
所有株式数(単元)	—	3,341	455	42,508	1,757	7	8,935	57,003	400
所有株式数の割合(%)	—	5.86	0.79	74.56	3.08	0.01	15.67	100.00	—

(注) 1. 自己株式50株は、「単元未満株式の状況」に50株含めて記載しております。

2. 当社従業員持株会が保有する139単元は、「個人その他」に含めて記載しております。

3. 当社代表取締役 山下 修平の資産管理会社である京橋興産株式会社が保有する3,944,950株は、「その他の法人」に39,449単元及び「単元未満株式の状況」に50株含めて記載しております。

## (7) 【大株主の状況】

平成27年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合 (%)
京橋興産(株)	東京都渋谷区神山町20番37号	3,944,950	69.20
公共建物(株)	東京都中央区京橋2丁目4番12号	139,900	2.45
日本トラスティ・サービス信託銀行 (株) (信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番11号	131,400	2.30
資産管理サービス信託銀行(株) (証券 投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8番12号	49,000	0.85
日水製薬(株)	東京都台東区上野3丁目23番9号	48,900	0.85
NOMURA PB NOMINEES LIMITED A/C CPB30072 482276 (常任代理人 野村証券(株))	1 ANGEL LANE, LONDON, EC4R 3AB, UNITED KINGDOM (東京都中央区日本橋1丁目9番1号)	41,600	0.72
BNYM SA/NV FOR BNYM CLIENT ACCOUNT MPCS JAPAN (常任代理人 (株)三菱東京UFJ銀 行)	RUE MONTOYER 46 1000 BRUSSELS BELGIUM (東京都千代田区丸の内2丁目7番1 号)	38,200	0.67
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	31,500	0.55
(株)東京ウエルズ	東京都大田区北馬込2丁目28番1号	25,400	0.44
日本証券金融(株)	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2番10 号	25,300	0.44
計	—	4,476,150	78.51

## (8) 【議決権の状況】

## ① 【発行済株式】

平成27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	-	-	-
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)	-	-	-
完全議決権株式 (その他)	普通株式 5,700,300	57,003	完全議決権株式であり、権利内容になんら限定のない当社の標準となる株式であり、単元株式数は100株であります。
単元未満株式 (注) 1	普通株式 400	-	-
発行済株式総数	5,700,700	-	-
総株主の議決権	-	57,003	-

(注) 1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式50株が含まれております。

## ② 【自己株式等】

平成27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 (%)
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門 二丁目10番1号	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、ストックオプション制度を採用しております。当該制度は、会社法に基づき新株予約権を発行する方法によるものであります。

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

(平成25年8月22日臨時株主総会決議)

会社法に基づき、平成25年8月22日臨時株主総会終結のときに在任する当社取締役及び同日現在在籍する当社従業員の一部に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成25年8月22日臨時株主総会において特別決議されたものであります。

決議年月日	平成25年8月22日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役4名及び従業員12名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(平成26年7月24日臨時株主総会決議)

会社法に基づき、平成26年7月24日臨時株主総会で新たに選任された当社取締役及び同日現在在籍する当社従業員の一部並びに、平成26年8月1日に完全子会社となったストラテジック・パートナーズ株式会社の従業員の一部に対して特に有利な条件をもって新株予約権を発行することを、平成26年7月24日臨時株主総会において特別決議されたものであります。

決議年月日	平成26年7月24日
付与対象者の区分及び人数(名)	取締役1名及び従業員2名 社外協力者2名(注)
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	—
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	「(2)新株予約権等の状況」に記載しております。

(注) 当該付与対象者は、平成26年8月1日に完全子会社となったストラテジック・パートナーズ株式会社の従業員であり、本書提出日現在、当社子会社従業員であります。

## 2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 該当事項はありません。

(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及び保有状況】

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	605,600	2,027,851,600	-	-
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 (第三者割当による自己株式の処分)	-	-	-	-
保有自己株式数	50	-	50	-

## 3 【配当政策】

当社は、持続的な成長と企業価値の向上は株主共通の利益であるという前提に立ち、継続的かつ安定的な配当を実施するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な内部留保を充実させていくことを配当の基本方針としております。

当社は、期末配当にて年1回の剰余金配当を基本方針としております。また、会社法第459条第1項に基づき、取締役会の決議によって、期末配当、中間配当、そのほか基準日を定めて剰余金の配当をすることができる旨を定款に定めております。

当期の配当につきましては、1株当たり10円といたしました。今後の剰余金の配当につきましては、中長期的な視点で業績や財務状況、投資計画の状況を考慮したうえで、上記の基本方針に基づき、株主への利益還元積極的に取り組んでいく方針であります。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業の発展及び経営基盤の強化を目的とし、物流施設開発への投資など戦略的投資に活用していきたいと考えております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額 (百万円)	1株当たり配当額 (円)
平成27年9月10日 取締役会決議	57	10

#### 4【株価の推移】

##### (1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成23年7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
最高(円)	—	—	—	—	3,620
最低(円)	—	—	—	—	3,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。  
なお、平成27年4月21日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については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】

月別	平成27年2月	平成27年3月	平成27年4月	平成27年5月	平成27年6月	平成27年7月
最高(円)	—	—	3,425	3,620	3,620	3,445
最低(円)	—	—	3,100	3,285	3,385	3,000

(注) 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。  
なお、平成27年4月21日付をもって同取引所に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。

5【役員の状況】

男性 7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)
取締役社長 (代表取締役)		山下 修平	昭和48年8月4日生	平成9年4月 株式会社日本興業銀行(現、株式会社みずほ銀行)入社 平成12年6月 米国留学 平成15年3月 富士総業株式会社取締役(現任) 平成15年6月 公共建物株式会社取締役(現任) 平成21年11月 株式会社天幸総建取締役会長 平成21年12月 当社設立、代表取締役(現任) 平成21年12月 株式会社CRE投資顧問(現、公共投資顧問株式会社)代表取締役 平成22年7月 公共都市開発株式会社(現、京橋興産株式会社)代表取締役 平成24年11月 京橋興産株式会社取締役(現任)	(注)4	—
専務取締役		近藤 正昭	昭和30年10月29日生	昭和53年4月 株式会社天幸倉庫(旧、株式会社天幸総建)入社 平成元年4月 同社EPL事業部 飲食FC店店長 平成8年11月 同社厚木事業部部長 平成10年11月 同社営業本部賃貸統括部部長 平成17年1月 同社取締役賃貸サポート部長 平成19年6月 同社常務取締役 平成23年2月 当社取締役 平成23年7月 当社常務取締役 平成24年8月 当社専務取締役(現任)	(注)4	—
常務取締役		亀山 忠秀	昭和49年12月26日生	平成10年4月 日商岩井株式会社(現、株式会社双日)入社 平成12年1月 日商岩井証券株式会社(現、株式会社SBI証券)出向 平成14年7月 株式会社幸洋コーポレーション(旧、株式会社コマースシャル・アールイー)入社 平成17年4月 同社AM事業本部ファンド事業部長 平成17年10月 株式会社CRE投資顧問(現、公共投資顧問株式会社)代表取締役社長 平成18年6月 株式会社コマースシャル・アールイー取締役 平成22年8月 当社入社 平成23年7月 当社常務取締役(現任)	(注)4	—
取締役		伊藤 毅	昭和50年1月22日生	平成9年4月 株式会社日本興業銀行(現、株式会社みずほ銀行)入社 平成14年6月 グラウンド・ファイナンシャル・アドバイザー株式会社入社 平成18年6月 同社取締役 平成18年7月 ストラテジック・パートナーズ株式会社設立、代表取締役(現任) 平成19年4月 株式会社玄海キャピタルマネジメント社外取締役(現任) 平成19年12月 株式会社インダストリアル・ディシジョンズ取締役(現任) 平成19年12月 伊藤機電株式会社監査役 平成21年11月 株式会社天幸総建取締役 平成21年12月 株式会社CRE投資顧問(現、公共投資顧問株式会社)取締役 平成22年7月 当社取締役 平成23年11月 公共都市開発株式会社(現、京橋興産株式会社)取締役 平成26年7月 当社取締役(現任)	(注)4	—

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 (監査等委員)		石久保 善之	昭和32年1月17日生	昭和59年10月 監査法人中央会計事務所入所 昭和63年3月 公認会計士登録 平成13年7月 中央青山監査法人社員登録 平成18年11月 石久保公認会計士事務所開設、代表 (現任) 平成22年6月 京都きもの友禅株式会社取締役(現任) 平成24年11月 クラウドゲート株式会社監査役(現任) 平成26年6月 オーデリック株式会社監査役(現任) 平成26年10月 当社取締役 平成27年10月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)5	—
取締役 (監査等委員)		山田 毅志	昭和42年7月29日生	平成4年4月 安田信託銀行株式会社(現、みずほ信託銀行株式会社)入社 平成9年6月 山田&パートナーズ会計士事務所入所 平成12年3月 公認会計士登録 平成12年8月 ソニー株式会社入社 平成14年6月 税理士法人タクトコンサルティング入所 平成18年6月 株式会社アパマンショップネットワーク(現、株式会社アパマンショップホールディングス)監査役(現任) 平成19年6月 株式会社博展監査役(現任) 平成22年7月 税理士法人タクトコンサルティング代表社員(現任) 平成25年10月 当社監査役 平成27年10月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)5	—
取締役 (監査等委員)		清水 琢磨	昭和50年3月10日生	平成13年4月 司法研修所入所 平成14年10月 弁護士登録、あさひ・狛法律事務所入所 平成19年4月 法律特許事務所イオタ(現、法律事務所イオタ)パートナー弁護士(現任) 平成26年10月 当社監査役 平成27年10月 当社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)5	—
計						—

- (注) 1. 平成27年10月29日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 石久保 善之、山田 毅志、清水 琢磨は、社外取締役であります。
3. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。  
委員長 石久保 善之、委員 山田 毅志、委員 清水 琢磨
4. 平成27年10月29日開催の定時株主総会終結の時から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 平成27年10月29日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
6. 当社では、意思決定・監督と業務執行を分離することにより、それぞれの役割と責任を明確化し、機能の強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は以下のとおりであります。  
執行役員 不動産管理事業本部長 兼 プロパティマネジメント事業本部長 後藤 信秀  
執行役員 開発事業本部長 小泉 武宏  
執行役員 管理本部長 永浜 英利  
執行役員 経営企画本部長 山本 岳至
7. 監査役桶谷吉隆は、平成27年7月期に係る定時株主総会終結の時をもって退任しております。

## 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】

当社は、経営理念を实践し企業価値を高めるために、コーポレート・ガバナンス体制の充実を経営の重要課題の一つと認識し、透明性・健全性・効率性の高い経営体制の確立に努めてまいります。

当社は、平成27年10月29日開催の定時株主総会において、監査等委員会設置会社への移行を内容とする定款の変更が決議されたことにより、同日付をもって監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行しております。この移行は、監査等委員である取締役、取締役会における議決権を付与することで、取締役会の監督機能をより一層強化するとともに、当社のコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的としております。

#### ①企業統治の体制

##### イ. 企業統治の体制の概要

###### (a) 取締役会

取締役会は取締役7名により構成され、原則として毎月1回開催しております。なお、取締役7名のうち3名は、監査等委員である社外取締役として選任されております。これにより、外部の客観的及び中立的な意見を取り入れ、経営監督機能が十分に発揮できる体制を整えております。

###### (b) 監査等委員会

監査等委員会は監査等委員である社外取締役3名により構成され、原則として毎月1回開催しております。内部監査室及び会計監査人とも随時情報交換を行い、監査の実効性と効率性の向上に取り組んでおります。

###### (c) 執行役員制度

当社では、意思決定・監督と業務執行を分離することにより、それぞれの役割と責任を明確化し、機能の強化を図るとともに、経営の効率化及び意思決定の迅速化、取締役会の活性化を目指し、執行役員制度を導入しております。

取締役会決議事項等の業務執行に関する重要な事項については、原則として毎週1回開催する執行役員会で審議を行うこととしております。執行役員会は、常勤取締役と執行役員で構成されております。

###### (d) 内部監査室

当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しており、人員は専任1名であります。内部監査室は社内の主要な会議体に参加し、業務執行の適法性について監視し検証しております。また、監査等委員会及び会計監査人と緊密に連携しながら、当社全体を対象に定期的な実地監査及び書類監査を実施しております。監査対象部門から知り得た情報は代表取締役社長へ報告し、業務の改善に役立てるとともに、関係者に対して監査結果をフィードバックし是正を求める等、業務の適正性の確保に努めております。

###### (e) リスク・コンプライアンス委員会

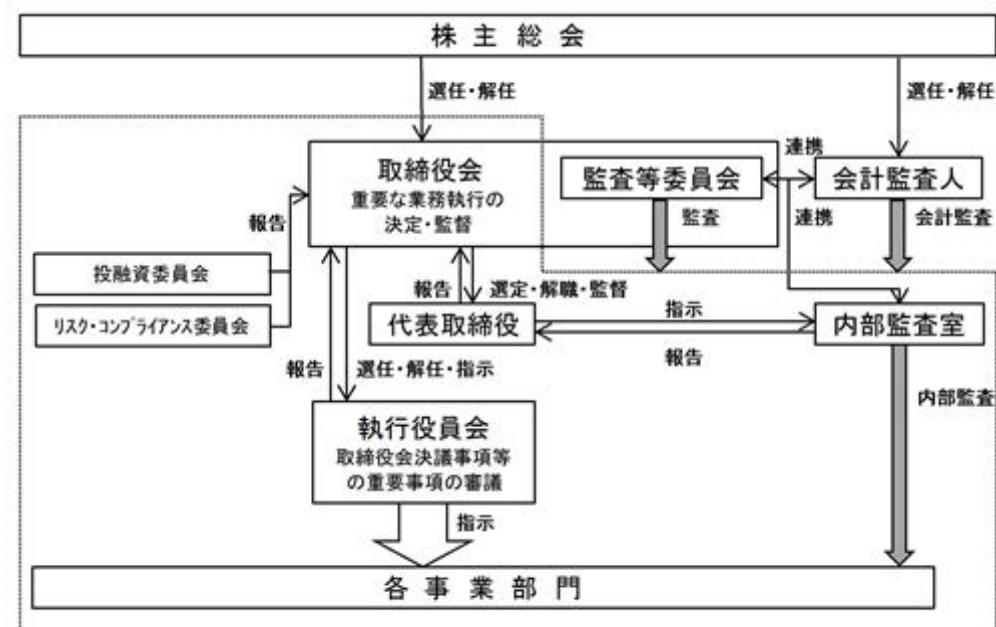
当社は、コンプライアンス重視の経営及びリスク管理の推進及び強化を目的として、リスク・コンプライアンス委員会を設置しており、原則として四半期に1回開催しております。本委員会は、当社の常勤取締役及び監査等委員、管理本部長及び内部監査室長、弁護士、公認会計士等の外部有識者で委員会の決議により任命された者により構成されており、社内諸規程及び各種法令等に基づく適切な経営を実現するため、社内外的問題について検討、諮問を行っております。また、当社では従業員からの法令違反等に関する通報を適切に処理するための通報窓口を設置し不正行為等の早期発見と是正を図ることにより、コンプライアンス体制の強化に向けた体制を構築しております。

###### (f) 投融資委員会

当社は、意思決定の迅速化及び機密情報保守の徹底を目的とし、投融資委員会を設置しており、議案があるときに随時開催しております。本委員会は、常勤取締役、経理財務部長、経営企画部長で構成されており、財務方針、資金計画、資本政策及び重要な投資案件等の審議・検討を行い、方針を決定いたします。その後、必要な社内手続きを経て承認されますが、投融資委員会で決定された方針が最大限尊重されます。

###### (g) 会計監査人

当社は、会社法に基づく会計監査人並びに金融商品取引法に基づく会計監査人として新日本有限責任監査法人を選任しており、同監査法人との間で会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約を締結しております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別の利害関係はありません。



ロ. 当該体制を採用する理由

事業内容及び会社規模等に鑑み、執行機能と監督・監査機能のバランスを効果的に発揮する観点から、上記のような体制が当社にとって最適であると考えております。執行役員制度を導入し、取締役会の意思決定機能及び監督機能の強化、執行責任の明確化及び業務執行の迅速化を図る一方、社外取締役を加えた取締役会による業務執行の監督機能、及び監査等委員会による監督・監査機能の整備・運用により、適切なガバナンス体制の整備を図っております。

ハ. その他の企業統治に関する事項

(a) 内部統制システムの整備の状況

取締役会にて決議した内部統制システム構築の基本方針に基づき、内外環境の変化に応じて、法令の遵守、業務執行の適正性・効率性の確保等に向けた継続的な改善・充実を図り、ガバナンスの強化に向け取り組んでおります。なお、内部統制システム構築の基本方針は以下のとおりであります。

(取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制)

- a. 取締役会は、法令・定款・取締役会規程等に基づき、経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務執行を監督する。
- b. 監査等委員会は、法令が定める権限を行使するとともに、監査等委員会監査基準等に基づき取締役の職務の執行を監査する。
- c. 役職員は、倫理規程に基づき、法令・定款を遵守した行動を取る。
- d. 業務遂行にあたり、コンプライアンス体制の推進、維持について、リスク・コンプライアンス管理規程に則り、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、全社のコンプライアンスの取り組みを横断的に統括する。
- e. 内部監査室は代表取締役社長の直轄として設置され、内部監査規程に基づき、独立した組織的立場において、定期的に内部統制システムの運用状況について内部監査を行い、改善が必要な事例については、その解決のために指導を行う。
- f. 当社グループは、内部者通報者保護の観点から、役職員が社内において法令違反行為が行われ、又は行われようとしていることを知りえた場合には、通報しやすい窓口として内部者通報制度を整備するとともに、通報者に対しては、不利益な取り扱いが行われない体制を確保する。
- g. 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方として、当社は市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは断固として対決し、これらとかわりのある企業、団体、個人とはいかなる取引も行わない旨を倫理規程に定め、周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事実の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を構築する。

(取締役の職務執行に係る情報の保存および管理に関する体制)

機密文書管理規程に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体（以下、文書等という）に記録し、保存する。取締役および各監査等委員は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。文書等の保管期間および保管場所は、機密文書管理規程に定めるところによる。

(損失の危険の管理に関する規程その他の体制)

リスク・コンプライアンス管理規程に従い、リスク管理体制を明確にするとともに、内部監査室が部署毎のリスク管理の状況を監査し、その結果を定期的に取締役会に報告する。当社グループの特性上重要度の高いリスクである一定額以上の不動産投資案件については、投融資委員会において、総合的な判断で管理する。組織横断的リスク状況の監視ならびに全社的対応は総務人事部及び経理財務部が行う。

(取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制)

取締役会を月一回定時に開催するほか、必要に応じて臨時に開催することで、迅速かつ適切な意思決定を行う体制を整備する。執行役員制度の導入により、取締役が経営上の判断業務に専念できる体制とし、取締役の職務執行の効率性を確保するとともに、経営環境の変化に迅速に対応した意思決定を行えるように、取締役会専決事項を含む重要な事項を審議する機関として週1回定時で執行役員会を開催する。

取締役会の決定に基づく業務執行については、取締役会規程、職務権限規程、業務分掌規程等の関連諸規定を定め、権限と責任を明確化する。

以下の経営管理システムにより、取締役の職務執行の効率化を図る。

- a. 取締役、従業員が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目的に基づく3年を期間とする中期事業計画を策定する。
- b. 取締役会は、中期事業計画に基づき、毎期事業部門毎の業績目標と予算を作成する。設備投資、新規事業等については、原則として、中期事業計画の目標達成への貢献を基準に、その優先順位を決定する。同時に各事業部門への効率的な人的資源の配分を行う。
- c. 各本部を担当する執行役員は、各本部が実施すべき具体的な施策および権限分配を含めた効率的な業務執行体制を決定する。
- d. 前項の決定にあたり、職務分掌規程、職務権限規程および稟議規程との整合性に留意し、必要に応じて取締役会承認のもと上記規程を改定する。
- e. 月次の業績は、ITを積極的に活用したシステムにより月次ベースで迅速に管理会計としてデータ化し、取締役および取締役会に報告する。
- f. 取締役会は、毎月この結果をレビューし、目標未達の場合は、その要因を排除・低減する改善策を報告させる。
- g. 前項の議論を踏まえ、各本部を担当する執行役員は、各本部が実施すべき具体的な施策および権限分配を含めた効率的な業務執行体制を改善する。

(子会社の取締役等の職務執行に係る事項の当社への報告に関する体制)

当社は関係会社管理規程に基づき、子会社の経営管理に必要な資料の提出を求め、経営状況と財務状況を把握し、必要と認められた事項については取締役会において報告する。

(当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制)

- a. 当社はリスク・コンプライアンス管理規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会を定期的に開催し、当社グループ全体のリスク管理を行う。
- b. 内部監査室は、当社グループの内部監査を実施し、その結果を取締役に報告し、必要に応じて内部統制の改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

(当社の子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制、当社の子会社の取締役および使用人の職務の執行が法令および定款に適合することを確保するための体制)

当社は関連会社管理規程に基づき、当社グループ全体の事業特性をふまえた管理等を効率的に行うとともに、当社グループの適正な業務運営のための管理体制およびリスク・コンプライアンス管理体制の整備を支援する。

(監査等委員会の職務を補助すべき取締役および使用人に関する事項ならびにその取締役および使用人の他の取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性に関する事項)

監査等委員会の職務は、内部監査室の使用人がこれを補助し、その人事については監査等委員会の意見を尊重する。

(監査等委員会による監査等委員会の職務を補助すべき取締役および使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項)

監査等委員会より監査職務の遂行に必要な指示を受けた内部監査室は、その指示に関して、監査等委員会のみからの指示に基づき行うものとし、これにより監査等委員会の指示の実効性を確保する。

(取締役(監査等委員である取締役を除く。)および使用人が監査等委員会に報告するための体制)

取締役(監査等委員である取締役を除く。)および使用人は、法定の事項に加えて、会社に著しい損害を及ぼす事実があることを発見したときには、監査等委員会に報告する。

(子会社の取締役等または取締役等から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告するための体制)

子会社の取締役等は、子会社の監査役から報告を求められた事項について速やかに子会社の監査役および監査役会に報告するとともに、当社の子会社担当部署に報告する。

当社の子会社担当部署は、子会社の取締役または使用人から法令および規程に定められた事項のほか、子会社の監査役から報告を求められた事項について報告を受けた場合には、速やかに監査等委員会にその内容を報告する。

(前2項の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保するための体制)

前2項の報告をした者が、当該報告を理由として、人事上その他一切の点で、当社および子会社から不利益な取り扱いが行われないことを当社および子会社の社内規程に明記する。

(監査等委員の職務の執行(監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。))について生ずる費用の前払いまたは償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項)

当社は、監査等委員がその職務の執行(監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。))について生ずる費用の前払または支出した費用等の償還、負担した債務の弁済を請求したときは、その費用等が監査等委員の職務の執行について生じたものでないことを証明できる場合を除き、これに応じる。

(その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制)

監査等委員会による各本部担当執行役員および重要な使用人からの個別ヒアリングの機会を必要に応じて設けるとともに、代表取締役社長、監査法人及び内部監査室それぞれの間で定期的に意見交換会を実施し、監査の実効性を確保できる体制とする。

#### (b) リスク管理体制の整備の状況

当社はリスク・コンプライアンス管理規程に基づき、グループ全体のリスク管理体制の整備は、当社の管理本部長がこれを推進するものとし、各本部長は、当該本部のリスク管理を統括し推進するものとし、当社の子会社の社長は、当該子会社におけるリスク管理体制を統括し推進するものとしています。

#### ②監査等委員会監査、内部監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

監査等委員会は、内部監査室と年間監査計画及び監査報告の共有などを通じて連携を密にし、監査の質的向上を図っております。また、会計監査人とも連携し、効率的かつ実効性のある監査体制を構築しております。

内部監査室は、内部監査規程に基づき、必要な業務監査を実施するなど内部統制の充実に努めております。監査等委員会及び会計監査人とは、意見交換や情報交換を行うなどの連携をとり、監査の有効性及び効率性の向上に努めております。また、内部統制についても、内部監査室が当社全体の法令遵守状況や業務リスクを把握し、その整備状況や運用状況の評価・是正に努めており、また、会計監査人との意見交換、情報交換を定期的に行うことで、内部統制の有効性を高めております。

### ③会計監査の状況

会計監査については、金融商品取引法に基づく会計監査を有限責任監査法人トーマツより受けております。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、監査業務に係る補助者の構成は以下のとおりであります。

#### イ. 業務を執行した公認会計士の氏名及び当社に係る継続監査年数

指定有限責任社員 業務執行社員：松田 道春（一）

指定有限責任社員 業務執行社員：三井 勇治（一）

（注）継続監査年数が7年以内であるため、記載を省略しております。

#### ロ. 監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名、その他 5名

なお、第7期定時株主総会において、会計監査人の変更を行っております。

### ④社外取締役

#### イ. 社外取締役の員数

当社は、社外取締役を3名選任しております。

#### ロ. 社外取締役の当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締役3名は、それぞれ、当社との人的関係、資本的关系、または取引関係その他の利害関係はなく、当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはありません。

#### ハ. 社外取締役が当社の企業統治において果たす機能及び役割

監査等委員である社外取締役の石久保善之氏は、公認会計士として企業会計に精通しており、豊富な経験と幅広い知識を有することから選任しております。

監査等委員である社外取締役の山田毅志氏は、公認会計士として企業会計に精通しており、豊富な経験と幅広い知識を有することから選任しております。

監査等委員である社外取締役の清水琢磨氏は、弁護士として企業法務に精通しており、豊富な経験と幅広い知識を有することから選任しております。

#### ニ. 独立性に関する方針・基準の内容及び選任状況に関する考え方

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及び方針は定めておりませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の定める独立性基準を参考に選任しております。加えて、取締役会の監督・監査機能の強化を目的に、企業経営に関する知識・経験又は専門的な知識・経験を有し、企業経営に対し中立の立場から客観的な助言ができる人材を選任しております。

### ⑤役員報酬

#### 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 (人)
		基本報酬	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	186,150	141,150	45,000	—	4
社外役員	10,548	10,548	—	—	4

#### ロ. 役員の報酬等の額また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

当社は、株主総会で決議された報酬限度額の範囲内で、取締役（監査等委員である取締役を除く。）については取締役会の決議、監査等委員である取締役については監査等委員の協議により、報酬額を内規に基づき決定しております。また、退職慰労金は支給しないものとしております。

### ⑥株式の保有状況

#### イ. 投資株式のうち保有目的が純投資目的以外の目的であるものの銘柄数及び貸借対照表計上額の合計額

3銘柄 200千円

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

保有株式は非上場株式のみであるため、記載対象となるものはありません。

当事業年度

特定投資株式

保有株式は非上場株式のみであるため、記載対象となるものはありません。

ハ. 保有目的が純投資目的である投資株式の前事業年度及び当事業年度における貸借対照表計上額の合計額並びに当事業年度における受取配当金、売却損益及び評価損益の合計額

該当事項はありません。

ニ. 投資株式の保有目的を純投資目的から純投資目的以外の目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

該当事項はありません。

ホ. 投資株式の保有目的を純投資目的以外の目的から純投資目的に変更したものの銘柄、株式数、貸借対照表計上額

該当事項はありません。

#### ⑦取締役の定数

当社の取締役は12名以内とする旨、定款に定めております。

#### ⑧取締役の選解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、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、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、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。

#### ⑨取締役会にて決議することができる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

#### ⑩責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項各号に定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について、善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

#### ⑪株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、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以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

(2) 【監査報酬の内容等】

① 【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前事業年度	
	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)
提出会社	6,000	5,000

区分	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)
提出会社	20,000	1,200
連結子会社	—	—
計	20,000	1,200

② 【その他重要な報酬の内容】

(前事業年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

③ 【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】

(前事業年度)

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、株式公開準備に関する業務等に対する対価であります。

(当連結会計年度)

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、上場申請に係るコンフォート・レター作成業務であります。

④ 【監査報酬の決定方針】

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針を明確に定めておりませんが、監査日数・監査内容に応じた適切な報酬となるよう、監査公認会計士と協議のうえ、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。以下「財務諸表等規則」という。）に基づいて作成しております。  
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。
- (3) 当連結会計年度（平成26年8月1日から平成27年7月31日まで）は、連結財務諸表の作成初年度であるため、以下に掲げる連結貸借対照表、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及び連結キャッシュ・フロー計算書については、前連結会計年度との対比は行っておりません。

### 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26年8月1日から平成27年7月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成26年8月1日から平成27年7月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けております。

### 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し、会計基準等の変更についての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構等の行うセミナーへの参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1 【連結財務諸表等】

(1) 【連結財務諸表】

① 【連結貸借対照表】

(単位：千円)

当連結会計年度  
(平成27年7月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	7,916,797
売掛金	178,824
完成工事未収入金	130,985
有価証券	809,802
販売用不動産	608,484
仕掛販売用不動産	※18,985,056
前払費用	356,948
繰延税金資産	121,447
その他	43,128
貸倒引当金	△39,981
流動資産合計	19,111,494
固定資産	
有形固定資産	
建物及び構築物	2,156,952
減価償却累計額	△981,981
建物及び構築物(純額)	※11,174,971
機械装置及び運搬具	348,997
減価償却累計額	△65,674
機械装置及び運搬具(純額)	283,322
工具、器具及び備品	46,462
減価償却累計額	△37,659
工具、器具及び備品(純額)	8,803
土地	※11,459,562
リース資産	474,297
減価償却累計額	△117,877
リース資産(純額)	356,420
建設仮勘定	10,657
有形固定資産合計	3,293,738
無形固定資産	
のれん	148,815
その他	73,353
無形固定資産合計	222,169
投資その他の資産	
投資有価証券	104,909
破産更生債権等	318,184
繰延税金資産	161,093
敷金及び保証金	4,167,655
その他	76,845
貸倒引当金	△303,369
投資その他の資産合計	4,525,319
固定資産合計	8,041,226
資産合計	27,152,721

(単位：千円)

当連結会計年度  
(平成27年7月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	974,048
工事未払金	142,354
1年内返済予定の長期借入金	※1, ※2 556,100
1年内償還予定の社債	40,000
リース債務	20,980
未払法人税等	169,033
前受収益	1,142,118
賞与引当金	35,549
役員賞与引当金	45,000
転貸損失引当金	50,329
資産除去債務	80,605
その他	505,461
流動負債合計	3,761,582
固定負債	
長期借入金	※1, ※2 8,982,625
リース債務	413,166
退職給付に係る負債	188,003
転貸損失引当金	13,354
資産除去債務	125,745
受入敷金保証金	4,467,230
その他	233,594
固定負債合計	14,423,719
負債合計	18,185,302
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,506,140
資本剰余金	3,095,040
利益剰余金	4,365,630
自己株式	△35
株主資本合計	8,966,775
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	42
その他の包括利益累計額合計	42
少数株主持分	600
純資産合計	8,967,418
負債純資産合計	27,152,721

## 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)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
売上高	25,224,938
売上原価	20,535,642
売上総利益	4,689,295
販売費及び一般管理費	※1 2,316,172
営業利益	2,373,123
営業外収益	
匿名組合投資利益	36,343
貸倒引当金戻入額	45,182
その他	24,619
営業外収益合計	106,145
営業外費用	
支払利息	109,825
社債利息	9,415
支払手数料	97,574
株式交付費	20,672
株式公開費用	23,740
その他	32,483
営業外費用合計	293,711
経常利益	2,185,556
特別利益	
関係会社株式売却益	※2 177,102
その他	2,031
特別利益合計	179,134
特別損失	
固定資産除却損	※3 3,371
減損損失	※4 17,079
投資有価証券評価損	9,999
特別損失合計	30,450
税金等調整前当期純利益	2,334,240
法人税、住民税及び事業税	834,328
法人税等調整額	161,130
法人税等合計	995,458
少数株主損益調整前当期純利益	1,338,781
少数株主利益	—
当期純利益	1,338,781

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,338,781
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	42
その他の包括利益合計	※42
包括利益	1,338,824
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,338,824
少数株主に係る包括利益	—

③【連結株主資本等変動計算書】

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	40,000	34,294	2,810,381	△433,282	2,451,393
当期変動額					
新株の発行	1,466,140	1,466,140			2,932,281
当期純利益			1,338,781		1,338,781
自己株式の処分		1,594,605		433,246	2,027,851
新規連結による変動額			216,467		216,467
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	1,466,140	3,060,746	1,555,249	433,246	6,515,382
当期末残高	1,506,140	3,095,040	4,365,630	△35	8,966,775

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	-	-	-	2,451,393
当期変動額				
新株の発行				2,932,281
当期純利益				1,338,781
自己株式の処分				2,027,851
新規連結による変動額				216,467
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	42	42	600	642
当期変動額合計	42	42	600	6,516,024
当期末残高	42	42	600	8,967,418

## ④【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税金等調整前当期純利益	2,334,240
減価償却費	206,918
減損損失	17,079
のれん償却額	20,110
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	△64,257
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,452
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	17,270
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	34,954
受取利息及び受取配当金	△9,147
支払利息及び社債利息	119,241
貸倒引当金戻入額	△45,182
株式交付費	20,672
株式公開費用	23,740
匿名組合投資損益 (△は益)	△36,343
投資有価証券評価損益 (△は益)	9,999
関係会社株式売却損益 (△は益)	△177,102
売上債権の増減額 (△は増加)	98,690
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,182,432
仕入債務の増減額 (△は減少)	△106,419
前渡金の増減額 (△は増加)	203,632
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△200,924
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	332,289
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	△27,882
その他	70,291
小計	△1,338,107
利息及び配当金の受取額	6,069
利息の支払額	△100,522
法人税等の支払額	△1,740,200
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,172,761
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△309,835
匿名組合出資金の払戻による収入	50,715
関係会社株式の売却による収入	397,570
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	※2 △215,186
連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	※2 △664,781
出資の回収による収入	※2 313,830
有形固定資産の取得による支出	△1,408,575
有形固定資産の売却による収入	204,461
無形固定資産の取得による支出	△37,258
資産除去債務の履行による支出	△13,640
貸付けによる支出	△55,000
貸付金の回収による収入	100,214
その他	△2,712
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,640,196

(単位：千円)

当連結会計年度  
(自 平成26年8月1日  
至 平成27年7月31日)

財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	1,350,000
短期借入金の返済による支出	△4,100,000
長期借入れによる収入	12,820,000
長期借入金の返済による支出	△5,869,894
社債の償還による支出	△875,000
リース債務の返済による支出	△18,392
株式の発行による収入	2,911,609
株式公開費用の支出	△23,740
自己株式の処分による収入	2,027,851
その他	500
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,222,934
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,409,976
現金及び現金同等物の期首残高	5,006,789
現金及び現金同等物の期末残高	※18,416,765

## 【注記事項】

(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

連結子会社の数 4社

連結子会社の名称

ストラテジック・パートナーズ株式会社

合同会社CREインベストメント

匿名組合ロジスクエア久喜

特定目的会社ノースイースト

ストラテジック・パートナーズ株式会社は全株式を取得したこと、合同会社CREインベストメントは新規に設立したこと、匿名組合ロジスクエア久喜は匿名組合出資をしたこと、特定目的会社ノースイーストは優先出資証券の全部を取得したことにより、それぞれ連結の範囲に含めております。

### 2. 持分法の適用に関する事項

持分法適用関連会社数

該当事項はありません。

なお、株式会社天幸建物は、全株式を売却したことに伴い、持分法の適用範囲から除外しております。

### 3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社のうち、ストラテジック・パートナーズ株式会社及び匿名組合ロジスクエア久喜の決算日は6月30日、合同会社CREインベストメントの決算日は5月31日であります。

連結財務諸表の作成に当たっては、子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、同決算日と連結決算日との間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

なお、ストラテジック・パートナーズ株式会社は、平成27年2月18日開催の臨時株主総会決議により、決算日を2月末日から6月30日に変更しております。そのため、当連結会計年度における会計期間は10ヶ月となっております。

また、特定目的会社ノースイーストは、平成27年7月30日開催の臨時社員総会決議により、決算日を12月31日から7月31日に変更しております。そのため、当連結会計年度における会計期間は7ヶ月となっております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

##### ① 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法（定額法）を採用しております。

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

なお、匿名組合出資金については、匿名組合の損益のうち、当社グループに帰属する持分相当額を「営業外損益」に計上するとともに、「投資有価証券」を加減する処理を行っております。

##### ② デリバティブ

時価法

##### ③ たな卸資産

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) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

##### ① 有形固定資産（リース資産を除く）

定率法（ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（建物付属設備を除く）については定額法）を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 6～17年

##### ② 無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。なお、ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

④ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権等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

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度に対応する額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

④ 転貸損失引当金

マスターリースにおいて転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップ取引について特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金利息

③ ヘッジ方針

金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的のデリバティブ取引は行っておりません。

④ ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積られる期間（7年間）で均等償却しております。

- (8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲  
手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。
- (9) 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  
税抜方式によっております。ただし、免税事業者である一部の連結子会社は税込方式によっております。

(未適用の会計基準等)

- ・「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)
- ・「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)
- ・「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)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号 平成25年9月13日)
- ・「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成25年9月13日)
- ・「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号 平成25年9月13日)

(1) 概要

子会社株式の追加取得等において、支配が継続している場合の子会社に対する親会社の持分変動の取扱い、取得関連費用の取扱い、当期純利益の表示及び少数株主持分から非支配株主持分への変更並びに暫定的な会計処理の確定の取扱い等について改正されました。

(2) 適用予定日

平成28年7月期の期首から適用します。

なお、暫定的な会計処理の確定の取扱いについては、平成28年7月期の期首以後実施される企業結合から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「企業結合に関する会計基準」等の改正による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務  
担保に供している資産

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
仕掛販売用不動産	7,995,285千円
建物及び構築物	268,829
土地	472,404
計	8,736,519

担保付債務

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	7,553,125千円

※2 運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	22,000,000千円
借入実行残高	6,850,000
差引額	15,150,000

(連結損益計算書関係)

※1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	
給料及び手当	778,839千円
賞与引当金繰入額	35,549
役員賞与引当金繰入額	45,000
退職給付費用	37,216
貸倒引当金繰入額	6,307

※2 関係会社株式売却益

当連結会計年度(自 平成26年8月1日至 平成27年7月31日)  
株式会社天幸建物の株式に係る売却益であります。

※3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	
建物及び構築物	2,602千円
工具、器具及び備品	479
その他	289
計	3,371

※4 減損損失

当連結会計年度において、以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
茨城県土浦市	事業用資産	建物及び構築物
静岡県島田市	事業用資産	建物及び構築物

当社グループは、主に個別の物件をグルーピングの単位としております。営業活動から生ずる損益が継続してマイナスである資産グループの帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(17,079千円)として特別損失に計上いたしました。

なお、回収可能価額の算定については使用価値により測定しております。割引率については、金額的影響が僅少なため考慮しておりません。また、将来キャッシュ・フローがマイナスの場合、回収可能価額を零として算定しております。

(連結包括利益計算書関係)

※ その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
その他有価証券評価差額金：	
当期発生額	△99千円
組替調整額	—
税効果調整前	△99
税効果額	141
その他有価証券評価差額金	42
その他の包括利益合計	42

(連結株主資本等変動計算書関係)

当連結会計年度(自平成26年8月1日至平成27年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

	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)
普通株式	96,500	5,604,200	—	5,700,700

(変動事由の概要)

- ・株式分割(1:50)による増加 4,728,500株
- ・公募増資による増加 852,300株
- ・第三者割当増資による増加 23,400株

2. 自己株式に関する事項

	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)
普通株式	12,113	593,537	605,600	50

(変動事由の概要)

- ・株式分割(1:50)による増加 593,537株
- ・自己株式の処分による減少 605,600株

3. 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。

4. 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

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年9月10日 取締役会	普通株式	57,006	利益剰余金	10	平成27年7月31日	平成27年10月14日

(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

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
現金及び預金勘定	7,916,797千円
有価証券	499,967
現金及び現金同等物	8,416,765

※2 当連結会計年度に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  
当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

株式等の取得または出資により新たに以下の会社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株式等の取得価額と取得のための支出(純額)との関係は次のとおりであります。

ストラテジック・パートナーズ株式会社

流動資産	118,164千円
固定資産	24,428
のれん	168,925
流動負債	△10,828
固定負債	△689
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得価額	300,000
連結子会社の現金及び現金同等物	△84,813
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	215,186

特定目的会社ノースイースト

流動資産	1,338,043千円
固定資産	35,255
流動負債	△35,873
固定負債	△879,000
少数株主持分	△100
出資の回収による収入	313,830
連結の範囲の変更を伴う子会社への出資の取得価額	772,156
連結子会社の現金及び現金同等物	△107,375
差引：連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	664,781

(※) 出資証券の取得(平成26年11月7日)後、みなし取得日(平成26年12月31日)までの間に313,830千円の有償減資による払戻を受けております。

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

① リース資産の内容

有形固定資産

主として、賃貸事業における賃貸物流施設であります。

② 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「4. 会計処理基準に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法③リース資産」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：千円)

	当連結会計年度（平成27年7月31日）		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	873,828	653,545	220,282

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：千円)

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
1年内	46,832
1年超	416,217
合計	463,049

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
支払リース料	89,002
減価償却費相当額	30,877
支払利息相当額	46,329

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

(借主側)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
1年内	2,799,781
1年超	10,714,989
合計	13,514,770

(単位：千円)

(貸主側)	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
1年内	977,547
1年超	3,835,313
合計	4,812,861

## (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、資金運用については安全性の高い金融資産とし、資金調達については銀行借入や社債発行により調達しております。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券は、主にコマーシャル・ペーパー、業務上の関係を有する企業の株式及び社債、不動産を資産裏付けとする投資事業有限責任組合への出資等であり、発行体（取引先企業）の信用リスクに晒されております。敷金及び保証金は、主に不動産管理事業における賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入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、工事未払金及び未払法人税等は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。受入敷金保証金は、主に不動産管理事業における賃貸借契約に係る敷金及び保証金です。リース債務は、主として不動産管理事業における賃貸物流施設に係る資金調達を目的としたものであります。借入金及び社債は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で7年であります。このうち一部は、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計処理基準に関する事項(6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

#### (3) 金融商品に係るリスク管理体制

##### ① 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、社内規程に従い、営業債権並びに敷金及び保証金について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、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。

満期保有目的の債券は、格付けの高い債券のみを対象としているため、信用リスクは僅少であります。

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

##### ② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用しております。

有価証券及び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。

デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクは想定しておりません。

デリバティブ取引の執行・管理については、社内規程に従い、決裁担当者の承認を得て行っております。

##### ③ 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担当部署が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持すること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います。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。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

### 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）。

当連結会計年度（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	7,916,797	7,916,797	—
(2) 売掛金	178,824		
貸倒引当金(*1)	△27,961		
	150,863	150,863	—
(3) 完成工事未収入金	130,985		
貸倒引当金(*1)	△892		
	130,093	130,093	—
(4) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	499,967	499,967	—
その他有価証券	4,709	4,709	—
(5) 破産更生債権等	318,184		
貸倒引当金(*1)	△303,369		
	14,815	14,815	—
(6) 敷金及び保証金	4,167,655	4,075,244	△92,410
資産計	12,884,902	12,792,491	△92,410
(1) 買掛金	974,048	974,048	—
(2) 工事未払金	142,354	142,354	—
(3) 未払法人税等	169,033	169,033	—
(4) 1年内償還予定の社債	40,000	40,000	—
(5) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	9,538,725	9,563,215	24,490
(6) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	434,147	629,854	195,707
(7) 受入敷金保証金	4,467,230	4,569,079	101,849
負債計	15,765,540	16,087,586	322,046
デリバティブ取引(*2)	—	—	—

(\*1) 売掛金、完成工事未収入金、破産更生債権等に個別に計上している貸倒引当金を控除しております。

(\*2) 金利スワップの特例処理によるものは、長期借入金と一体で処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、並びに(3) 完成工事未収入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(4) 有価証券及び投資有価証券

有価証券は、コマーシャルペーパーであり、短期間で期日が到来するため時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

投資有価証券の時価については、取引所の価格によっております。また、保有目的ごとの有価証券に関する事項については、注記事項「有価証券関係」をご参照下さい。

(5) 破産更生債権等

破産更生債権等については、回収見込額等に基づいて貸倒見積高を算定しているため、時価は帳簿価額から貸倒見積高を控除した金額にほぼ等しいことから、当該価額をもって時価としております。

(6) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しております。

### 負債

(1) 買掛金、(2) 工事未払金、(3) 未払法人税等、並びに(4) 1年内償還予定の社債

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっております。

(5) 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取引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。変動金利による長期借入金は金利スワップの特例処理の対象とされており(注記事項「デリバティブ取引関係」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっております。

(6) リース債務

リース債務の時価については、元利金の合計額を、新規に同様のリース取引を行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定する方法によっております。

(7) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価については、返還するまでの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しております。

### デリバティブ取引

注記事項「デリバティブ取引関係」をご参照下さい。

## 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

(単位：千円)

区分	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
転換社債型新株予約権付社債	299,335
投資事業有限責任組合への出資	100,000
非上場株式	10,700

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ことから、時価開示の対象としておりません。

## 3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

当連結会計年度(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	7,916,797	—	—	—
売掛金	178,824	—	—	—
完成工事未収入金	130,985	—	—	—
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
コマーシャル・ペーパー	499,967	—	—	—
その他有価証券のうち満期があるもの				
転換社債型新株予約権付社債	299,335	—	—	—
合計	9,025,910	—	—	—

破産更生債権等については、償還予定額が見込めないため記載していません。

4. 社債、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  
当連結会計年度（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)
社債	40,000	—	—	—	—	—
長期借入金	556,100	2,441,860	5,347,140	571,265	246,240	376,120
リース債務	20,980	22,468	24,115	25,889	26,345	314,347
合計	617,080	2,464,328	5,371,255	597,154	272,585	690,467

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

当連結会計年度(平成27年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	—	—	—
	(2) 社債	—	—	—
	(3) その他	499,967	499,967	—
	小計	499,967	499,967	—
合計		499,967	499,967	—

2. その他有価証券

当連結会計年度(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	—	—	—
	(2) 債券			
	① 国債・地方債等	—	—	—
	② 社債	—	—	—
	③ その他	—	—	—
	(3) その他	4,709	3,027	1,682
	小計	4,709	3,027	1,682
合計		4,709	3,027	1,682

(注) 転換社債型新株予約権付社債(連結貸借対照表計上額299,335千円)、投資事業有限責任組合への出資(連結貸借対照表計上額100,000千円)及び非上場株式(連結貸借対照表計上額10,700千円)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」には含めていません。

3. 売却したその他有価証券

当連結会計年度(自平成26年8月1日至平成27年7月31日)

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

当連結会計年度において、有価証券について9,999千円(その他有価証券のその他9,999千円)の減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引  
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引  
金利関連

当連結会計年度(平成27年7月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	777,600	472,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しております。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	当連結会計年度 (自 平成26年 8 月 1 日 至 平成27年 7 月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	153,048千円
退職給付費用	37,216
退職給付の支払額	△2,261
退職給付に係る負債の期末残高	188,003

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	当連結会計年度 (平成27年 7 月31日)
非積立型制度の退職給付債務	188,003
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	188,003
退職給付に係る負債	188,003
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	188,003

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 37,216千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)

当社はストック・オプション付与時点においては未公開企業であり、ストック・オプション等の単位当たりの本源的価値は0円であるため、費用計上はしておりません。

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回ストック・オプション	第2回ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社従業員 12名	当社取締役 1名 当社従業員 2名 社外協力者 2名(注2)
株式の種類別のストック・オプションの数(注1)	普通株式 455,000株	普通株式 95,000株
付与日	平成25年8月23日	平成26年7月25日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了・会社都合により退任・退職した場合を除く。(注3)	新株予約権者は、新株予約権行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了・会社都合により退任・退職した場合を除く。(注3)
対象勤務期間	—	—
権利行使期間	自 平成27年8月23日 至 平成35年8月22日	自 平成28年7月25日 至 平成36年7月24日

(注) 1. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。ストック・オプションの行使による株式の付与数は、分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 当該付与対象者は、平成26年8月1日に完全子会社となったストラテジック・パートナーズ株式会社の従業員であり、当連結会計年度末現在、当社子会社従業員であります。

3. その他の条件については、取締役会の決議に基づき、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めております。

(2) スtock・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度(平成27年7月期)において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

① スtock・オプションの数

	第1回ストック・オプション	第2回ストック・オプション
権利確定前 (株)		
前連結会計年度末	455,000	95,000
付与	—	—
失効	—	—
権利確定	—	—
未確定残	455,000	95,000
権利確定後 (株)		
前連結会計年度末	—	—
権利確定	—	—
権利行使	—	—
失効	—	—
未行使残	—	—

(注) 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。ストック・オプションの数は分割後の株式数に換算して記載しております。

② 単価情報

	第1回ストック・オプション	第2回ストック・オプション
権利行使価格 (円)	716	1,000
行使時平均株価 (円)	—	—
付与日における公正な評価単価 (円)	—	—

(注) 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。単価情報は分割後の金額に換算して記載しております。

3. スtock・オプションの公正な評価単価の見積方法

ストック・オプションを付与した時点においては、当社は未公開企業であるため、ストック・オプションの公正な評価単価の見積り方法を単位当たりの本源的価値の見積りによっております。

また、単位当たりの本源的価値を算定する基礎となる自社の株式の評価方法は、ディスカウント・キャッシュ・フロー方式によっております。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用しております。

5. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 1,240,220千円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 該当事項はありません。

## (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の内訳

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
繰延税金資産	
貸倒引当金	107,298千円
減損損失	65,630
賞与引当金	11,752
役員賞与引当金	14,877
転貸損失引当金	20,947
退職給付に係る負債	60,649
前受収益	18,958
長期前受収益	14,049
資産除去債務	67,213
受入建設協力金	61,223
未払事業税	8,998
買掛金	6,754
定期借地権償却	43,043
その他	64,210
繰延税金資産小計	565,607
評価性引当額	△192,921
繰延税金資産合計	372,685
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	△28,384
差入建設協力金	△7,849
受入建設協力金	△52,124
仕掛販売用不動産	△1,784
その他有価証券評価差額金	△548
繰延税金負債合計	△90,691
繰延税金資産の純額	281,993

(注) 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います。

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
流動資産－繰延税金資産	121,447千円
固定資産－繰延税金資産	161,093
固定負債－その他	△548

## 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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
法定実効税率	35.6%
(調整)	
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	△6.0
留保金課税	6.0
住民税均等割	0.3
評価性引当額の増減額	2.6
法人税額の特別控除	△1.3
関係会社株式売却益の連結修正	3.3
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.1
その他	0.3
税効果会計適用後の法人税等の負担率	42.6

3. 法人税等の税率の変更等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27年法律第9号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第2号）が平成27年3月31日に公布され、平成27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。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27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33.1%に、平成28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、32.3%となります。

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25,448千円減少し、法人税等調整額が25,505千円、その他有価証券評価差額金が57千円増加しております。

(企業結合等関係)

取得による企業結合

(ストラテジック・パートナーズ株式会社)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 ストラテジック・パートナーズ株式会社  
事業の内容 アセットマネジメント事業

(2) 企業結合を行った主な理由

ストラテジック・パートナーズ株式会社はアセットマネジメント事業を営んでおり、グループ内で物流施設の開発から売却、運用、管理を一貫して行うことを目的とし、子会社化いたしました。

(3) 企業結合日

平成26年8月1日

(4) 企業結合の法的形式

株式の取得

(5) 結合後企業の名称

ストラテジック・パートナーズ株式会社

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価とした株式取得により、ストラテジック・パートナーズ株式会社の全株式を取得し、取得企業となっております。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成26年9月1日から平成27年6月30日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金及び預金	300,000千円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	480千円
取得原価		300,480千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

(1) 発生したのれん

168,925千円

(2) 発生原因

今後の事業展開によって期待される、将来の超過収益力から発生したものであります。

(3) 償却方法及び償却期間

7年間にわたる均等償却

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	118,833千円
固定資産	24,428
資産合計	143,262
流動負債	11,497
固定負債	689
負債合計	12,187

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

当連結会計年度に係る連結損益計算書に及ぼす影響は軽微であることから、記載を省略しております。

(特定目的会社ノースイースト)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 特定目的会社ノースイースト

事業の内容 不動産の保有・売却

(2) 企業結合を行った主な理由

特定目的会社ノースイーストは、収益性の高い投資用不動産を保有しており、不動産ファンドへの売却を前提として、取得したものであります。

(3) 企業結合日

平成26年11月7日

(4) 企業結合の法的形式

優先出資証券の取得

(5) 結合後企業の名称

特定目的会社ノースイースト

(6) 取得した出資比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

優先出資証券を取得したことにより、当社が特定目的会社ノースイーストを実質的に支配することとなったためであります。

2. 連結財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成27年1月1日から平成27年7月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価	現金及び預金	772,156千円
取得に直接要した費用	アドバイザー費用等	350千円
取得原価		772,506千円

4. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

該当事項はありません。

5. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	883,415千円
固定資産	47,435
資産合計	930,850
流動負債	19,073
固定負債	895,800
負債合計	914,873

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

売上高	50,036千円
営業利益	30,103
経常利益	12,843
税金等調整前当期純利益	12,843
当期純利益	12,688

(概算額の算定方法)

企業結合が当連結会計年度開始の日に完了したと仮定して算定された売上高及び損益情報と取得企業の連結損益計算書における売上高及び損益情報との差額を、影響の概算額としております。

なお、当該注記は監査証明を受けておりません。

(資産除去債務関係)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都、神奈川県その他の地域において、賃貸用の商業施設、物流施設等（土地を含む）を有しております。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は182,879千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）、固定資産売却益は2,031千円（特別利益に計上）であります。

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)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
連結貸借対照表計上額	
期首残高	1,820,957
期中増減額	1,036,420
期末残高	2,857,378
期末時価	3,461,618

- (注) 1. 当連結会計年度より連結財務諸表を作成しているため、当連結会計年度期首残高には当社の当事業年度期首の金額を記載しております。
2. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。
3. 期中増減額のうち、当連結会計年度の主な増加額は不動産取得（1,320,687千円）であり、主な減少額は不動産売却（202,429千円）であります。
4. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。

## (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、当社グループ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、事業活動の特徴を考慮した経営管理上の区分によって、「不動産管理事業」、「物流投資事業」、「アセットマネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産管理事業」は主に物流施設・商業施設を中心に事業系不動産のマスターリース、リーシング、運営・管理等を行っております。「物流投資事業」は主に物流施設のプランニングから、用地の選定・購入、開発、売却までを一貫して行っている他、物流施設・商業施設を中心に企画・設計業務等を行っております。「アセットマネジメント事業」は、不動産ファンドの組成・運用等を行っております。

なお、当連結会計年度において、ストラテジック・パートナーズ株式会社の全株式を取得したことに伴い「アセットマネジメント事業」を報告セグメントに追加しております。

## 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

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

(単位：千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	15,589,708	7,876,656	334,373	23,800,738	1,424,200	25,224,938	-	25,224,938
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	154,361	12,560	43,330	210,252	-	210,252	△210,252	-
計	15,744,070	7,889,216	377,703	24,010,990	1,424,200	25,435,190	△210,252	25,224,938
セグメント利益	1,515,210	1,296,787	116,501	2,928,499	83,007	3,011,506	△638,383	2,373,123
セグメント資産	7,625,334	9,037,694	1,055,539	17,718,568	624,259	18,342,827	8,809,893	27,152,721
その他の項目								
減価償却費	190,005	3,372	498	193,876	-	193,876	13,041	206,918
のれん償却額	-	-	20,110	20,110	-	20,110	-	20,110
減損損失	17,079	-	-	17,079	-	17,079	-	17,079
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	1,048,177	7,078	150,883	1,206,139	-	1,206,139	83,018	1,289,158

(注) 1. 「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、不動産ファンドへの売却を前提とした投資用不動産に関する事業であります。

2. 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△638,383千円には、セグメント間取引消去9,952千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△648,336千円が含まれております。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等であります。

(2) セグメント資産の調整額8,809,893千円には、セグメント間取引消去△6,542千円、報告セグメントに配分していない全社資産8,816,435千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額13,041千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。

- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額83,018千円は、本社機能に係る設備投資額であります。
3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

**【関連情報】**

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

2. 地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、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
合同会社京橋インベストメント1	4,271,201	物流投資事業
鈴与株式会社	3,573,376	物流投資事業

**【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】**

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

**【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】**

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

(単位：千円)

	不動産管理事業	物流投資事業	アセットマネジメント事業	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	-	-	20,110	-	-	20,110
当期末残高	-	-	148,815	-	-	148,815

**【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】**

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

該当事項はありません。

【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との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有） 割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
関連会社 (注3)	株式会社天幸建物	神奈川県厚木市	11,620	不動産業	(所有) 直接34.4	不動産賃貸借	関係会社株式の売却	397,570	—	—

(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

当連結会計年度（自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有） 割合（%）	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員	伊藤 毅	—	—	当社取締役	—	株式取得	株式取得 (注4)	300,000	関係会社株式	300,480

(注) 1. 上記（ア）～（イ）の金額のうち、取引金額、期末残高には消費税等を含めておりません。

2. 取引条件については、一般の取引先と同様の条件によっております。
3. 当社が保有する全ての株式会社天幸建物の株式を売却したことに伴い、同社は関連当事者ではなくなっております。このため、種類、資本金および議決権等の所有割合は関連当事者であった期間のものを記載しております。
4. 取引価格につきましては、第三者算定機関により算定した価格を参考にして、両者協議の上、決定したものであります。

(2) 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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

(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)

	当連結会計年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月 31日)
1株当たり純資産額	1,572.95円
1株当たり当期純利益金額	289.25円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	264.95円

(注) 1. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。これに伴い、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 当社は、平成27年4月21日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額は、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

3. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後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。

	当連結会計年度 (自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月 31日)
1株当たり当期純利益金額	
当期純利益金額 (千円)	1,338,781
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)	1,338,781
期中平均株式数 (株)	4,628,437
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額 (千円)	—
普通株式増加数 (株)	424,430
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めなかった潜在株式の概要	—————

4. 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。

	当連結会計年度 (平成27年 7月 31日)
純資産の部の合計額 (千円)	8,967,418
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	600
(うち少数株主持分 (千円))	(600)
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	8,966,818
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)	5,700,650

(重要な後発事象)

(資本業務提携に伴う株式取得)

当社は、平成27年9月25日開催の取締役会において、株式会社エンバイオ・ホールディングス（証券コード6092、東証マザーズ、以下、「エンバイオ」といいます。）との間で資本業務提携（以下、「本資本業務提携」といいます。）を行い、同社を持分法適用関連会社とすることについて決議し、平成27年10月13日付で本資本業務提携契約を締結、同日付で同社の実施する第三者割当増資の引受けを行いました。

## 1. 資本業務提携の理由

当社グループは物流不動産を中心に総合サービスを展開しております。特に、主力事業の一つである先進的物流不動産（注1）の開発事業（物流投資事業）を成長ドライバーとして位置付け、現在、当社グループの事業を更に成長させていく為の重点項目として、「開発用地仕入能力の強化」に取り組んでおります。

大規模な物流施設開発用地は、工場跡地等を再利用するケースが多く、工場の利用用途によっては、様々な土壤汚染問題を抱えております。そういった背景の中、当社グループの開発においても、土壤汚染対策ノウハウの重要性が高まってきており、多くの案件を通して蓄積してきた開発ノウハウに更に厚みを持たせる必要があります。

これまでの当社開発案件において、当社とエンバイオは既に取引関係を構築してきており、関係を深め継続するため、このたび、資本業務提携契約を締結することにいたしました。

エンバイオは、土壤浄化分野における原位置浄化（注2）のバイオニアとして高い技術力を有するだけでなく、近年は国内だけでなく、中国における浄化実績も拡大しており、国内外の汚染地における土壤汚染対策の豊富な知見を有しております。本資本業務提携によって両社のバリューチェーンが強化されることにより、さまざまな用地規模及び汚染状況への対応力が高まり、土壤汚染地再活用事業（ブラウンフィールド活用事業）が活性化することで、開発用地の供給が加速されると考えております。利用土地が限られております日本においては、特に土壤汚染地再活用事業による『土地再生』は社会的意義も大きく、積極的に両社で取り組んでいく所存です。

今後、土壤汚染をめぐるブラウンフィールド問題を解決することで土地取引の健全化・活性化をはかり、両社の企業価値の向上を進めてまいります。

(注1) 延床面積10,000㎡以上、床荷重1.5トン/㎡以上、天井高5.5m以上などで、機能的な設計を備えた賃貸用物流施設。

(注2) 汚染土壤がその場所にある状態で抽出・分解等の方法により、当該土壤中から特定有害物質を除去する土壤汚染対策手法。

## 2. 資本業務提携の内容等

### (1) 業務提携の内容

当社及びエンバイオは、以下の内容の実現に向けて相互に協力してまいります。

- ①エンバイオが行う土壤汚染地再活用事業（ブラウンフィールド活用事業）における、当社グループの土地の仕入、運用、売却のノウハウの提供と協業
- ②両社が有する汚染土地情報の共有と有効活用
- ③当社グループの物流投資事業において発生する汚染土壤の浄化工事に対する、エンバイオの技術提供

### (2) 資本提携の内容

当社は、本資本業務提携契約に基づき、エンバイオが当社を割当先とする第三者割当増資を実施し、当社がこれを引き受けました。これにより、当社のエンバイオに対する持株比率は22.28%となり、エンバイオは、当社の持分法適用関連会社となりました。

## 3. 資本業務提携の相手先の概要

- ①商号 株式会社エンバイオ・ホールディングス
- ②代表者 西村 実
- ③所在地 東京都千代田区神田多町二丁目11番地
- ④資本金 433,582千円（平成27年8月31日現在）
- ⑤事業内容 土壤汚染対策事業、土壤汚染地再活用事業等の持株会社

## 4. 取得する株式の数、取得後の合計持株数及び持株比率

- ①新たに取得する株式の数 1,200,000株
- ②新たに取得する株式の取得価額 962,400千円
- ③取得後の合計持株数 1,200,000株
- ④取得後の当社の持株比率 22.28%

## ⑤【連結附属明細表】

## 【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率 (%)	担保	償還期限
㈱シーアールイー	第4回無担保社債	平成21年3月31日	75,000	40,000 (40,000)	1.27	無担保	平成28年3月31日

- (注) 1. ( ) 内書きは、1年以内の償還予定額であります。  
2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

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)
40,000	—	—	—	—

## 【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	2,750,000	—	—	—
1年以内に返済予定の長期借入金	1,419,100	556,100	1.34	—
1年以内に返済予定のリース債務	16,159	20,980	7.06	—
長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	1,169,519	8,982,625	0.61	平成28年～34年
リース債務 (1年以内に返済予定のものを除く。)	369,673	413,166	7.38	平成28年～42年
その他有利子負債	—	—	—	—
合計	5,724,452	9,972,871	—	—

- (注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。  
2. リース債務の平均利率については、期末リース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。  
3. 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年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	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	2,441,860	5,347,140	571,265	246,240
リース債務	22,468	24,115	25,889	26,345

## 【資産除去債務明細表】

当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

## (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)	—	12,213,052	19,942,774	25,224,938
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円)	—	1,663,277	2,433,645	2,334,240
四半期(当期)純利益金額 (千円)	—	1,080,998	1,589,477	1,338,781
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	—	256.20	372.00	289.25

(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)	—	41.35	116.01	△44.01

- (注) 1. 当社は、平成27年4月21日付で東京証券取引所市場第二部に上場いたしましたので、第1四半期及び第2四半期の四半期報告書は提出しておりませんが、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、当第2四半期連結会計期間及び当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより四半期レビューを受けております。
2. 当社は、平成26年12月10日付で株式1株につき50株の株式分割を行っております。当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して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を算定しております。

## 2 【財務諸表等】

### (1) 【財務諸表】

#### ① 【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,006,789	7,007,241
売掛金	168,486	166,946
完成工事未収入金	221,067	130,985
有価証券	—	1,257,978
営業投資有価証券	—	※12,626,348
販売用不動産	※13,180,480	—
仕掛販売用不動産	※1997,131	※16,353,908
未成工事支出金	14,255	9,761
前渡金	211,280	2,872
前払費用	299,087	356,389
繰延税金資産	202,505	120,698
その他	55,487	※2658,425
貸倒引当金	△52,649	△39,981
流動資産合計	10,303,921	18,651,574
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1589,428	※11,147,861
構築物	34,602	27,016
機械及び装置	158,336	279,623
車両運搬具	5,546	3,699
工具、器具及び備品	5,272	8,122
土地	※1931,875	※11,459,562
リース資産	322,195	356,420
建設仮勘定	115,852	10,657
有形固定資産合計	2,163,109	3,292,964
無形固定資産		
借地権	13,474	6,422
商標権	985	8,905
ソフトウェア	49,084	56,643
その他	95	88
無形固定資産合計	63,640	72,059

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	110,200	100,200
関係会社株式	4,000	300,580
出資金	60	1,560
長期貸付金	5,370	5,338
破産更生債権等	407,953	318,184
長期前払費用	25,118	50,809
繰延税金資産	240,936	161,093
敷金及び保証金	※24,496,227	4,167,006
その他	28,614	7,668
貸倒引当金	△400,141	△303,369
投資その他の資産合計	4,918,340	4,809,071
固定資産合計	7,145,089	8,174,095
資産合計	17,449,010	26,825,670
負債の部		
流動負債		
買掛金	978,409	974,048
工事未払金	244,413	142,354
短期借入金	※1,※32,750,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1,※31,419,100	※1,※3556,100
1年内償還予定の社債	35,000	40,000
リース債務	16,159	20,980
未払金	174,890	193,431
未払費用	23,139	25,125
未払法人税等	1,046,760	158,457
前受金	36,097	3,240
未成工事受入金	5,740	1,080
預り金	136,517	121,632
前受収益	1,099,419	1,142,118
賞与引当金	33,096	35,549
転貸損失引当金	46,413	50,329
役員賞与引当金	45,000	45,000
資産除去債務	73,059	80,605
その他	360,929	42,363
流動負債合計	8,524,147	3,632,417

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
固定負債		
社債	40,000	—
長期借入金	※1, ※2 1,169,519	※1, ※2 8,982,625
リース債務	369,673	413,166
退職給付引当金	153,048	188,003
転貸損失引当金	—	13,354
資産除去債務	86,543	125,745
受入敷金保証金	4,420,923	4,424,012
長期前受収益	230,529	218,828
その他	3,230	14,217
固定負債合計	6,473,469	14,379,954
負債合計	14,997,616	18,012,371
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,000	1,506,140
資本剰余金		
資本準備金	—	1,466,140
その他資本剰余金	34,294	1,628,899
資本剰余金合計	34,294	3,095,040
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,810,381	4,212,153
利益剰余金合計	2,810,381	4,212,153
自己株式	※1 △433,282	△35
株主資本合計	2,451,393	8,813,298
純資産合計	2,451,393	8,813,298
負債純資産合計	17,449,010	26,825,670

## ②【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
売上高	22,089,410	※1 23,477,525
売上原価	17,639,997	※1 19,211,130
売上総利益	4,449,413	4,266,394
販売費及び一般管理費	※2 1,912,414	※1, ※2 2,110,303
営業利益	2,536,998	2,156,091
営業外収益		
受取利息	5,074	4,799
受取手数料	—	※1 18,000
買取債権回収益	6,603	7,453
受取保険金	5,081	—
貸倒引当金戻入額	—	45,182
その他	7,332	10,500
営業外収益合計	24,093	85,935
営業外費用		
支払利息	143,542	109,825
社債利息	1,137	693
支払手数料	39,347	97,574
株式交付費	—	20,672
株式公開費用	—	23,740
その他	23,270	32,482
営業外費用合計	207,298	284,988
経常利益	2,353,793	1,957,038
特別利益		
関係会社株式売却益	—	※3 393,570
その他	—	2,031
特別利益合計	—	395,601
特別損失		
固定資産除却損	※5 5,574	※4 2,979
減損損失	—	17,079
投資有価証券評価損	—	9,999
特別損失合計	5,574	30,058
税引前当期純利益	2,348,218	2,322,580
法人税、住民税及び事業税	1,076,559	759,158
法人税等調整額	△52,194	161,650
法人税等合計	1,024,365	920,808
当期純利益	1,323,852	1,401,772

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)		当事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃借料		11,086,570	62.8	11,017,312	57.3
不動産販売原価		4,579,631	26.0	6,236,843	32.5
工事外注費		1,473,442	8.4	1,259,942	6.6
その他諸経費		500,353	2.8	697,032	3.6
合計		17,639,997	100.0	19,211,130	100.0

③【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本							株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	
		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	40,000	—	—	—	1,486,528	1,486,528	△519,487	1,007,040
当期変動額								
新株の発行								
当期純利益					1,323,852	1,323,852		1,323,852
自己株式の取得								
自己株式の処分			34,294	34,294			86,205	120,500
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								—
当期変動額合計	—	—	34,294	34,294	1,323,852	1,323,852	86,205	1,444,352
当期末残高	40,000	—	34,294	34,294	2,810,381	2,810,381	△433,282	2,451,393

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	△300	△300	1,006,739
当期変動額				
新株の発行				—
当期純利益				1,323,852
自己株式の取得				—
自己株式の処分				120,500
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）		300	300	300
当期変動額合計	—	300	300	1,444,653
当期末残高	—	—	—	2,451,393

当事業年度（自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 7月 31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		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	40,000	—	34,294	34,294	2,810,381	2,810,381	△433,282	2,451,393
当期変動額								
新株の発行	1,466,140	1,466,140		1,466,140				2,932,281
当期純利益					1,401,772	1,401,772		1,401,772
自己株式の取得								
自己株式の処分			1,594,605	1,594,605			433,246	2,027,851
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	1,466,140	1,466,140	1,594,605	3,060,746	1,401,772	1,401,772	433,246	6,361,905
当期末残高	1,506,140	1,466,140	1,628,899	3,095,040	4,212,153	4,212,153	△35	8,813,298

	評価・換算差額等			純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	—	—	—	2,451,393
当期変動額				
新株の発行				2,932,281
当期純利益				1,401,772
自己株式の取得				—
自己株式の処分				2,027,851
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）				—
当期変動額合計	—	—	—	6,361,905
当期末残高	—	—	—	8,813,298

## 【注記事項】

### (重要な会計方針)

#### 1. 資産の評価基準及び評価方法

##### (1) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)を採用しております。

関係会社株式

移動平均法による原価法

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

なお、匿名組合出資金については、その損益のうち、当社に帰属する持分相当額を「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに、「営業投資有価証券」を加減する処理を行っております。

##### (2) デリバティブ

時価法

##### (3) たな卸資産

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. 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(建物付属設備を除く)については定額法)を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～50年

構築物 3～40年

##### (2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。なお、ソフトウェア(自社利用分)については社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

##### (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は、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。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が平成20年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

##### (4) 長期前払費用

定額法

#### 3. 繰延資産の処理方法

株式交付費

支出時に全額費用として処理しております。

#### 4. 引当金の計上基準

##### (1) 貸倒引当金

売上債権等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

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち当期に対応する額を計上しております。

##### (3) 役員賞与引当金

役員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額に基づき当期末において発生していると認められる額を計上しております。

(4) 転貸損失引当金

マスターリースにおいて転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。

(5) 退職給付引当金

従業員の退職給付に備えるため、当期末における退職給付債務見込額（簡便法）に基づき、当期末において発生していると認められる額を計上しております。

5. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップ取引について特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的のデリバティブ取引は行っておりません。

(4) ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。

(表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

以下の事項について、記載を省略しております。

- ・財務諸表等規則第8条の6に定めるリース取引に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第8条の28に定める資産除去債務に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額の注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第68条の4に定める1株当たり純資産額の注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の3の2に定める減損損失に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の2に定める1株当たり当期純損益金額に関する注記については、同条第3項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第95条の5の3に定める潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額に関する注記については、同条第4項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第107条に定める自己株式に関する注記については、同条第2項により、記載を省略しております。
- ・財務諸表等規則第121条第1項第1号に定める有価証券明細表については、同条第3項により、記載を省略しております。

(貸借対照表)

前事業年度において、「投資その他の資産」の「その他」に含めていた「出資金」は、金額的重要性が増したため、当事業年度より独立掲記することとしました。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。

(貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
営業投資有価証券	－千円	2,626,348千円
販売用不動産	3,180,480	－
仕掛販売用不動産	997,131	5,364,138
建物	54,269	268,829
土地	230,349	472,404
自己株式	433,282	－
計	4,895,513	8,731,721

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
短期借入金	2,250,000千円	－千円
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	1,180,419	7,553,125
計	3,430,419	7,553,125

※2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務（区分表示したものを除く）

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
短期金銭債権	－千円	635,000千円
長期金銭債権	296,771	－

※3 運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの 総額	3,000,000千円	22,000,000千円
借入実行残高	2,500,000	6,850,000
差引額	500,000	15,150,000

(損益計算書関係)

※1 関係会社に対する主な取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
営業取引による取引高		
売上高	40,341千円	11,160千円
仕入高	274,170	5,651
販売費及び一般管理費	—	1,000
営業取引以外の取引高	—	18,000

※2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度58%、当事業年度49%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度42%、当事業年度51%であります。

なお、主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
給料及び手当	668,560千円	734,514千円
賞与引当金繰入額	33,096	35,549
役員賞与引当金繰入額	45,000	45,000
退職給付費用	33,578	37,216
減価償却費	26,694	48,183
貸倒引当金繰入額	97,369	6,307

※3 関係会社株式売却益

前事業年度(自 平成25年8月1日至 平成26年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(自 平成26年8月1日至 平成27年7月31日)

株式会社天幸建物の株式に係る売却益であります。

※4 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)	当事業年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
建物	3,760千円	2,512千円
構築物	1,377	89
工具、器具及び備品	436	87
その他	—	289
計	5,574	2,979

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式（当事業年度の貸借対照表計上額は子会社株式300,580千円、前事業年度の貸借対照表計上額は関連会社株式4,000千円）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の内訳

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	147,040千円	107,298千円
減損損失	71,865	65,630
賞与引当金	11,795	11,752
役員賞与引当金	16,038	14,877
転貸損失引当金	16,541	20,947
退職給付引当金	54,546	60,649
前受収益	18,500	18,958
長期前受収益	16,033	14,049
資産除去債務	56,882	67,213
受入建設協力金	71,143	61,223
未払事業税	86,928	8,606
未払不動産取得税	23,335	—
買掛金	9,493	6,754
定期借地権償却	38,128	43,043
その他	59,923	63,852
繰延税金資産小計	698,197	564,857
評価性引当額	△153,005	△192,921
繰延税金資産合計	545,191	371,935
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	△30,028	△28,384
差入建設協力金	△9,182	△7,849
受入建設協力金	△62,538	△52,124
仕掛販売用不動産	—	△1,784
繰延税金負債合計	△101,749	△90,143
繰延税金資産の純額	443,442	281,792

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (平成26年7月31日)	当事業年度 (平成27年7月31日)
法定実効税率 (調整)	39.4%	35.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.8	0.8
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	—	△6.0
留保金課税	—	6.0
住民税均等割	0.2	0.3
評価性引当額の増減額	1.6	2.6
法人税額の特別控除	△0.6	△1.2
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.6	1.1
その他	0.6	0.6
税効果会計適用後の法人税等の負担率	43.6	39.6

## 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27年法律第9号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第2号)が平成27年3月31日に公布され、平成27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。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は従来の35.6%から平成27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33.1%に、平成28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、32.3%となります。

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25,447千円減少し、法人税等調整額が25,447千円増加しております。

(企業結合等関係)

「1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項 (企業結合等関係)」に記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

(資本業務提携に伴う株式取得)

当社は、平成27年9月25日開催の取締役会において、株式会社エンバイオ・ホールディングスとの間で資本業務提携を行い、同社を持分法適用関連会社とすることについて決議し、平成27年10月13日付で資本業務提携契約を締結、同日付で同社の実施する第三者割当増資の引受けを行いました。

概要は、「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 (重要な後発事象)」を参照下さい。

④【附属明細表】  
【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	当期末 残高	減価償却 累計額
有形 固定 資産	建物	589,428	685,941	18,374 (17,079)	109,133	1,147,861	631,775
	構築物	34,602	170	89	7,666	27,016	350,189
	機械及び装置	158,336	156,071	—	34,784	279,623	56,907
	車両運搬具	5,546	—	—	1,846	3,699	8,767
	工具、器具及び 備品	5,272	7,146	87	4,209	8,122	37,061
	土地	931,875	730,117	202,429	—	1,459,562	—
	リース資産	322,195	59,853	154	25,473	356,420	117,877
	建設仮勘定	115,852	182,293	287,489	—	10,657	—
	計	2,163,109	1,821,594	508,624 (17,079)	183,114	3,292,964	1,202,578
無形 固定 資産	借地権	—	—	—	7,051	6,422	37,823
	商標権	—	—	—	717	8,905	1,063
	ソフトウェア	—	—	—	15,528	56,643	32,952
	その他	—	—	—	7	88	22
		計	—	—	—	23,304	72,059

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産	219,309千円
土地	賃貸用不動産	242,055千円
機械及び装置	太陽光発電設備	156,071千円

2. 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

土地	賃貸用不動産	202,429千円
----	--------	-----------

3. 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「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。

4. 「当期減少額」欄の( )は内数で、当期の減損損失計上額であります。

5. 建設仮勘定の当期増加額は、主として建物の取得であります。また、当期減少額は該当する科目への振替であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	452,791	41,971	151,411	343,351
賞与引当金	33,096	35,549	33,096	35,549
役員賞与引当金	45,000	45,000	45,000	45,000
転貸損失引当金	46,413	63,683	46,413	63,683

(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	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎年10月
基準日	毎年7月31日
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎年7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り（注）2	
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社本店証券代行部
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	—
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL <a href="http://www.cre-jpn.com">http://www.cre-jpn.com</a>
株主に対する特典	該当事項はありません。

（注）1. 当社の株主は、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行使することができません。

- （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当及び募集新株予約権の割当を受ける権利
2. 単元未満株式の買取りを含む株式の取り扱いは、原則として証券会社等の口座管理機関を経由して行うことから、該当事項はなくなる予定です。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

## 第7【提出会社の参考情報】

### 1【提出会社の親会社等の情報】

当社の金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等は京橋興産株式会社であります。

### 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) 有価証券届出書（有償一般募集による増資及び自己株式の処分並びに売出し）及びその添付書類  
平成27年3月19日関東財務局長に提出。
- (2) 有価証券届出書の訂正届出書  
平成27年4月3日及び平成27年4月13日関東財務局長に提出。  
平成27年3月19日提出の有価証券届出書に係る訂正届出書であります。
- (3) 四半期報告書及び確認書  
（第7期第3四半期）（自平成27年2月1日 至平成27年4月30日）平成27年6月11日関東財務局長に提出。
- (4) 臨時報告書  
平成27年8月5日関東財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。  
平成27年9月25日関東財務局長に提出。  
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27年10月16日関東財務局長に提出。  
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（特定子会社の異動）に基づく臨時報告書であります。

## 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

平成27年10月29日

株式会社 シーアールイー  
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 松田 道春 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 三井 勇治 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シーアールイーの平成26年8月1日から平成27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、株式会社シーアールイー及び連結子会社の平成27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。

### 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. XBR L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27年10月29日

株式会社 シーアールイー  
取締役会 御中

有限責任監査法人 トーマツ

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 松田 道春 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 三井 勇治 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シーアールイーの平成26年8月1日から平成27年7月31日までの第7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、株式会社シーアールイーの平成27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。

## 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. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。