

【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1月27日
【事業年度】	第28期（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）
【会社名】	株式会社アールエイジ
【英訳名】	EARLY AGE CO., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 向井山 達也
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼情報管理部長 佐藤 貴子
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長兼情報管理部長 佐藤 貴子
【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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
売上高 (千円)	3,238,456	3,883,331	3,933,190	3,647,313	3,731,767
経常利益 (千円)	258,665	350,375	380,268	384,636	401,988
当期純利益 (千円)	147,857	199,917	214,949	230,345	239,418
包括利益 (千円)	-	199,968	214,926	231,259	239,715
純資産額 (千円)	1,536,066	1,688,556	1,852,674	2,010,199	2,188,573
総資産額 (千円)	5,492,184	5,540,800	5,812,516	6,653,610	7,105,764
1株当たり純資産額 (円)	486.21	534.67	586.87	632.74	689.83
1株当たり当期純利益金額 (円)	47.06	63.44	68.21	72.98	75.50
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	46.76	63.08	67.70	72.29	75.23
自己資本比率 (%)	27.9	30.4	31.8	30.2	30.8
自己資本利益率 (%)	10.0	12.4	12.2	11.9	11.4
株価収益率 (倍)	6.7	6.0	5.6	8.4	8.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	78,729	871,554	334,709	124,182	198,608
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	352,140	248,606	581,420	796,159	262,612
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	246,339	296,984	135,780	584,765	201,245
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	608,473	934,436	823,507	736,295	873,536
従業員数 (人)	29	32	32	34	35
(外、平均臨時雇用者数)	(23)	(29)	(29)	(29)	(23)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等)は年間の平均人員を外数で記載しております。

3. 平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行いました。このため、第24期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) 提出会社の経営指標等

回次	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
売上高 (千円)	2,903,719	3,551,035	3,566,037	3,328,226	3,413,789
経常利益 (千円)	247,195	341,568	368,012	361,102	383,096
当期純利益 (千円)	156,560	209,983	223,227	226,576	238,296
資本金 (千円)	166,046	166,046	166,046	166,826	166,826
発行済株式総数 (株)	31,512	31,512	31,512	3,171,200	3,171,200
純資産額 (千円)	1,457,111	1,619,667	1,792,062	1,945,818	2,123,070
総資産額 (千円)	5,370,714	5,428,989	5,706,226	6,541,844	6,989,584
1株当たり純資産額 (円)	461.15	512.81	567.64	612.44	669.17
1株当たり配当額 (円) (うち1株当たり中間配当額)	1,500 (-)	1,600 (-)	1,700 (-)	710 (700)	18.5 (8.5)
1株当たり当期純利益金額 (円)	49.83	66.64	70.84	71.79	75.14
潜在株式調整後1株当たり当期 純利益金額 (円)	49.51	66.25	70.31	71.11	74.88
自己資本比率 (%)	27.1	29.8	31.3	29.7	30.4
自己資本利益率 (%)	11.2	13.7	13.1	12.1	11.7
株価収益率 (倍)	6.3	5.7	5.4	8.5	8.7
配当性向 (%)	30.1	24.0	24.0	23.7	24.6
従業員数 (人) (外、平均臨時雇用者数)	26 (10)	26 (15)	26 (13)	29 (13)	29 (14)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等)は年間の平均人員を外数で記載しております。

3. 平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行いました。このため、第24期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【沿革】

年月	事項
昭和61年11月	有限会社光建として千葉県佐倉市に設立（資本金3百万円）
平成2年9月	有限会社賃貸くんに社名変更
平成5年11月	株式会社スリークォーターより賃貸事業および管理事業を引継ぎ事業開始
平成5年11月	千葉県船橋市本町5丁目に本社事務所設置
平成5年11月	千葉県船橋市前原西2丁目に津田沼店を開設
平成5年11月	千葉県船橋市西船4丁目に西船橋店を開設
平成5年12月	株式会社に改組（資本金10百万円）
平成6年1月	株式会社オールエイジに社名変更
平成6年6月	千葉県松戸市本町に松戸店を開設
平成6年7月	本社を東京都中央区八重洲2丁目に移転
平成8年12月	千葉県市川市行徳駅前2丁目に行徳店開設
平成9年3月	千葉県柏市柏2丁目に柏店開設
平成9年5月	建物総合維持管理部門を分社し、千葉県船橋市東船橋3丁目に有限会社アテックス（現社名：株式会社オールエイジ・テクニカル・サービス＝現連結子会社）を設立（資本金3百万円）
平成13年1月	東京都杉並区高円寺南4丁目に高円寺店開設
平成13年5月	本社を千葉県船橋市本町5丁目に移転
平成14年12月	一級建築士事務所として登録
平成15年2月	住宅販売の子会社として、千葉県船橋市本町6丁目に有限会社オールエイジ住宅販売を設立（資本金3百万円）
平成15年4月	有限会社アテックスを株式会社へ改組するとともに、社名を株式会社オールエイジ・テクニカル・サービスに変更
平成17年8月	グループの住宅販売部門の効率化を図るため有限会社オールエイジ住宅販売を清算
平成17年10月	千葉県内の行徳店を西船橋店に統合
平成17年11月	本社を東京都港区赤坂2丁目に移転
平成18年3月	千葉県内の柏店を松戸店に統合
平成19年10月	東京証券取引所マザーズに株式を上場

3【事業の内容】

当社グループは、当社および連結子会社1社により構成されており、東京都と千葉県を主たる営業地域として、「不動産管理運営事業」、「不動産開発販売事業」、「不動産仲介コンサル事業」を行っております。

事業の中核は、居住用賃貸マンション(オーナー様の収益を確保する観点から「収益物件」と呼びます。)のサブリース及び管理物件のマネジメント業務、自社所有物件の賃貸等を行う「不動産管理運営事業」であります。また、賃貸物件の入居者仲介を柱とする「不動産仲介コンサル事業」はそれ自体が収益事業であることはもとより、仲介活動を通じてユーザーの多様化するニーズや動向を的確に把握する重要な役割を担っております。このストック型事業の持続的成長をベースに、収益物件の一棟売りや戸建住宅及び宅地の開発販売を行う「不動産開発販売事業」が、オーナー様との関係を強める有効手段と考えており、3つの事業のシナジー効果を有効に生かしつつ推進しております。

各事業の内容は以下のとおりであります。

なお、次の3事業は「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」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

< 不動産管理運営事業 >

当社グループは、平成26年10月末現在、管理受託総室5,235室(サブリース1,874室、集金管理2,799室)、駐車場管理受託数3,105区画、自社所有賃貸不動産420室を有しており、住居・駐車場としてユーザーに賃貸しております。また、オーナーからは管理業務(賃貸管理代行、清掃設備管理等)、及びリフォーム(退去後の原状回復、修繕工事、クリーニング等)を受注しております。上記の他、3年以内に販売予定の物件を、住居・駐車場としてユーザーに賃貸しております。(平成26年10月末現在142室)

管理業務は、連結子会社である㈱アールエイジ・テクニカル・サービスが主体となりサービスを提供しております。「ユーザーの満足＝オーナーの満足」であり、快適な住環境を維持すべく、「清潔・安心・安全」の管理三原則をモットーに管理物件を巡回し、付加価値を高める為のリノベーションや修繕工事等のサービス提供を行っております。

< 不動産開発販売事業 >

当社では、居住用賃貸マンション等(投資用一棟売マンション)の開発販売や戸建住宅、宅地等の開発販売を行っております。当社の開発する居住用賃貸物件及び戸建住宅は、団塊ジュニア世代を中心とする既成の物件では満足しきれない顧客層をターゲットに、顧客のニーズを形にした物件の開発を行っております。開発にあたっては土地の仕入れから企画の立案、工程監理、販売まで全ての業務を行っております。

開発物件の主要な販売先は、不動産仲介コンサル事業、不動産管理運営事業を通じて信頼関係にある既存オーナーを中心とした個人富裕層です。また、当事業で開発、販売した居住用賃貸マンション等のほとんどは、販売後もサブリース、管理受託物件となり、中核事業である不動産管理運営事業、不動産仲介コンサル事業を支える柱となっております。

< 不動産仲介コンサル事業 >

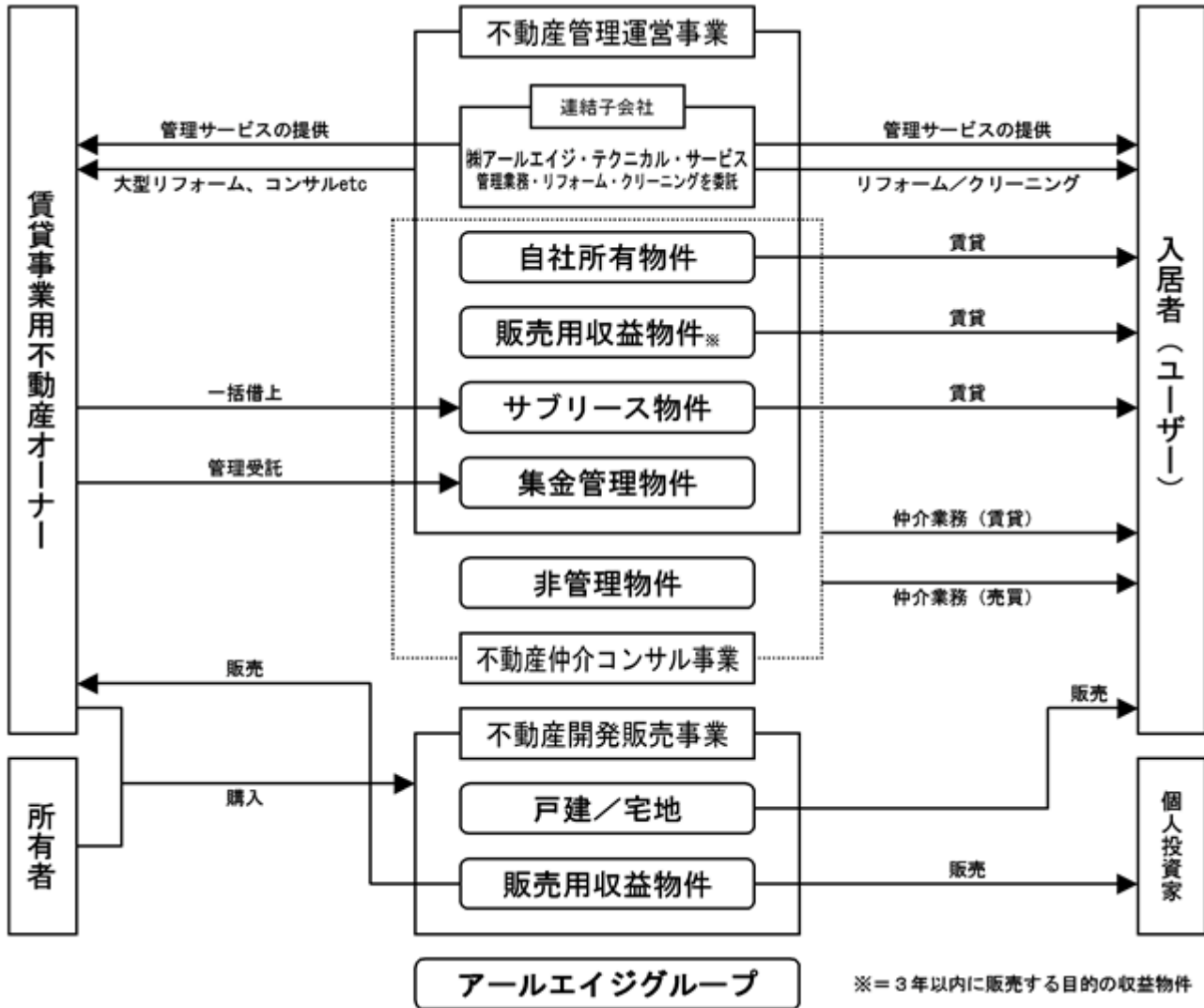
自社の6拠点(東京都：2、千葉県：4)において居住用不動産、駐車場等の賃貸仲介事業を行っております。新規店舗の出店については慎重に実施することとして、「地域密着」を基盤に徹底したユーザー中心主義の営業展開をしております。

具体的には不動産管理運営事業と連携し、オーナーに対し稼働率アップを図るソリューション提案(リノベーション事業等)を行い、入居促進を図ることにより、入居者・オーナー双方の満足に繋がるサービスを提供しております。また不動産仲介コンサル事業において恒常的にユーザーニーズと向き合っていることが、結果として不動産開発販売事業におけるコンセプトの立案、企画力にフィードバックされております。

その他に不動産オーナーの税務対策、資産運用ニーズに応えるため、土地の購入・売却、事業用賃貸マンション、アパートの購入・売却等、コンサルティング型の仲介事業を併せて行っております。

上記に述べた事項を事業系統図によって示すと下記の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金 (百万円)	主要な事業の内容	議決権の所有割合(%)	関係内容
連結子会社 株式会社アールエイジ・ テクニカル・サービス	千葉県船橋市	10	不動産 管理運営事業	100	当社管理物件のメン テナンス・巡回清 掃・退去精算業務 等。 役員の兼任 3名。

(注) 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。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成26年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産管理運営事業	10	(16)
不動産開発販売事業	1	(1)
不動産仲介コンサル事業	18	(6)
全社共通	6	(-)
合計	35	(23)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等を含みます。)は、年間の平均
人員を()外数で記載しております。

2. 全社共通と記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

平成26年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
29(14)	30.3	5.5	4,158

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産管理運営事業	4	(7)
不動産開発販売事業	1	(1)
不動産仲介コンサル事業	18	(6)
全社共通	6	(-)
合計	29	(14)

(注) 1. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等を含みます。)は、年間の平均
人員を()外数で記載しております。

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

3. 全社共通と記載されている従業員数は、管理部門に所属しているものであります。

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度(自平成25年11月1日至平成26年10月31日)における我が国経済は、政府による経済政策や日本銀行による金融緩和を背景に、企業収益の改善や投資の増加、雇用情勢の改善等、景気は緩やかな回復基調が続きました。一方、個人消費につきましては、一部持ち直しの動きもみられましたが、平成26年4月以降は消費税増税に伴う駆け込み需要の反動による冷え込みや物価上昇などの影響から、先行き不透明な状況で推移しました。

当社グループの事業領域である不動産業界におきましては、金融緩和による良好な資金調達環境を背景に収益不動産の取引が活発化している一方、建築に係る調達コストの高騰など懸念材料も内包しております。

このような状況の下、当社グループは、主軸である不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、優良な賃貸レジデンス開発用地の取得に努めてまいりました。また、不動産開発販売事業においては、優良物件の開発・販売に注力してまいりました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は3,731,767千円(前期:3,647,313千円、前期比:2.3%増)、営業利益は435,278千円(前期:405,760千円、前期比:7.3%増)、経常利益は401,988千円(前期:384,636千円、前期比:4.5%増)、当期利益は239,418千円(前期:230,345千円、前期比:3.9%増)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。

<不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,945,258千円(前期:2,948,362千円、前期比0.1%減)、セグメント利益は527,940千円(前期:529,388千円、前期比0.3%減)となりました。

<不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンション3棟36室、宅地7区画及び中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は669,430千円(前期:562,640千円、前期比:19.0%増)、セグメント利益は93,614千円(前期:40,134千円、前期比:133.3%増)となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は117,079千円(前期:136,310千円、前期比:14.1%減)、セグメント損失は39,752千円(前期:セグメント損失17,341千円)となりました。

(2)キャッシュ・フロー

当連結会計年度における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、前連結会計年度末から137,241千円増加し、当連結会計年度末現在の残高は873,536千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下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、1年間で増加した資金は198,608千円(前年同期では124,182千円の増加)となりました。税金等調整前当期純利益402,250千円及び減価償却費97,247千円の計上による増加に対し、たな卸資産の取得による支出158,276千円及び法人税等の支払152,696千円が主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は262,612千円(前年同期では796,159千円の減少)となりました。これは、船橋プロジェクトの進捗及び中古区分マンションを1戸取得したこと等により有形固定資産の取得による支出を252,379千円行ったことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は201,245千円(前年同期では584,765千円の増加)となりました。これは、長期借入金の返済による支出394,853千円及び配当金の支払額58,848千円がそれぞれ資金減少要因となった一方で、短期借入金の増減額170,000千円及び長期借入金の借入による収入が484,948千円あったことが主な要因であります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1)生産実績

該当事項はありません。

(2)受注状況

当社グループは、受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

(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25年11月1日 至 平成26年10月31日)	前年同期比(%)
不動産管理運営事業(千円)	2,945,258	99.9
不動産開発販売事業(千円)	669,430	119.0
不動産仲介コンサル事業(千円)	117,079	85.9
合計(千円)	3,731,767	102.3

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. 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【対処すべき課題】

当社グループの対処すべき課題について、その内容と対処方針等は下記のとおりであります。

不動産仲介コンサル事業は、当社が稼働率重視の政策をとり続けた事、優良物件の獲得が計画通り進まなかった事等によりセグメント損益がマイナスとなっております。今後は、人材の育成強化と優良物件の獲得を進める事により収益の改善を図ってまいります。

また、当社グループの安定的かつ持続的な成長には中核事業である居住用物件や駐車場等の管理受託ニーズの発掘は不可欠です。

上記の目的を達成するためにはオーナー様との厚い信頼関係が必須であり、またその関係を持続していくためには、不動産関連知識に加え、不動産経営に関する金融・法務・税務等広範囲に及ぶ高いコンサルティング能力が不可欠となっております。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めてまいります。また、サブリース、管理受託を受けている物件の稼働率を向上させるためには、全社員がお客様目線でサービスを捉え、その質を向上することが必須だと考えております。非営業部門も含めた全社員で空室物件の問題点の確認、清掃活動を定期的に行うなどのOJTを実施することによりサービスの質を一層向上させるべく努めてまいります。

4【事業等のリスク】

以下において、当社グループの事業の状況及び経理の状況等に関する事項のうち、リスク要因となる可能性があると考えられる主な事項及びその他投資者の判断に重要な影響を及ぼすと考えられる事項を記載しております。

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対応に努める方針ですが、当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち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、不確実性を内在しているため、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

不動産市況について

不動産価格の下落している局面においては、買い控えにより下落に拍車がかかり、不動産の流動性の著しい低下、たな卸資産の評価損や固定資産の減損の発生により業績に影響が出る可能性があります。物件の仕入れについても、地価の乱高下が続いた場合や競合の激化により有用な情報の入手が困難になった場合には自社開発物件が計画どおり供給できない可能性があり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

当社は独自のコンセプトに基づき、マーケット分析や事業計画を十分に検討した上で土地を厳選して取得し、収益物件、戸建物件等の企画、開発、販売を行っております。しかしながら、突発的な市況の変動、建物調達コストの変動、想定外の金利の上昇、金融市場の信用収縮等が生じた場合等には、当初計画通りの販売が行えない可能性があります。その場合は在庫として滞留することとなり、当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

物件の引渡時期等による業績の変動について

不動産開発販売事業における物件の販売について、各期において引渡しとなる物件数が多くないことから、引渡し時期及び規模により、当社の四半期毎の業績は大きく変動する可能性があります。

法的規制について

1)不動産関連法制の変更について

宅地建物取引業法、建築基準法・都市計画法その他不動産関連法制、建設業法、建築士法等建築に関する法令をはじめとして、当社グループの各事業の遂行に関連する法令の改廃や新たに法的規制が設けられた場合には、当社グループの事業に影響を及ぼす可能性があります。

< 提出会社が取得している免許・許可 >

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(5) 第5209号	平成24年4月29日から平成29年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般) 17第125524号	平成23年3月30日から平成28年3月29日まで

2)個人情報の管理について

当社グループが行っている事業においては、多くの顧客の個人情報を保有しています。当社グループでは、個人情報保護規定を制定し、情報管理に関する規程及び運用マニュアル等によって、個人情報管理の強化と徹底を図っております。しかしながら、不測の事態により、当社グループが保有する顧客情報が社外へ漏洩した場合等には、顧客への信用低下やトラブル解決のための費用負担等により当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

有利子負債依存度および資金調達について

当社グループは、不動産開発販売事業における土地・建物仕入資金および不動産管理運営事業における賃貸用自社所有不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー(以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといいます。)がマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向となるとともに、総資産に対する有利子負債の割合が高まる傾向があります。

また、当社はたな卸資産に建築中または販売中の物件以外に、賃貸で運用しながら3年以内に販売する予定の物件を含んでおります。そうした案件の増加も営業キャッシュ・フローのマイナス要因となるものであります。

たな卸資産及び賃貸用不動産への投資は当社の成長戦略に不可欠のものであり、フリー・キャッシュ・フローのマイナスを補うために次の方策を取っております。

1. 資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。
2. 常時3~4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。
3. 不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね300万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

しかし、金融環境の変化や当社の信用力低下により資金調達が十分に行われない場合には個別プロジェクト進捗と当社の経営成績に影響を与える可能性があります。

当社グループのキャッシュ・フローおよび有利子負債の状況は下記の通りであります。

(単位：千円)

決算年月	平成25年10月	平成26年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	124,182	198,608
投資活動によるキャッシュ・フロー	796,159	262,612
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	671,976	64,004
財務活動によるキャッシュ・フロー	584,765	201,245
短期借入金	-	170,000
1年内返済予定の長期借入金	464,322	298,053
長期借入金	3,365,384	3,621,746
有利子負債合計 A	3,829,706	4,089,800
総資産額 B	6,653,610	7,105,764
有利子負債依存度 A/B	57.6%	57.6%
たな卸資産残高	1,590,578	1,959,144
有形固定資産残高	3,904,179	3,846,817

販売先の確保について

当社は、不動産開発販売事業において収益物件等の企画、開発を行い、不動産仲介コンサル事業及び不動産管理運営事業において信頼関係を培った不動産オーナーを始めとする購入者に対し販売を行っております。これらの既存事業における信頼関係に基づく顧客層は今後も拡大していくものと考えますが、万が一当社の企画物件数の増大に伴い十分な顧客の確保ができない場合は当社の業績及び資金繰りに影響を及ぼす可能性があります。

人材の確保・育成について

当社グループの事業は、各事業の連携とそこから生まれる事業間のシナジーにより、顧客のニーズを具現化する商品・サービスの実現を目指しております。そのためには不動産事業は勿論、金融・法務・税務にわたる幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。

そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針であります。今後当社グループが求める人材の確保・育成が計画通り進まなかった場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

小規模組織であることについて

当社グループは平成26年10月31日現在、従業員35名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

代表取締役への依存について

当社の代表取締役である向井山達也は、当社グループの経営方針や事業戦略の立案、決定ならびに事業の推進において重要な役割を果たしております。

当社グループは事業の拡大とともに、同氏に過度に依存しない体制の構築を進めておりますが、何らかの事情により同氏の業務遂行が困難となった場合には、その後の当社グループの業績及び事業展開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】

該当事項はありません。

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】

当社グループにおける財政状態及び経営成績の分析は以下のとおりであります。

なお、文中における将来に関する事項については、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

(1)財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末より452,153千円増加して7,105,764千円（前連結会計年度末比6.8%増）となりました。流動資産は509,339千円増加して、3,034,347千円（前連結会計年度末比20.2%増）となりました。流動資産増加の主な要因は、賃貸事業用マンションの売却等により現金及び預金が137,241千円、新規開発プロジェクト5棟がスタートしたことにより、たな卸資産が368,565千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は57,185千円減少して、4,071,416千円（前連結会計年度末比1.4%減）となりました。この主な要因は、船橋プロジェクトの進捗により建設仮勘定は増加しましたが、賃貸事業用マンション2棟をたな卸資産に振替したこと等により有形固定資産が57,362千円減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、273,780千円増加して4,917,191千円（前連結会計年度末比5.9%増）となりました。流動負債は42,987千円増加して822,801千円（前連結会計年度末比5.5%増）となりました。これは短期借入金170,000千円、未払法人税等19,712千円増加し、1年内返済予定の長期借入金が166,268千円減少したことが主な要因であります。固定負債は230,792千円増加して4,094,389千円（前連結会計年度末比6.0%増）となりました。長期借入金が256,362千円増加したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、178,373千円増加して2,188,573千円（前連結会計年度末比8.9%増）となりました。当期純利益を239,418千円計上し、配当金58,666千円を支払いしたことが主な要因であります。

(2)経営成績の分析

売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は3,731,767千円（前期：3,647,313千円、前期比：2.3%増）となりました。

不動産管理運営事業におきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,945,258千円（前期：2,948,362千円、前期比0.1%減）となりました。

不動産開発販売事業におきましては、賃貸事業用マンション3棟36室、宅地7区画及び中古区分マンション1戸を引渡しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は669,430千円（前期：562,640千円、前期比：19.0%増）となりました。

不動産仲介コンサル事業におきましては、賃貸物件の仲介業務において契約時初期費用を低減するなど、稼働率重視で取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は117,079千円（前期：136,310千円、前期比：14.1%減）となりました。

売上総利益

売上総利益は、前期比4.3%増の990,772千円となり、売上総利益率は前期比0.5ポイント増加し、26.5%となりました。

販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、賞与や租税公課の増加等により前期比2.2%増の555,493千円となりました。

営業利益、経常利益、当期純利益

上記の要因により、当連結会計年度の営業利益は435,278千円（前期：405,760千円、前期比：7.3%増）、経常利益及び当期純利益は、401,988千円（前期：384,636千円、前期比：4.5%増）、239,418千円（前期：230,345千円、前期比：3.9%増）となりました。

(3)キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 1 業績等の概要 (2)キャッシュ・フロー」に記載のとおりであります。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました企業集団の設備投資の総額は269,577千円で、その主なものは次のとおりであります。

当連結会計年度中に取得した主要設備

千葉県船橋市に建築中の賃貸事業用マンション（鉄筋コンクリート造地上10階建て68室（予定））の建築工事代金134,663千円を投資しました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

（1）提出会社

平成26年10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）	車両運搬具 （千円）	工具、器具 及び備品 （千円）	土地 （千円） （面積㎡）	合計 （千円）	
本社 （東京都港区）	全事業	事務所・情報システム	14,655	1,097	3,541	1,253 （-）	20,548	11 (7)
津田沼店 （千葉県船橋市）	不動産仲介 コンサル事業	店舗	6,198	151	134	-	6,484	2 (1)
船橋店 （千葉県船橋市）	不動産仲介 コンサル事業	店舗	639	15	100	-	755	4 (2)
西船橋店 （千葉県船橋市）	不動産仲介 コンサル事業、不動産 管理運営事業	店舗	1,349	569	-	-	1,918	2 (1)
松戸店 （千葉県松戸市）	不動産仲介 コンサル事業	店舗	564	603	426	-	1,594	3 (1)
高円寺店 （東京都杉並区）	不動産仲介 コンサル事業	店舗・事務所	756	41	277	-	1,074	2 (1)
コインパーキング設備 （東京都内及び千葉県内）	不動産管理運営事業	コインパーキング	-	-	20,523	-	20,523	1 (-)
自社所有物件（東京都内及び千葉県内）	不動産管理運営事業	賃貸事業用マンション	1,673,649	-	812	1,979,972 (5,868)	3,654,434	4 (1)

（注）1．上記金額には消費税等および建設仮勘定は含まれておりません。

2．津田沼店・松戸店以外の4つの事業所はいずれも賃借しており、その年間賃料は41,327千円であります。

3．従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数（契約社員、パート、アルバイト等を含みます。）は、年間の平均人員を（ ）外数で記載しております。

（2）国内子会社

平成26年10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）	車両運搬具 （千円）	工具、器具 及び備品 （千円）	合計 （千円）	
(株)アールエイジ・テクニカル・サービス	本社 （千葉県船橋市）	不動産管理運営事業	事務所・情報システム	642	473	194	1,310	6 (9)

3【設備の新設、除却等の計画】

当社グループの設備投資については、景気予測、業界動向、投資効率等を勘案して策定しております。設備計画は原則的に連結会社各社が個別に策定していますが、計画策定に当たっては提出会社を中心に調整を図っております。

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設

名称	所在地	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	
				総額 (百万円)	既支払額 (百万円)		着手	完了
(仮称)船橋本町プロジェクト	千葉県船橋市	不動産管理運営事業	賃貸事業マンション	1,011	308	自己資金及び借入金	平成26.2	平成27.5

(2) 重要な設備の除却等

特記すべき事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	10,000,000
計	10,000,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成26年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成27年1月27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	3,171,200	3,171,200	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数 100株
計	3,171,200	3,171,200	-	-

- (注) 1. 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
2. 提出日現在の発行数には、平成27年1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】

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定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17年12月29日開催の臨時株主総会決議(平成18年1月11日取締役会決議)

区分	事業年度末現在 (平成26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年12月31日)
新株予約権の数(個)	49 (注)6	同左
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)	9,800 (注)1、2、3、6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	78 (注)4	同左
新株予約権の行使期間	平成19年12月30日から 平成27年12月28日まで	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 78 資本組入額 39	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締 役会の承認を要する	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) 1. 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。
2. 平成21年4月1日付で1株を2株に、平成25年5月1日付で1株を100株とする株式分割を行っております。これに伴い、上記の表に記載の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は調整されております。
3. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。
調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率
また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。
4. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行（新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

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

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

5. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内（ただし、権利行使期間内に限ります）または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなすものとします。

(2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。

(3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途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。

6. 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

平成17年12月29日開催の臨時株主総会決議（平成18年4月17日取締役会決議）

区分	事業年度末現在 (平成26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年12月31日)
新株予約権の数(個)	1 (注)6	同左
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)	200 (注)1、2、3、6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	78 (注)4	同左
新株予約権の行使期間	平成19年12月30日から 平成27年12月28日まで	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 78 資本組入額 39	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する	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) 1. 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。

2. 平成21年4月1日付で1株を2株に、平成25年5月1日付で1株を100株とする株式分割を行っております。これに伴い、上記の表に記載の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は調整されております。

3. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができますものとします。

4. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行（新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

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

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

5. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内（ただし、権利行使期間内に限ります）または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとします。

(2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。

(3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途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。

6. 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

平成24年8月16日開催の取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成26年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成26年12月31日)
新株予約権の数(個)	76 (注)6	同左
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)	7,600 (注)1、2、3、6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	403 (注)4	同左
新株予約権の行使期間	平成26年9月10日から 平成29年9月9日まで	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 403 資本組入額 202	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する	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)1. 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。

2. 平成25年5月1日付で1株を100株とする株式分割を行っております。これに伴い、上記の表に記載の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は調整されております。

3. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。

$$\text{調整後株式数} = \text{調整前株式数} \times \text{分割・併合の比率}$$

また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。

4. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

$$\text{調整後行使価額} = \text{調整前行使価額} \times \frac{1}{\text{分割・併合の比率}}$$

当社が時価を下回る価額で新株を発行（新株予約権（新株予約権付社債も含む）の行使による場合及び当社の普通株式に転換できる証券の転換による場合を除く）する場合、または当社が時価を下回る価額で自己株式を処分する場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

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

上記算式において、新規発行には処分も含むものとし、その場合の1株当たり払込金額は1株当たり処分価額と読み替えるものとします。

5. 新株予約権の行使の条件

(1) 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても、当社または当社子会社の取締役、監査役、及び従業員の地位にあることを要するものとします。ただし任期満了による退任、定年退職、会社都合による退任・退職、業務上の疾病に起因する退職、及び転籍その他正当な理由の存する場合は地位喪失後1年以内（ただし、権利行使期間内に限ります）または権利行使期間開始の日より1年以内のいずれかの期間内に限り権利行使をなしうるものとします。

(2) 新株予約権者が死亡した場合は、新株予約権の相続を認めないものとします。

(3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途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。

6. 退職等により権利を喪失した従業員の新株予約権の個数は除外しております。

(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21年4月1日 (注)2	15,706	31,412	-	165,659	-	64,509
平成22年10月29日 (注)1	100	31,512	387	166,046	387	64,896
平成25年5月1日 (注)3	3,119,688	3,151,200	-	166,046	-	64,896
平成25年5月2日～ 平成25年10月31日 (注)1	20,000	3,171,200	780	166,826	780	65,676

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 平成21年2月3日開催の取締役会決議により、平成21年4月1日付で1株を2株に分割いたしました。

3. 平成25年3月8日開催の取締役会決議により、平成25年5月1日付で1株を100株に分割いたしました。

(6) 【所有者別状況】

平成26年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株 式の状況 (株)
	政府及び地 方公共団体	金融機関	金融商品取 引業者	その他の法 人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	9	14	8	5	1,144	1,181	-
所有株式数 (単元)	-	72	598	9,616	227	27	21,166	31,706	600
所有株式数の割合 (%)	-	0.23	1.89	30.32	0.72	0.09	66.75	100.0	-

(注) 自己株式27株は「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(7) 【大株主の状況】

平成26年10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(%)
向井山 達也	東京都千代田区	1,100,000	34.69
有限会社BHAGコーポレーション	東京都千代田区三番町9-4	950,000	29.96
永末 明紀	東京都中央区	120,000	3.78
笠原 賢一	東京都新宿区	62,200	1.96
山本 浩二	東京都江東区	50,500	1.59
田島 基広	千葉県船橋市	46,000	1.45
塩崎 芳子	和歌山県新宮市	44,300	1.40
岩井 雷太	大阪府枚方市	36,300	1.14
草野 守幸	東京都江東区	24,500	0.77
安田 和彦	東京都品川区	23,100	0.73
計	-	2,456,900	77.47

(8) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成26年10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3,170,600	31,706	単元株式数100株
単元未満株式	普通株式 600	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,171,200	-	-
総株主の議決権	-	31,706	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式27株が含まれております。

【自己株式等】

平成26年10月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社アールエイジ	東京都港区赤坂2-11-7 A T T新館5階	-	-	-	-
計	-	-	-	-	-

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を採用しております。

旧商法第280条ノ20及び第280条ノ21の規定に基づき、ストック・オプションとして、株主以外の者に対し特に有利な条件をもって新株予約権を発行することの承認を平成17年12月29日開催の臨時株主総会で決議されたものであります。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成17年12月29日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社の取締役2名、監査役1名及び従業員28名、並びに子会社の取締役1名及び子会社の従業員5名、合計37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	

当社の使用人ならびに当社子会社の取締役及び使用人に対してストック・オプションとして発行する新株予約権の募集事項決定を平成24年8月16日開催の当社取締役会において決議されたものであります。当該制度の主な内容は次のとおりであります。

決議年月日	平成24年8月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員23名、並びに子会社の取締役1名及び従業員5名 合計29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【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

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	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
保有自己株式数	27		27	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成27年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

当社は株主様への利益還元を経営の重要な課題と位置付けており、配当政策については、中長期的な事業計画に基づき企業体質の強化と将来の事業展開のための内部留保の充実を図るとともに、業績に応じた安定的な配当を行うことを基本方針としております。

当社の剰余金の配当の回数は、当社定款に基づき、中間配当及び期末配当の年2回を基本としており、配当の決定機関は、中間配当は取締役会、期末配当は株主総会であります。

平成26年10月期につきましては、上記方針のもと、中間配当にて1株当たり8.5円（実施済）、期末配当にて1株当たり10円とすることを決定いたしました。

また、内部留保資金については、企業価値の向上に資する今後の開発のための優良な不動産への投資に充当することとしております。

なお、当社は「取締役会の決議により、毎年4月30日を基準日として中間配当を行うことができる。」旨を定款に定めております。

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（千円）	1株当たり配当額（円）
平成26年6月6日 取締役会決議	26,954	8.5
平成27年1月27日 定時株主総会決議	31,711	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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	平成22年10月	平成23年10月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月
最高（円）	63,700	50,700	44,050	173,500 注2 1,240	737
最低（円）	31,000	30,200	32,550	36,550 注2 526	529

（注）1．最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

2．平成25年5月1日付けで普通株式1株につき普通株式100株の割合で株式分割を行っており、株式分割権利落後の最高・最低株価を示しております。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成26年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高（円）	592	641	634	640	737	680
最低（円）	529	568	595	585	627	600

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

5【役員の状況】

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	-	向井山 達也	昭和42年 1月31日生	平成3年4月 株式会社スリークォーター入社 平成6年3月 当社入社 平成7年9月 当社営業推進部長就任 平成9年9月 当社取締役本部長就任 平成10年11月 当社常務取締役就任 平成11年11月 当社取締役副社長就任 平成11年11月 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)取締役就任 平成12年10月 当社代表取締役就任(現任) 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)代表取締役就任(現任) 平成15年2月 有限会社B H A Gコーポレーション取締役社長就任(現任)	(注)2	1,100,000
取締役	空間事業 本部長	笠原 賢一	昭和43年10月15日生	平成5年12月 株式会社スリークォーター入社 平成5年12月 当社入社 平成10年11月 当社営業部長就任 平成14年11月 当社執行役員就任 平成15年1月 当社取締役就任(現任) 平成15年4月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役就任 平成18年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役退任 平成18年11月 当社空間事業本部長就任(現任)	(注)2	62,200
取締役	管理本部長 兼情報管理 部長	佐藤 貴子	昭和45年7月18日生	平成6年6月 当社入社 平成12年5月 当社管理本部課長就任 平成13年5月 当社管理本部チームリーダー就任 平成14年11月 当社業務推進チームチームリーダー兼 管理本部情報チームチームリーダー 就任 平成17年11月 当社管理本部ユニットリーダー代理 就任 平成18年4月 当社経営企画室 平成18年11月 当社経営企画室IR担当ユニットリー ダー就任 平成21年1月 当社取締役就任(現任) 当社管理本部長兼情報管理部長就任 (現任)	(注)2	10,000
取締役	-	田島 基拓	昭和43年1月29日生	平成5年12月 当社入社 平成12年11月 当社執行役員就任 平成18年12月 当社空間事業本部ユニットリーダ ー就任 平成23年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・ サービス取締役就任(現任) 平成26年1月 当社取締役就任(現任)	(注)2	46,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (常勤)	-	浅野 彰博	昭和26年3月30日生	昭和49年4月 株式会社三菱銀行入行(現社名:株式会社三菱東京UFJ銀行) 平成8年4月 同行 大連支店副支店長就任 平成12年6月 同行 中野駅前支店副支店長就任 平成14年11月 株式会社松屋フーズ入社 商品本部長付部長就任 平成18年4月 同社 リスク管理室室長就任 平成21年6月 同社 常勤監査役就任 平成25年6月 同社 常勤監査役退任 平成26年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス監査役就任(現任) 平成26年1月 当社監査役就任(現任)	(注)3	-
監査役 (非常勤)	-	櫻井 浩昭	昭和40年6月30日生	平成元年4月 株式会社リクルートコスモス(現社名:株式会社コスモスイニシア)入社 平成12年1月 株式会社マングロープ入社 平成14年8月 同社代表取締役就任 平成17年1月 有限会社ストラテジック(現社名:株式会社ストラテジック)設立 代表取締役就任(現任) 平成18年6月 当社監査役就任(現任)	(注)3	1,000
監査役 (非常勤)	-	大山 亨	昭和42年8月24日生	平成3年4月 山一証券株式会社入社 平成10年4月 富士証券株式会社(現社名:みずほ証券株式会社)入社 平成13年3月 H S B C証券会社東京支店入社 平成14年2月 株式上場コンサルタントとして独立 平成15年7月 有限会社トラスティ・コンサルティング(現社名:有限会社セイレーン)設立 代表取締役(現任) 平成15年10月 ウインテスト株式会社 監査役(現任) 平成16年6月 フィンテックグローバル株式会社 監査役(現任) 平成17年4月 株式会社トラスティ・コンサルティング設立 代表取締役(現任) 平成20年1月 当社監査役就任(現任) 平成20年9月 株式会社ビューティ花壇監査役就任 平成24年9月 同社監査役退任	(注)4	-
計						1,219,200

- (注) 1. 監査役浅野彰博、櫻井浩昭および大山亨は、社外監査役であります。
2. 平成27年1月27日後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
3. 平成27年1月27日後4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
4. 平成24年1月27日後4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

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】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本方針

当社ではコーポレート・ガバナンスを、株主に対する企業価値の最大化を図るため、また意思決定における透明性・公平性を確保した経営を行うための経営統治機能と位置付けており、これによりお客様（ユーザー）・株主をはじめとする関係者からの確固たる信頼の確保を目指し、継続的にその強化に取り組んでおります。

株主に対する企業価値の最大化に関しましては、経営成績の向上はもとより、株主総会において積極的に株主から質問を受け付けること、議決権を適正に行使するための材料の迅速な提供に努める等、より多くの株主に適切に議決権を行使して頂ける環境整備に努めております。また、内部留保を充実させることを勘案しながら各期の経営成績を考慮に入れ、利益配当の実施について検討することで、株主への良質な利益還元の実施に向け取り組んでおります。

意思決定における透明性・公平性の確保に関しましては、経営者・役員をはじめとする関係者による会社や株主の利益に反する取引の防止、そのおそれのある取引を行う場合の迅速な情報開示、特定株主に対する特別な利益等の提供の防止に取り組んでおります。

また情報開示に関しましては、四半期毎に財政状態・経営成績についての定量的な情報だけでなく、定性的な情報も開示しており、適時開示に関する規則に準拠した情報を積極的に開示しております。開示方法につきましては、株式会社東京証券取引所のTDnetを通じた開示と同時に当社ホームページへも掲載し、迅速かつ容易に情報を入手できる環境に努めております。

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

当社はコーポレート・ガバナンスの充実に向けて監査役制度を採用しており、さらに社外監査役を選任することにより、意思決定における強力な経営監視機能を持った体制づくりに注力しております。

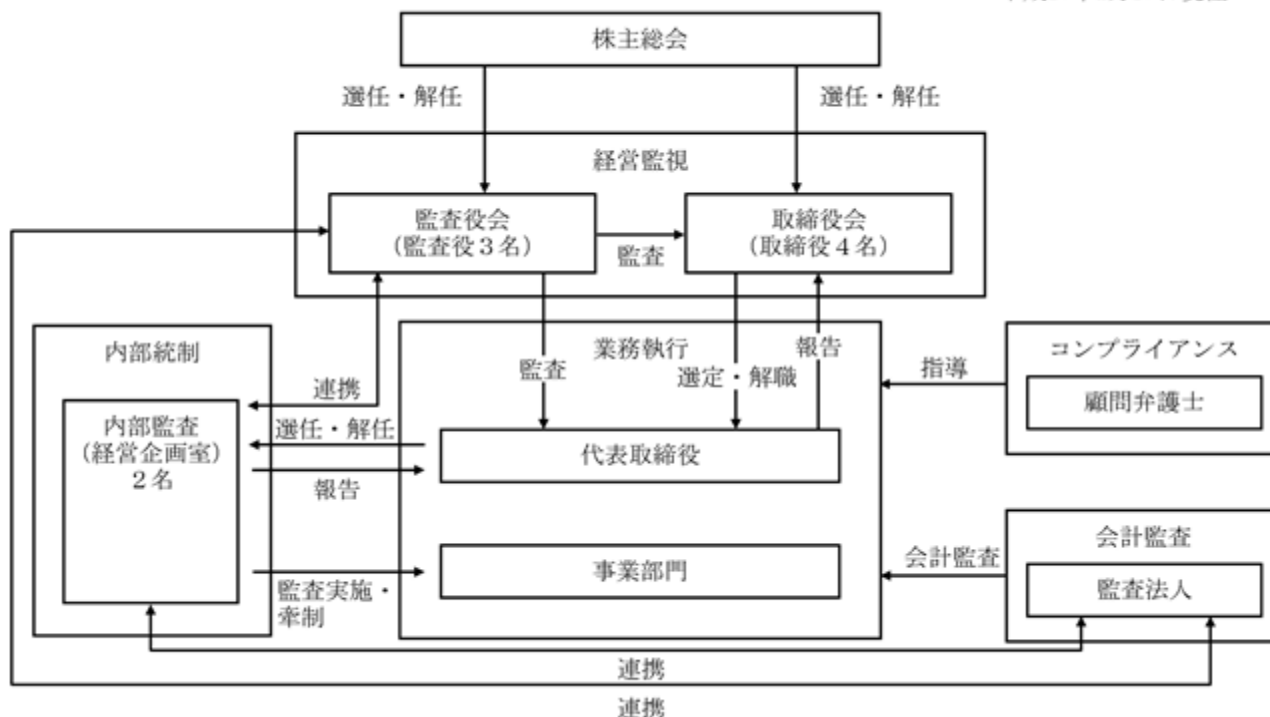
当社は平成20年1月30日開催の定時株主総会において、監査役会設置会社への移行承認を受け、監査役会設置会社となっております。また、それと同時に監査役を1名増員し3名体制といたしました。監査役3名中3名が社外監査役であります。

また、取締役会は4名で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと下記の通りです。

当社の業務執行・経営監視および内部統制の仕組み

平成27年1月27日現在



会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況
会社の機関の内容は下記の通りであります。

1) 株主総会

当社の定時株主総会は事業年度末日の翌日から3ヶ月以内に取締役社長が招集することを定款に定めております。

当社の取締役の選任決議については、議決権を行使できる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席しその議決権の過半数をもって行う旨、及び、会社法第342条に規定のある累積投票によらないものとするを、定款に定めております。

また、会社法309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）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以上に当る多数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) 取締役会

当社の取締役は、6名以内とする旨定款で定めており、平成27年1月27日現在4名の取締役が選任されております。月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、監査役も出席し、適宜意見を述べております。また、必要に応じて部門長もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

なお当社は社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の最高意思決定機関である取締役会に対し監査役を設置し、さらに監査役3名全員を社外監査役とすることで取締役会に対するガバナンスの徹底を図っているため、現体制において十分な経営監視機能が備わっているものと考えております。

3) 監査役及び監査役会

当社は監査役会制度を採用しており、平成27年1月27日現在監査役は3名であり、3名とも社外監査役であります。当社は会社法上の大会社には該当しませんが、監査役間の連携を強化し、監査役監査の実効性を高めるべく、平成20年1月30日開催の定時株主総会において監査役会設置会社に移行いたしました。監査役会は毎月1回開催されており、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査役間のコミュニケーションを図るべく、協議・報告を行っております。

他の機関との連携に関しましては、監査法人並びに内部監査を担当する経営企画室と緊密に連携の上、経営監視、内部統制、会計監査が一体として機能する体制を構築しております。

4) 内部統制システムの整備の状況

内部統制につきましては、内部統制の4つの目的である「業務の有効性及び効率性」、「財務報告の信頼性」、「法令等の遵守」、「資産の保全」が達成されるべく、業務プロセス全体に相互牽制体制ならびに計画・実施・検証・改善のサイクルが組み込まれ適切に運営されることを基本としております。また、経営上必要な情報収集と意思決定の仕組みを明確にし、経営の透明性を高めることを目的に、取締役会規程、職務権限規程、職務分掌規程を定め運用しております。

内部統制システム整備の中心部署は内部監査を担当する経営企画室であり、各部署の業務執行の妥当性・適法性・効率性をチェック・検証を行うため、内部監査計画に基づく内部監査のほか、必要に応じて随時監査を実施しております。

内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記の通り、内部牽制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うために内部監査制度を設けております。内部監査業務は経営企画室が担っており、平成27年1月27日現在2名で構成されております。経営企画室は内部監査規程に基づき監査計画を策定し、業務監査を実施しております。内部監査は子会社を含む会社全部門を対象として実施しており、当社及び当社グループの業務活動の適正性及び効率性の確保に寄っております。

監査役監査は、常勤監査役を中心に実施されておりますが、非常勤監査役も業務を分担して、積極的に関与しております。監査役は、取締役会その他の重要な会議に出席するほか、取締役等から営業状況の報告を受け、重要書類の閲覧等を行っております。また、経営の妥当性、効率性等に関して助言や提案を行っており、取締役の職務の執行状況を常に監督できる体制にあります。なお、監査役はそれぞれ得意の専門分野を有しており、適切な業務分担により有効性の高い監査が実施されております。

監査役と内部監査担当者は、その監査実施に先立ち事前に面談し、連携して効率的かつ有効な監査が実施できるように努めており、また、監査役及び内部監査担当者は監査法人との連携により、監査業務の効率化、合理化を図り、その機能の強化に努めております。監査結果についても、適宜相互に報告する関係を構築しております。

会計監査の状況

当社は、優成監査法人と会社法及び金融商品取引法に基づく監査契約を締結しております。当社は同法人からの定期的な財務諸表等に対する監査をはじめ、監査目的上必要と認められる範囲内で内部統制及び経理体制等会計記録に関連する制度、手続きの整備・運用状況の調査を受け、また、その結果についてのフィードバックを受けております。さらに、会計上の課題についても定期的な面談を通じてアドバイスをを受けております。

なお、当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下の通りであります。

氏名等		所属する監査法人名
指定社員 業務執行社員	公認会計士 鷲海 量明	優成監査法人
指定社員 業務執行社員	公認会計士 波賀野 徹	

(注) 継続監査年数については7年以下のため省略しております。

- ・ 監査業務にかかる補助者の構成
- ・ 公認会計士2名、その他7名

その他第三者の関与

当社では、コンプライアンス経営を経営の基本事項として捉え、法律事務所と顧問契約を締結し、法務に関する諸事項について、常に助言を受けられる体制を整えております。

社外取締役及び社外監査役との関係

・社外取締役の状況

当社は、社外取締役を選任していません。当社は、経営の意思決定機能と業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名全員を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しております。コーポレートガバナンスにおいて、外部から客観的、中立の経営監視の機能が重要と考えており、社外監査役3名による監視及び監査が実施されることにより、外部からの経営監視機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

・社外監査役と当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外監査役は、浅野彰博氏、櫻井浩昭氏および大山亨氏の3名であり、櫻井浩昭氏は当社の株式1,000株を保有しております。3名に関してそれ以外の人的関係、取引関係等はありません。

浅野彰博氏は、株式会社松屋フーズの出身であります。当社および当社グループは、株式会社松屋フーズとの人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

櫻井浩昭氏は、株式会社ストラテジックの代表取締役を兼任しております。当社および当社グループは、株式会社ストラテジックとの人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

大山亨氏は、有限会社セイレーンおよび株式会社トラスティ・コンサルティングの代表取締役、ウインテクト株式会社およびフィンテックグローバル株式会社の監査役を兼任しております。当社および当社グループは、上記4社との人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

・社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針

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

責任限定契約の内容の概要

当社は社外取締役及び社外監査役との間に、当会社に対する損害賠償責任に関し、法令の定める金額を限度とする旨の契約を締結することが出来る旨を定款に定めております。

平成27年1月27日現在、当社と3名の社外監査役は、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、法令が定める額を上限として限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限ります。

自己の株式の取得の決定

当社は、自己の株式の取得について、経営環境の変化に対応した機動的な資本政策の遂行を可能とするため、会社法第165条第2項の規定に基づき取締役会の決議によって当社の株式を取得することができる旨を定款に定めております。

取締役及び監査役の責任免除

当社は、取締役及び監査役が、その期待される役割を十分に発揮できるよう、会社法第426条第1項の規定により、取締役会の決議をもって、同法第423条第1項の取締役(取締役であった者を含む。)及び監査役(監査役であった者を含む。)の損害賠償責任を法令の限度において、免除することができる旨を定款に定めております。

剰余金の配当(中間配当)等の決定機関

当社は、株主への機動的な利益還元を行うため、取締役会の決議により毎年4月30日を基準日として、会社法第454条第5項に定める剰余金の配当(中間配当)を行うことができる旨を定款に定めております。

(3)役員報酬

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	報酬額の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	72,990	72,990	-	-	-	5
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	3,744	3,744	-	-	-	4

(注)上記には、平成26年1月28日開催の第27期定時株主総会の時をもって退任した取締役1名及び監査役1名(うち社外監査役1名)を含んでおります。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

取締役の報酬等につきましては、株主総会で承認された取締役報酬限度額内で算定しており、各取締役の担当職務や貢献度、業績等を基準とし、検討・決定しております。

また監査役の報酬等につきましては、監査役報酬限度額内で算定しており、協議・検討のうえ決定しております。

なお、平成19年6月15日開催の臨時株主総会において、取締役の報酬限度額は年額300,000千円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)、監査役の報酬限度額は年額30,000千円以内と決議いただいております。

(4)株式の保有状況

該当事項はありません。

(2)【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	12,000	-	11,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	12,000	-	11,500	-

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

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。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

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。

【監査報酬の決定方針】

当社の公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、規模・特性・監査日数等を勘案し、監査法人と協議した上で定めております。

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。

なお、当連結会計年度（平成25年11月1日から平成26年10月31日まで）の連結財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第3条第2項により、改正前の連結財務諸表規則に基づいて作成しております。

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

なお、当事業年度（平成25年11月1日から平成26年10月31日まで）の財務諸表に含まれる比較情報については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（平成24年9月21日内閣府令第61号）附則第2条第2項により、改正前の財務諸表等規則に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成25年11月1日から平成26年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成25年11月1日から平成26年10月31日まで）の財務諸表について、優成監査法人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、また会計基準等の変更についての的確に対応することが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、研修等に参加することにより情報収集を行っております。

1【連結財務諸表等】
(1)【連結財務諸表】
【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	786,295	923,536
営業未収入金	75,644	70,356
たな卸資産	1, 2, 3 1,590,578	1, 2, 3 1,959,144
繰延税金資産	44,765	54,296
その他	37,117	36,974
貸倒引当金	9,392	9,959
流動資産合計	2,525,008	3,034,347
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,013,434	1,946,567
減価償却累計額	215,133	249,369
建物及び構築物(純額)	1, 3 1,798,300	1, 3 1,697,198
車両運搬具	45,491	39,684
減価償却累計額	39,946	36,733
車両運搬具(純額)	5,545	2,951
工具、器具及び備品	123,051	126,491
減価償却累計額	91,366	100,612
工具、器具及び備品(純額)	31,684	25,878
土地	1, 3 2,063,748	1, 3 1,981,225
建設仮勘定	4,900	1 139,563
有形固定資産合計	3,904,179	3,846,817
無形固定資産		
ソフトウェア	9,547	15,201
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	12,749	18,404
投資その他の資産		
投資有価証券	3,566	3,971
繰延税金資産	4,801	4,558
敷金	69,296	70,424
差入保証金	84,915	80,053
その他	49,093	47,187
投資その他の資産合計	211,673	206,195
固定資産合計	4,128,602	4,071,416
資産合計	6,653,610	7,105,764

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,579	57,630
短期借入金	-	1,170,000
1年内返済予定の長期借入金	1,464,322	1,298,053
未払費用	14,795	13,356
未払法人税等	76,370	96,082
未払消費税等	-	33,305
賞与引当金	8,700	9,500
前受金	58,053	46,287
営業預り金	92,690	91,710
その他	7,303	6,874
流動負債合計	779,813	822,801
固定負債		
長期借入金	1,336,384	1,362,176
預り敷金	202,964	186,958
預り保証金	295,248	285,684
固定負債合計	3,863,597	4,094,389
負債合計	4,643,411	4,917,191
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,826	166,826
資本剰余金	65,676	65,676
利益剰余金	1,773,014	1,953,765
自己株式	17	17
株主資本合計	2,005,499	2,186,250
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,024	1,321
その他の包括利益累計額合計	1,024	1,321
新株予約権	3,676	1,001
純資産合計	2,010,199	2,188,573
負債純資産合計	6,653,610	7,105,764

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高	3,647,313	3,731,767
売上原価	2,697,752	2,740,995
売上総利益	949,561	990,772
販売費及び一般管理費		
役員報酬	85,920	87,264
給料及び手当	151,110	149,875
賞与	5,509	7,697
賞与引当金繰入額	8,700	9,500
法定福利費	29,638	30,067
地代家賃	57,625	57,310
租税公課	61,159	64,457
通信費	18,931	18,050
業務委託費	31,727	31,445
貸倒引当金繰入額	-	649
その他	93,478	99,175
販売費及び一般管理費合計	543,801	555,493
営業利益	405,760	435,278
営業外収益		
受取利息	180	186
営業譲受債権回収益	14,283	1,000
保険返戻金	1,031	3,960
新株予約権戻入益	-	2,865
貸倒引当金戻入額	994	-
その他	1,809	843
営業外収益合計	18,299	8,856
営業外費用		
支払利息	38,983	42,147
その他	439	-
営業外費用合計	39,423	42,147
経常利益	384,636	401,988
特別利益		
固定資産売却益	-	261
特別利益合計	-	261
税金等調整前当期純利益	384,636	402,250
法人税、住民税及び事業税	158,393	172,228
法人税等調整額	4,102	9,396
法人税等合計	154,290	162,831
少数株主損益調整前当期純利益	230,345	239,418
当期純利益	230,345	239,418

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	230,345	239,418
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	913	296
その他の包括利益合計	913	296
包括利益	231,259	239,715
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	231,259	239,715

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10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	166,046	64,896	1,618,296	-	1,849,239
当期変動額					
新株の発行	780	780			1,560
剰余金の配当			75,628		75,628
当期純利益			230,345		230,345
自己株式の取得				17	17
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	780	780	154,717	17	156,259
当期末残高	166,826	65,676	1,773,014	17	2,005,499

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	110	110	3,323	1,852,674
当期変動額				
新株の発行				1,560
剰余金の配当				75,628
当期純利益				230,345
自己株式の取得				17
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	913	913	352	1,265
当期変動額合計	913	913	352	157,525
当期末残高	1,024	1,024	3,676	2,010,199

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10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	166,826	65,676	1,773,014	17	2,005,499
当期変動額					
剰余金の配当			58,666		58,666
当期純利益			239,418		239,418
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	180,751	-	180,751
当期末残高	166,826	65,676	1,953,765	17	2,186,250

	その他の包括利益累計額		新株予約権	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	1,024	1,024	3,676	2,010,199
当期変動額				
剰余金の配当				58,666
当期純利益				239,418
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	296	296	2,674	2,377
当期変動額合計	296	296	2,674	178,373
当期末残高	1,321	1,321	1,001	2,188,573

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	384,636	402,250
減価償却費	90,856	97,247
貸倒引当金の増減額(は減少)	1,056	567
賞与引当金の増減額(は減少)	1,100	800
受取利息及び受取配当金	180	186
支払利息	38,983	42,147
固定資産売却損益(は益)	-	261
営業債権の増減額(は増加)	1,574	1,556
たな卸資産の増減額(は増加)	204,265	158,276
営業債務の増減額(は減少)	14,002	50
前受金の増減額(は減少)	18,233	11,765
未払消費税等の増減額(は減少)	2,583	32,110
未収消費税等の増減額(は増加)	14,631	14,631
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	32,580	14,191
その他	27,745	13,199
小計	329,304	393,480
利息及び配当金の受取額	180	186
利息の支払額	39,027	42,361
法人税等の支払額	166,275	152,696
営業活動によるキャッシュ・フロー	124,182	198,608
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	50,000	-
有形固定資産の取得による支出	762,453	252,379
無形固定資産の取得による支出	10,000	9,000
敷金及び保証金の回収による収入	29,906	5,530
その他	3,611	6,763
投資活動によるキャッシュ・フロー	796,159	262,612
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	-	170,000
長期借入れによる収入	900,000	484,948
長期借入金の返済による支出	241,352	394,853
株式の発行による収入	1,560	-
自己株式の取得による支出	17	-
配当金の支払額	75,424	58,848
財務活動によるキャッシュ・フロー	584,765	201,245
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	87,211	137,241
現金及び現金同等物の期首残高	823,507	736,295
現金及び現金同等物の期末残高	736,295	873,536

【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 1社

連結子会社の名称

(株)アールエイジ・テクニカル・サービス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

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

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定)を採用しております。

ロ たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

個別原価法(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)

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ロ 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいております。

ハ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

債権の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、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。

ロ 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当連結会計年度の負担額を計上しております。

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当連結会計年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、投資その他の資産の「その他」に含めて計上し、5年間で均等償却を行っております。

(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は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
たな卸資産	1,178,433千円	1,680,918千円
土地	2,062,495	1,979,972
建物及び構築物	1,769,575	1,645,037
建設仮勘定	-	139,563
計	5,010,504	5,445,492

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	- 千円	170,000千円
1年内返済予定の長期借入金	464,322	298,053
長期借入金	3,365,384	3,621,746

2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	1,228,171千円	1,221,570千円
仕掛販売用不動産	362,406	737,574
計	1,590,578	1,959,144

3 固定資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおりたな卸資産に振り替えております。

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
たな卸資産	104,527千円	242,353千円
計	104,527	242,353

(連結損益計算書関係)

固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
車両運搬具	- 千円	261千円

(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

	前連結会計年度 (自平成24年11月1日 至平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自平成25年11月1日 至平成26年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	1,540千円	404千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,540	404
税効果額	626	107
その他有価証券評価差額金	913	296
その他の包括利益合計	913	296

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成24年11月1日至平成25年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	31,512	3,139,688	-	3,171,200
合計	31,512	3,139,688	-	3,171,200
自己株式				
普通株式(注)2	-	27	-	27
合計	-	27	-	27

- (注)1. 普通株式の発行済株式数の増加3,139,688株は、普通株式1株につき普通株式100株の株式分割による増加3,119,688株、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加20,000株であります。
2. 普通株式の自己株式数の増加27株は、単元未満株式の買取りによる増加27株であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	3,676
	合計	-	-	-	-	-	3,676

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成25年1月29日 定時株主総会	普通株式	53,570	1,700	平成24年10月31日	平成25年1月30日
平成25年6月7日 取締役会	普通株式	22,058	700	平成25年4月30日	平成25年7月10日

- (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成26年1月28日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

- (イ) 配当金の総額 31,711千円
(ロ) 配当の原資 利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額 10円
(ニ) 基準日 平成25年10月31日
(ホ) 効力発生日 平成26年1月29日

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	3,171,200	-	-	3,171,200
合計	3,171,200	-	-	3,171,200
自己株式				
普通株式	27	-	-	27
合計	27	-	-	27

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストックオプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	1,001
	合計	-	-	-	-	-	1,001

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成26年1月28日 定時株主総会	普通株式	31,711	10.00	平成25年10月31日	平成26年1月29日
平成26年6月6日 取締役会	普通株式	26,954	8.50	平成26年4月30日	平成26年7月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成27年1月27日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	31,711千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	10円
(ニ) 基準日	平成26年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成27年1月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
現金及び預金勘定	786,295千円	923,536千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	50,000	50,000
現金及び現金同等物	736,295	873,536

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、平成20年10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が、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、平成20年10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が、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については短期的な預金等に限定し、また、資金調達については銀行借入による方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに関しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っております。

投資有価証券である投資信託は、市場の変動リスクに晒されています。定期的に時価や発行体の財務状況等を把握し継続的に見直しております。

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

短期借入金は、不動産プロジェクトに係る資金調達であります。1年以内の支払期日であります。

長期借入金は不動産プロジェクトに係る資金調達であります。変動金利の借入金は、金利の変動リスクに晒されておりますが長期借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避するため一部固定化を図っております。

また、営業債務及び借入金は、流動性リスクに晒されておりますが、当社グループでは、グループ全体の資金を集中管理することで、そのリスクを回避しております。

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成25年10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	786,295	786,295	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	75,644 9,392		
	66,251	66,251	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	3,566	3,566	-
資産計	856,114	856,114	-
(1) 営業未払金	57,579	57,579	-
(2) 長期借入金(1年内含む)	3,829,706	3,830,123	417
負債計	3,887,285	3,887,703	417

(注) 営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度（平成26年10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	923,536	923,536	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	70,356 9,959		
	60,396	60,396	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	3,971	3,971	-
資産計	987,904	987,904	-
(1) 営業未払金	57,630	57,630	-
(2) 短期借入金	170,000	170,000	-
(3) 長期借入金(1年内含む)	3,919,800	3,919,622	178
負債計	4,147,430	4,147,252	178

(注) 営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

これらは短期間で決済されるものであるため、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。

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引金融機関から提示された価格によっております。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金(1年内含む)

これらの時価については、元利金の合計額を、同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割引いて算出する方法によっております。

(注) 2. 敷金及び差入保証金は金額の重要性が小さいため、また、預り敷金及び預り保証金は、市場価格がなく実質的な預託期間を算定することが困難であるため上記表に含めておりません。

(単位：千円)

区 分	平成25年10月31日	平成26年10月31日
敷金	69,296	70,424
差入保証金	84,915	80,053
預り敷金	202,964	186,958
預り保証金	295,248	285,684

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	786,295	-	-	-
営業未収入金	75,644	-	-	-
合計	861,940	-	-	-

当連結会計年度(平成26年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	923,536	-	-	-
営業未収入金	70,356	-	-	-
合計	993,893	-	-	-

(注) 4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成25年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	464,322	218,264	218,264	218,264	351,764	2,358,828
合計	464,322	218,264	218,264	218,264	351,764	2,358,828

当連結会計年度(平成26年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	170,000	-	-	-	-	-
長期借入金	298,053	284,690	400,700	410,678	238,679	2,286,998
合計	468,053	284,690	400,700	410,678	238,679	2,286,998

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成25年10月31日)

	種類	連結決算日における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	-	-	-
	(3) その他	3,566	1,839	1,726
	小計	3,566	1,839	1,726
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		3,566	1,839	1,726

当連結会計年度(平成26年10月31日)

	種類	連結決算日における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	-	-	-
	(3) その他	3,971	1,839	2,131
	小計	3,971	1,839	2,131
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		3,971	1,839	2,131

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成24年11月1日至平成25年10月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

当連結会計年度(自平成25年11月1日至平成26年10月31日)

当社グループは、デリバティブ取引を全く利用していないため、該当事項はありません。

(退職給付関係)

前連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済事業団の共済制度に加盟しており、当該制度に基づく拠出額をもって費用処理しております。

2. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、2,006千円であります。

当連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

当社及び連結子会社は、確定拠出型の年金制度である中小企業退職金共済事業団の共済制度に加盟しており、当該制度に基づく拠出額をもってして費用処理しております。

2. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、2,131千円であります。

(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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
販売費及び一般管理費「給料及び手当」	352	433

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
新株予約権戻入益	-	2,865

3. 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

	平成18年スtock・オプション	平成18年スtock・オプション	平成24年スtock・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の取締役2名、監査役1名及び従業員21名ならびに子会社の取締役1名及び従業員3名	当社の従業員7名及び子会社の従業員2名	当社の従業員23名ならびに子会社の取締役1名及び従業員5名
株式の種類別のスtock・オプションの数(注)1	普通株式 67,000株	普通株式 11,600株	普通株式 9,000株
付与日	平成18年1月18日	平成18年4月21日	平成24年9月10日
権利確定条件	(注)2	(注)2	(注)2
権利行使期間	平成19年12月30日から平成27年12月28日まで	平成19年12月30日から平成27年12月28日まで	平成26年9月10日から平成29年9月9日まで

(注)1. 株式数に換算して記載しております。なお、平成21年4月1日付で1株につき2株の割合、平成25年5月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 新株予約権の割当を受けた者は、権利行使時においても当社または当社子会社の取締役、監査役及び従業員であることを要するものとしております。また、対象勤務期間は定めておりません。

(2) ストック・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26年10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。

ストック・オプションの数

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション	平成24年ストック・オプション
権利確定前 (株)				
前連結会計年度末	-	-	-	-
付与	-	-	-	-
失効	-	-	-	-
権利確定	-	-	-	-
未確定残	-	-	-	-
権利確定後 (株)				
前連結会計年度末	9,800	200	7,700	-
権利確定	-	-	-	7,700
権利行使	-	-	-	-
失効	-	-	7,700	100
未行使残	9,800	200	-	7,600

(注) 1. 平成18年ストック・オプション、は「ストック・オプション等に関する会計基準」の適用開始以前に付与されたものであります。

2. 平成21年4月1日付で1株につき2株の割合、平成25年5月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っており、分割後の株式数に換算して記載しております。

単価情報

	平成18年ストック・オプション	平成18年ストック・オプション	平成21年ストック・オプション	平成24年ストック・オプション
権利行使価格 (円)	78	78	1,627	403
行使時平均株価 (円)	-	-	-	-
公正な評価単価 (付与日)	-	-	404	132

(注) 平成21年4月1日付で1株につき2株の割合、平成25年5月1日付で1株につき100株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、付与時点において当該株式分割が行われたと仮定して、権利行使価格、行使時平均株価及び公正な評価単価を算定しております。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

基本的には、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。

(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

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	3,184千円	3,320千円
販売用不動産減価償却費否認	29,386	33,862
たな卸資産の評価減	-	6,093
未払事業税否認	6,100	6,448
賞与引当金否認	3,676	3,414
その他	7,921	6,525
計	50,268	59,665
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	702	810
計	702	810
繰延税金資産の純額	49,566	58,855

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

	前連結会計年度 (平成25年10月31日)	当連結会計年度 (平成26年10月31日)
法定実効税率	38.0%	38.0%
(調整)		
留保金課税	1.8	1.9
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.3	0.4
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.4
その他	0.0	0.2
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.1	40.5

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26年3月31日法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する連結会計年度から復興特別法人税が課されないことになりました。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、平成26年11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については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更による繰延税金資産、繰延税金負債及び法人税等調整額への影響額は軽微であります。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(平成25年10月31日)

資産除去債務の総額は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(平成26年10月31日)

資産除去債務の総額は重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸事業用マンション(土地・建物)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は311,742千円、賃貸費用は107,954千円、賃貸損益は203,788千円であります。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等収入は319,372千円、賃貸費用は123,977千円、賃貸損益は195,395千円であります。

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)

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,236,796	3,832,070
期中増減額	595,274	67,497
期末残高	3,832,070	3,764,573
期末時価	4,899,060	4,984,521

(注) 1. 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。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は、千葉県船橋市に事業用テナントビル1棟及び新規開発用土地を取得したことによる732,229千円であります。また、物件の保有目的変更に伴い104,527千円減少しております。当連結会計年度の主な増加は、船橋プロジェクトの進捗及び東京都千代田区に中古区分マンション1戸を取得したこと等による218,770千円であります。また、所有目的変更により242,353千円減少しております。

3. 期末の時価は、不動産鑑定評価基準に基づき社内で計算した評価額となっております。

(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、当社の取締役会が、経営資源の配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

当社グループは、事業本部及び連結子会社を基礎とした事業別のセグメントから構成されており「不動産管理運営事業」「不動産開発販売事業」「不動産仲介コンサル事業」の3つを報告セグメントとしております。

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

不動産管理運営事業	・ ・	賃貸マンションの一括借上げ(サブリース)、賃貸マンションの自社所有、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受及び管理業務、大型リフォーム
不動産開発販売事業	・ ・	賃貸マンション及び戸建住宅の企画、開発、販売
不動産仲介コンサル事業	・ ・	居住用賃貸物件及び駐車場の仲介業務

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,948,362	562,640	136,310	3,647,313	-	3,647,313
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-	-
計	2,948,362	562,640	136,310	3,647,313	-	3,647,313
セグメント利益又はセグメント損失 ()	529,388	40,134	17,341	552,181	146,420	405,760
セグメント資産	4,137,490	1,600,713	69,075	5,807,280	846,330	6,653,610
その他の項目						
減価償却費	76,765	5,316	6,486	88,568	2,287	90,856
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	766,088	-	2,187	768,276	5,557	773,834

(注)1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 146,420千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2)セグメント資産の調整額846,330千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,557千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

2. セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,945,258	669,430	117,079	3,731,767	-	3,731,767
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	-	-	-	-	-	-
計	2,945,258	669,430	117,079	3,731,767	-	3,731,767
セグメント利益又はセグメント損失 ()	527,940	93,614	39,752	581,802	146,524	435,278
セグメント資産	4,095,607	1,980,964	62,449	6,139,020	966,743	7,105,764
その他の項目						
減価償却費	84,937	4,565	6,078	95,581	1,666	97,247
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	253,635	-	1,309	254,944	14,632	269,577

(注)1. 「調整額」は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 146,524千円は、各報告セグメントに配分してない
い全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。
 - (2)セグメント資産の調整額966,743千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社の資産であります。
 - (3)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額14,632千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社
的資産の購入であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。
3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用と同費用に係る償却額が含まれます。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

外部顧客への売上高のうち、連結損益計算書の売上高の10%を占める相手先がないため、記載はありません。

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10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

連結財務諸表提出会社の関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成25年11月1日 至 平成26年10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)
役員及びその他近親者	三井博子	-	-	当社役員の 近親者	-	-	不動産販売	109,249	-	-

(注)取引条件及び取引条件の決定方針

不動産販売については、不動産鑑定評価を行い、市場価格等を勘案し、当社との関連を有しない会社との取引と同様に決定しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
1株当たり純資産額	632円74銭	1株当たり純資産額	689円83銭
1株当たり当期純利益金額	72円98銭	1株当たり当期純利益金額	75円50銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	72円29銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	75円23銭

(注)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。

	前連結会計年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
当期純利益(千円)	230,345	239,418
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る当期純利益(千円)	230,345	239,418
期中平均株式数(株)	3,156,238	3,171,173
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	29,978	11,375
(うちストックオプション)	(29,978)	(11,375)
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	第3回新株予約権38.5個(7,700株)	

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	170,000	1.2	-
1年以内に返済予定の長期借入金	464,322	298,053	1.1	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	3,365,384	3,621,746	1.1	平成29年から 平成56年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	3,829,706	4,089,800	-	-

(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. 長期借入金(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	284,690	400,700	410,678	238,679

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び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)	738,783	1,950,490	2,763,746	3,731,767
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	60,763	263,021	336,125	402,250
四半期(当期)純利益金額(千円)	35,348	151,131	196,281	239,418
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	11.15	47.66	61.90	75.50

(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(円)	11.15	36.51	14.24	13.60

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	710,012	836,170
営業未収入金	29,635	33,181
販売用不動産	1, 2 1,228,822	1, 2 1,222,220
仕掛販売用不動産	1 362,406	1 737,574
前渡金	2,000	10,068
前払費用	7,234	7,914
繰延税金資産	42,653	52,105
立替金	12,698	12,544
未収消費税等	14,631	-
その他	2,262	5,933
貸倒引当金	8,576	9,217
流動資産合計	2,403,780	2,908,495
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,005,516	1,931,242
減価償却累計額	207,804	241,389
建物(純額)	1, 2 1,797,712	1, 2 1,689,852
構築物	6,768	14,175
減価償却累計額	5,684	6,213
構築物(純額)	1,084	7,962
車両運搬具	33,335	32,080
減価償却累計額	28,421	29,602
車両運搬具(純額)	4,913	2,477
工具、器具及び備品	122,639	125,873
減価償却累計額	90,834	100,058
工具、器具及び備品(純額)	31,805	25,815
土地	1, 2 2,063,748	1, 2 1,981,225
建設仮勘定	4,900	1 139,563
有形固定資産合計	3,904,164	3,846,897
無形固定資産		
ソフトウェア	9,547	15,201
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	12,749	18,404
投資その他の資産		
投資有価証券	3,566	3,971
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	17,419	17,190
繰延税金資産	4,801	4,558
敷金	69,296	70,424
差入保証金	84,710	79,848
その他	31,355	29,793
投資その他の資産合計	221,149	215,787
固定資産合計	4,138,063	4,081,088
資産合計	6,541,844	6,989,584

(単位：千円)

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	27,489	26,409
短期借入金	-	1,170,000
1年内返済予定の長期借入金	1,464,322	1,298,053
未払費用	10,476	10,059
未払法人税等	67,771	87,186
未払消費税等	-	29,923
賞与引当金	6,700	7,000
前受金	57,719	45,343
営業預り金	91,398	91,502
預り金	3,000	2,766
その他	3,549	3,879
流動負債合計	732,428	772,124
固定負債		
長期借入金	1,336,384	1,362,174
預り敷金	202,964	186,958
預り保証金	295,248	285,684
固定負債合計	3,863,597	4,094,389
負債合計	4,596,025	4,866,514
純資産の部		
株主資本		
資本金	166,826	166,826
資本剰余金		
資本準備金	65,676	65,676
資本剰余金合計	65,676	65,676
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,708,632	1,888,262
利益剰余金合計	1,708,632	1,888,262
自己株式	17	17
株主資本合計	1,941,117	2,120,747
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,024	1,321
評価・換算差額等合計	1,024	1,321
新株予約権	3,676	1,001
純資産合計	1,945,818	2,123,070
負債純資産合計	6,541,844	6,989,584

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
売上高		
不動産管理運営事業売上	2,629,275	2,627,280
不動産開発販売事業売上	562,640	669,430
不動産仲介コンサル事業売上	136,310	117,079
売上高合計	3,328,226	3,413,789
売上原価		
不動産管理運営事業原価	1,977,573	1,972,667
不動産開発販売事業原価	478,662	532,710
不動産仲介コンサル事業原価	48,614	51,309
売上原価合計	2,504,850	2,556,688
売上総利益	823,375	857,101
販売費及び一般管理費		
役員報酬	76,230	76,734
給料及び手当	121,811	115,946
賞与	4,524	6,006
賞与引当金繰入額	6,700	7,000
法定福利費	23,678	23,401
福利厚生費	3,897	4,020
地代家賃	48,840	48,683
租税公課	60,738	64,015
旅費及び交通費	9,041	8,346
通信費	16,087	15,210
支払手数料	8,952	9,726
業務委託費	27,567	27,547
採用費	4,573	5,611
減価償却費	19,713	23,461
貸倒引当金繰入額	692	723
その他	32,231	34,213
販売費及び一般管理費合計	465,279	470,646
営業利益	358,096	386,454
営業外収益		
受取利息	165	171
受取配当金	130,000	130,000
営業譲受債権回収益	9,222	1,000
保険戻戻金	1,031	3,960
その他	1,569	3,656
営業外収益合計	41,989	38,789

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
営業外費用		
支払利息	38,983	42,147
その他	0	-
営業外費用合計	38,983	42,147
経常利益	361,102	383,096
特別利益		
固定資産売却益	-	2,261
特別利益合計	-	261
税引前当期純利益	361,102	383,358
法人税、住民税及び事業税	139,409	154,378
法人税等調整額	4,883	9,316
法人税等合計	134,526	145,061
当期純利益	226,576	238,296

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)		当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産管理運営事業原価					
(1) 支払賃料等		1,741,592		1,696,757	
(2) 管理原価等		180,665		212,598	
(3) 減価償却費		55,314		63,311	
計		1,977,573	79.0	1,972,667	77.2
不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		478,662		519,255	
(2) その他		-		13,455	
計		478,662	19.1	532,710	20.8
不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		30,178		31,926	
(2) 販売広告費		18,436		19,383	
計		48,614	1.9	51,309	2.0
売上原価合計		2,504,850	100.0	2,556,688	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年11月1日 至 平成25年10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	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	166,046	64,896	1,557,685	-	1,788,628
当期変動額					
新株の発行	780	780			1,560
剰余金の配当			75,628		75,628
当期純利益			226,576		226,576
自己株式の取得				17	17
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	780	780	150,947	17	152,489
当期末残高	166,826	65,676	1,708,632	17	1,941,117

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	110	110	3,323	1,792,062
当期変動額				
新株の発行				1,560
剰余金の配当				75,628
当期純利益				226,576
自己株式の取得				17
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	913	913	352	1,265
当期変動額合計	913	913	352	153,755
当期末残高	1,024	1,024	3,676	1,945,818

当事業年度（自 平成25年11月1日 至 平成26年10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	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	166,826	65,676	1,708,632	17	1,941,117
当期変動額					
剰余金の配当			58,666		58,666
当期純利益			238,296		238,296
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	179,629	-	179,629
当期末残高	166,826	65,676	1,888,262	17	2,120,747

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,024	1,024	3,676	1,945,818
当期変動額				
剰余金の配当				58,666
当期純利益				238,296
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	296	296	2,674	2,377
当期変動額合計	296	296	2,674	177,252
当期末残高	1,321	1,321	1,001	2,123,070

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

総平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は総平均法により算定）を採用しております。

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

個別原価法（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）

なお、賃貸等による収入が発生している販売用不動産に関しては、それぞれの耐用年数に応じた減価償却を行っております。

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物（附属設備を除く）については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産

定額法

なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。

(3) 長期前払費用

定額法

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員賞与の支給に備えるため、支給見込額に基づき当事業年度の負担額を計上しております。

5. 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

消費税及び地方消費税の会計処理は税抜方式によっており、控除対象外消費税及び地方消費税は、当事業年度の費用として処理しております。

ただし、固定資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、長期前払費用に計上し、5年間で均等償却を行っております。

(表示方法の変更)

(単体開示の簡素化の改正に伴い、注記要件が変更されたものに係る表示方法の変更)

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。

(損益計算書)

前事業年度において、「営業外収益」の「その他」に含めて表示しておりました「保険返戻金」は金額的重要性が増したため、当事業年度より「保険返戻金」として独立掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前事業年度の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前事業年度の損益計算書において、「営業外収益」の「その他」に表示していた1,031千円は、「保険返戻金」として組み替えております。

(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は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	1,124,294千円	1,222,220千円
仕掛販売用不動産	54,788	459,348
土地	2,062,495	1,979,972
建物	1,770,834	1,646,296
建設仮勘定	-	139,563
計	5,012,413	5,447,401

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
短期借入金	- 千円	170,000千円
1年内返済予定の長期借入金	464,322	298,053
長期借入金	3,365,384	3,621,746

2 固定資産として保有していた資産を保有目的の変更により、下記のとおり販売用不動産に振り替えております。

	前事業年度 (平成25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
販売用不動産	104,527千円	242,353千円
計	104,527	242,353

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引に係るものが次のとおり含まれております。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
受取配当金	30,000千円	30,000千円
計	30,000	30,000

2 固定資産売却益の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)	当事業年度 (自 平成25年11月1日 至 平成26年10月31日)
車両運搬具	- 千円	261千円

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式10,000千円)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。

当事業年度(平成26年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式10,000千円)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25年10月31日)	当事業年度 (平成26年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	2,989千円	3,147千円
販売用不動産減価償却費否認	29,386	33,862
たな卸資産の評価損	-	6,093
未払事業税否認	5,272	5,746
賞与引当金	2,862	2,494
その他	7,646	6,129
繰延税金資産合計	48,157	57,474
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	702	810
繰延税金負債合計	702	810
繰延税金資産の純額	47,454	56,663

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

前期及び当期における当該差異が法定実効税率の100分の5以下であるため、記載を省略しておりません。

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26年3月31日法律第10号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないことになりました。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、平成26年11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については従来の38.0%から35.6%になります。

この税率変更による繰延税金資産、繰延税金負債及び法人税等調整額への影響額は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価 却累計額又は 償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残 高(千円)
有形固定資産							
建物	2,005,516	61,403	135,677	1,931,242	241,389	54,506	1,689,852
構築物	6,768	7,407	-	14,175	6,213	529	7,962
車両運搬具	33,335	790	2,044	32,080	29,602	3,154	2,477
工具、器具及び備品	122,639	3,233	-	125,873	100,058	9,223	25,815
土地	2,063,748	45,073	127,596	1,981,225	-	-	1,981,225
建設仮勘定	4,900	134,663	-	139,563	-	-	139,563
有形固定資産計	4,236,908	252,572	265,318	4,224,161	377,264	67,414	3,846,897
無形固定資産							
ソフトウェア	-	-	-	25,388	10,186	3,345	15,201
電話加入権	-	-	-	3,202	-	-	3,202
無形固定資産計	-	-	-	28,590	10,186	3,345	18,404
長期前払費用	72,776	6,277	21,214	57,839	40,648	6,506	17,190

(注) 1. 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物の増加	所有物件の改修及び養護施設空調設備の取得等	61,403千円
建物の減少	所有物件のたな卸資産への振替による減少	135,677千円
構築物の増加	テナントビル アプローチ造作工事費	7,407千円
車両運搬具の増加	営業車両の購入	790千円
車両運搬具の減少	営業車両の除却	2,044千円
工具、器具及び備品の増加	駐車場設備及び所有物件防犯カメラ取得等	3,233千円
土地の増加	中古区分マンションの土地取得等	45,073千円
土地の減少	所有物件のたな卸資産への振替による減少	127,596千円
建設仮勘定の増加	賃貸事業用マンションの建築工事費	134,663千円
長期前払費用の増加	繰延消費税及び所有物件の前払保険料等	6,277千円
長期前払費用の減少	繰延消費税の償却終了	21,214千円

2. 無形固定資産の金額が資産の総額の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。

【引当金明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (目的使用) (千円)	当期減少額 (その他) (千円)	当期末残高 (千円)
貸倒引当金	8,576	723	82	-	9,217
賞与引当金	6,700	7,000	6,700	-	7,000

(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	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	10月31日 4月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ホームページアドレスに掲載します。 http://www.early-age.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、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ありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第27期)(自 平成24年11月1日 至 平成25年10月31日)平成26年1月28日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成26年1月28日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第28期第1四半期)(自 平成25年11月1日 至 平成26年1月31日)平成26年3月14日関東財務局長に提出

(第28期第2四半期)(自 平成26年2月1日 至 平成26年4月30日)平成26年6月13日関東財務局長に提出

(第28期第3四半期)(自 平成26年5月1日 至 平成26年7月31日)平成26年9月12日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

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

平成26年1月30日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成27年 1月23日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

優成監査法人

指定社員 公認会計士 鷺海 量明
業務執行社員

指定社員 公認会計士 波賀野 徹
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成25年11月1日から平成26年10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、株式会社アールエイジ及び連結子会社の平成26年10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。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アールエイジの平成26年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社アールエイジが平成26年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- 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．X B R 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1月23日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

優成監査法人

指定社員 公認会計士 鷺海 量明
業務執行社員

指定社員 公認会計士 波賀野 徹
業務執行社員

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アールエイジの平成25年11月1日から平成26年10月31日までの第28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、株式会社アールエイジの平成26年10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

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. X B R L データは監査の対象には含まれていません。