

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成27年3月19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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	募集金額 ブックビルディング方式による募集 4,485,958,300円 売出金額 （オーバーアロットメントによる売出し） ブックビルディング方式による売出し 791,332,000円 （注） 募集金額は、有価証券届出書提出時における見込額（会社法上の払込金額の総額）であり、売出金額は、有価証券届出書提出時における見込額であります。
【縦覧に供する場所】	該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数（株）	内容
普通株式	1,457,900（注）2	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。 また、1単元の株式数は100株であります。

（注）1．平成27年3月19日開催の取締役会決議によっております。

2．発行数は、平成27年3月19日開催の取締役会において決議された公募による新株式発行に係る募集株式数852,300株及び公募による自己株式の処分に係る募集株式数605,600株の合計であります。本有価証券届出書の対象とした募集（以下「本募集」という。）のうち自己株式の処分に係る募集は、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令第9条第1号に定める売付けの申込み又は買付けの申込みの勧誘であります。なお、発行数については、平成27年4月3日開催予定の取締役会において変更される可能性があります。

3．本募集に伴い、その需要状況を勘案し、218,600株を上限として、S M B C 日興証券株式会社が当社株主である京橋興産株式会社（以下「貸株人」という。）より借り入れる当社普通株式の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

これに関連して、当社は、平成27年3月19日開催の取締役会において、本募集とは別に、S M B C 日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による当社普通株式218,600株の新規発行（以下「本第三者割当増資」という。）を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 第三者割当増資について」をご参照下さい。

4．本募集に関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 4 ロックアップについて」をご参照下さい。

5．当社の定める振替機関の名称及び住所は、以下のとおりであります。

名称：株式会社証券保管振替機構

住所：東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

2【募集の方法】

平成27年4月13日に決定される予定の引受価額にて、当社と元引受契約を締結する予定の後記「4 株式の引受け」欄記載の金融商品取引業者（以下「第1 募集要項」において「引受人」という。）は、買取引受けを行い、当該引受価額と異なる価額（発行価格）で募集を行います。引受価額は平成27年4月3日開催予定の取締役会において決定される会社法上の払込金額（発行価額）以上の価額となります。引受人は払込期日に引受価額の総額を当社に払込み、本募集における発行価格の総額との差額は引受人の手取金といたします。当社は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

なお、本募集は、株式会社東京証券取引所（以下「取引所」という。）の定める「有価証券上場規程施行規則」第233条に規定するブックビルディング方式（株式の取得の申込みの勧誘時において発行価格又は売出価格に係る仮条件を投資家に提示し、株式に係る投資家の需要状況を把握したうえで発行価格等を決定する方法をいう。）により決定する価格で行います。

区分		発行数（株）	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
入札方式のうち入札による募集		-	-	-
入札方式のうち入札によらない募集		-	-	-
ブックビルディング方式	新株式発行	852,300	2,622,527,100	1,426,963,275
	自己株式の処分	605,600	1,863,431,200	-
計（総発行株式）		1,457,900	4,485,958,300	1,426,963,275

（注）1．全株式を引受人の買取引受けにより募集いたします。

- 2．上場前の公募増資を行うに際しての手続き等は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則により規定されております。
- 3．発行価額の総額は、会社法上の払込金額の総額であり、有価証券届出書提出時における見込額であります。
- 4．資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額（見込額）の2分の1相当額を資本金に計上することを前提として算出した見込額であります。なお、平成27年3月19日開催の取締役会において、会社法上の増加する資本金の額は、平成27年4月13日に決定される予定の引受価額に基づき、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとし、会社法上の増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とすることを決議しております。なお、本募集による自己株式の処分に係る払込金額の総額は資本組入れされません。
- 5．有価証券届出書提出時における想定発行価格（3,620円）で算出した場合、本募集における発行価格の総額（見込額）は5,277,598,000円となります。

3【募集の条件】

(1)【入札方式】

【入札による募集】

該当事項はありません。

【入札によらない募集】

該当事項はありません。

(2)【ブックビルディング方式】

発行価格 (円)	引受価額 (円)	払込金額 (円)	資本 組入額 (円)	申込株 数単位 (株)	申込期間	申込 証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	未定 (注) 2	未定 (注) 3	100	自 平成27年4月14日(火) 至 平成27年4月17日(金)	未定 (注) 4	平成27年4月20日(月)

(注) 1. 発行価格は、ブックビルディング方式によって決定いたします。

発行価格の決定に当たり、平成27年4月3日に仮条件を決定する予定であります。

当該仮条件による需要状況、上場日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、平成27年4月13日に発行価格及び引受価額を決定する予定であります。

仮条件は、事業内容、経営成績及び財政状態、事業内容等の類似性が高い上場会社との比較、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定であります。

需要の申込みの受付に当たり、引受人は、当社株式が市場において適正な評価を受けることを目的に、機関投資家等を中心に需要の申告を促す予定であります。

2. 払込金額は、会社法上の払込金額であり、平成27年4月3日開催予定の取締役会において決定する予定であります。また、前記「2 募集の方法」の冒頭に記載のとおり、会社法上の払込金額及び平成27年4月13日に決定される予定の発行価格、引受価額とは各々異なります。発行価格と引受価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。

3. 資本組入額は、前記「2 募集の方法」に記載の資本組入額の総額を、前記「2 募集の方法」に記載の新株式発行に係る発行数で除した金額とし、平成27年4月13日に決定する予定であります。

4. 申込証拠金は、発行価格と同一の金額とし、利息をつけません。申込証拠金のうち引受価額相当額は、払込期日に新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金に振替充当いたします。

5. 株式受渡期日は、平成27年4月21日（以下「上場（売買開始）日」という。）の予定であります。本募集に係る株式は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」という。）の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場（売買開始）日から売買を行うことができます。

6. 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとしたします。

7. 申込みに先立ち、平成27年4月6日から平成27年4月10日までの間で引受人に対して、当該仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。当該需要の申告は変更又は撤回することが可能であります。

販売に当たりましては、取引所の「有価証券上場規程」に定める株主数基準の充足、上場後の株式の流通性の確保等を勘案し、需要の申告を行わなかった投資家にも販売が行われることがあります。

引受人及びその委託販売先金融商品取引業者は、各社の定める配分に係る基本方針及び社内規則等に従い販売を行う方針であります。配分に係る基本方針については各社の店頭における表示又はホームページにおける表示等をご確認下さい。

8. 引受価額が会社法上の払込金額を下回る場合は本募集における新株式発行及び自己株式の処分を中止いたします。

【申込取扱場所】

後記「4 株式の引受け」欄記載の引受人及びその委託販売先金融商品取引業者の全国の本支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

【払込取扱場所】

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店	東京都千代田区丸の内三丁目4番1号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

4【株式の引受け】

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数 (株)	引受けの条件
S M B C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	未定	1. 買取引受けによります。 2. 引受人は新株式払込金及び自己株式の処分に対する払込金として、平成27年4月20日までに払込取扱場所へ引受価額と同額を払込むことといたします。 3. 引受手数料は支払われません。ただし、発行価格と引受価額との差額の総額は引受人の手取金となります。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号		
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号		
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号		
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号		
S M B Cフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町7番12号		
株式会社S B I証券	東京都港区六本木一丁目6番1号		
マネックス証券株式会社	東京都千代田区麹町二丁目4番地1		
計	-	1,457,900	-

- (注) 1. 各引受人の引受株式数は、平成27年4月3日に決定する予定であります。
 2. 上記引受人と発行価格決定日(平成27年4月13日)に元引受契約を締結する予定であります。
 3. 引受人は、上記引受株式数のうち、2,000株を上限として、全国の販売を希望する引受人以外の金融商品取引業者に販売を委託する方針であります。

5【新規発行による手取金の使途】

(1)【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額(円)	発行諸費用の概算額(円)	差引手取概算額(円)
4,881,778,150	15,000,000	4,866,778,150

- (注) 1. 払込金額の総額、発行諸費用の概算額及び差引手取概算額は、本募集における新株式発行及び自己株式の処分に係るそれぞれの合計額であります
 2. 払込金額の総額は、会社法上の払込金額の総額とは異なり、新株式発行及び自己株式の処分に際して当社に払い込まれる引受価額の総額であり、有価証券届出書提出時における想定発行価格(3,620円)を基礎として算出した見込額であります。
 3. 発行諸費用の概算額には、消費税等は含まれておりません。
 4. 引受手数料は支払わないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。

(2)【手取金の使途】

上記の手取概算額4,866百万円及び前記「1 新規発行株式」の(注)3に記載の第三者割当増資の手取概算額上限729百万円については、全額を物流投資事業において開発する物流施設への建設費用等の一部に充当する予定であります。支出予定時期については、平成27年7月期に443百万円、平成28年7月期に4,252百万円、平成29年7月期に900百万円を充当する方針であります。

なお、上記調達資金は、具体的な充当時期までは安全性の高い金融商品等で運用する方針であります。

第2【売出要項】

1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数（株）		売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
-	入札方式のうち入札による売出し	-	-	-
-	入札方式のうち入札によらない売出し	-	-	-
普通株式	ブックビルディング方式	218,600	791,332,000	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 S M B C 日興証券株式会社
計(総売出株式)	-	218,600	791,332,000	-

(注) 1. オーバーアロットメントによる売出しは、本募集に伴い、その需要状況を勘案して行われる、S M B C 日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況により減少する、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

2. 上場前の売出しを行うに際しての手続き等は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則により規定されております。
3. 本募集における新株式発行及び自己株式の処分を中止した場合には、オーバーアロットメントによる売出しも中止いたします。
4. 振替機関の名称及び住所は、「第1 募集要項 1 新規発行株式」の(注) 5に記載した振替機関と同一であります。
5. 売出価額の総額は、有価証券届出書提出時における想定売出価格(3,620円)で算出した見込額であります。

2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【入札方式】

【入札による売出し】

該当事項はありません。

【入札によらない売出し】

該当事項はありません。

(2)【ブックビルディング方式】

売出価格（円）	申込期間	申込株数単位（株）	申込証拠金（円）	申込受付場所	引受人の住所及び氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 平成27年 4月14日(火) 至 平成27年 4月17日(金)	100	未定 (注) 1	S M B C 日興証券株式 会社の本店及び全国各 支店	-	-

(注) 1. 売出価格及び申込証拠金については、本募集における発行価格及び申込証拠金とそれぞれ同一といたします。ただし、申込証拠金には、利息をつけません。

2. 売出しに必要な条件については、売出価格決定日(平成27年4月13日)に決定する予定であります。
3. S M B C 日興証券株式会社の販売方針は、前記「第1 募集要項 3 募集の条件 (2) ブックビルディング方式」の(注) 7に記載した販売方針と同様であります。
4. 株式受渡期日は、上場(売買開始)日の予定であります。オーバーアロットメントによる売出しに係る株式は、機構の「株式等の振替に関する業務規程」に従い、機構にて取扱いますので、上場(売買開始)日から売買を行うことができます。
5. 申込みの方法は、申込期間内に上記申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものといたします。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 東京証券取引所への上場について

当社は前記「第1 募集要項」における募集株式及び前記「第2 売出要項」における売出株式を含む当社普通株式について、S M B C日興証券株式会社を主幹事会社として東京証券取引所への上場を予定しております。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本募集に伴い、その需要状況を勘案し、218,600株を上限として、本募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式（以下「借入株式」という。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況により減少する、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

これに関連して、オーバーアロットメントによる売出しが行われる場合は、当社はS M B C日興証券株式会社に対して、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）を上限として、本第三者割当増資の割当を受ける権利（以下「グリーンシューオプション」という。）を、平成27年5月15日を行使期限として付与します。

S M B C日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、上場（売買開始）日から平成27年5月15日までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。）、上限株式数の範囲内で東京証券取引所において当社普通株式の買付（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、S M B C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わないか、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

S M B C日興証券株式会社は、上限株式数からシンジケートカバー取引により買付けた株式数を控除した株式数についてのみ、グリーンシューオプションを行行使し本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

S M B C日興証券株式会社が本第三者割当増資に応じる場合には、S M B C日興証券株式会社はオーバーアロットメントによる売出しによる手取金をもとに払込みを行います。

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、平成27年4月13日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、S M B C日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、S M B C日興証券株式会社はグリーンシューオプションを全く行使しないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

3 第三者割当増資について

上記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のS M B C日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が平成27年3月19日開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりであります。

(1)	募集株式の数	当社普通株式 218,600株
(2)	払込金額	未定（注）1
(3)	増加する資本金及び資本準備金に関する事項	増加する資本金の額は、割当価格に基づき、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとする。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とする。（注）2
(4)	払込期日	平成27年5月20日（水）

（注）1．払込金額は、本募集による新株式発行及び自己株式の処分における払込金額（会社法上の払込金額）と同一といたします。

2．割当価格は、1株につき本募集における新株式発行及び自己株式の処分の引受価額と同一とし、平成27年4月13日に決定します。

4 ロックアップについて

本募集に関し、貸株人である京橋興産株式会社、並びに当社株主である公共建物株式会社、ケネディクス株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及びE E Iクリーンテック投資事業有限責任組合は、S M B C日興証券株式会社（主幹事会社）に対して、本募集に係る元引受契約締結日に始まり、上場（売買開始）日から起算して180日目の平成27年10月17日までの期間（以下「ロックアップ期間」という。）中は、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、元引受契約締結日に自己の計算で保有する当社普通株式（潜在株式を含む。）の売却等を行わない旨を約束しております。


また、当社は、主幹事会社との間で、ロックアップ期間中は、主幹事会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却（本第三者割当増資に係る新株式発行並びに株式分割及びストック・オプション等に関わる発行を除く。）を行わないことに合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、主幹事会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しております。

上記のほか、当社は、取引所の定める有価証券上場規程施行規則の規定に基づき、上場前の第三者割当等による募集株式等の割当等に関し、割当を受けた者との間で継続所有等の確約を行っております。その内容については、「第四部 株式公開情報 第2 第三者割当等の概況」をご参照下さい。

第3【その他の記載事項】

新株式発行及び自己株式の処分並びに株式売出届出目論見書に記載しようとする事項

(1) 表紙に当社のロゴマーク  及び当社が開発した物流施設の写真を記載いたします。

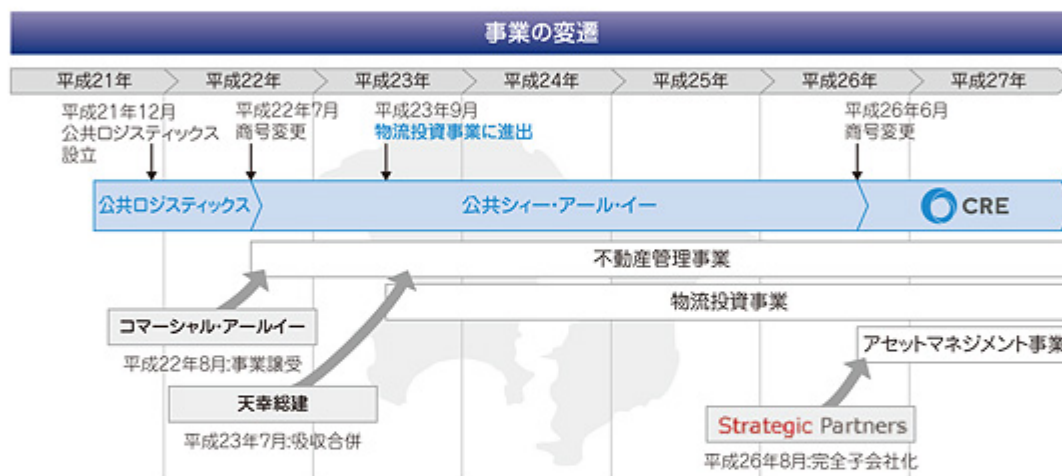
(2) 表紙の次に「1 沿革」～「3 業績等の推移」をカラー印刷したものを記載いたします。

本ページ及びこれに続く写真・図表は、当社グループの概況等を要約・作成したものです。
詳細は、本文の該当ページをご参照ください。

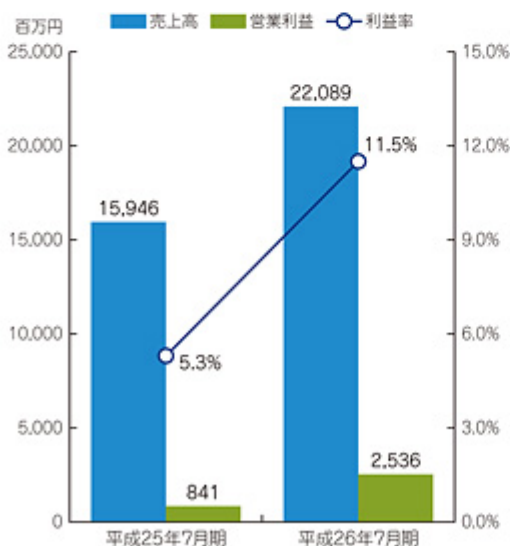
1 沿革

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・ア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。これにより、当社には平成27年2月末時点で、株式会社コマース・アールイーの出身者が34名（内、取締役1名）、株式会社天幸総建の出身者が57名（内、取締役1名）在籍しております。

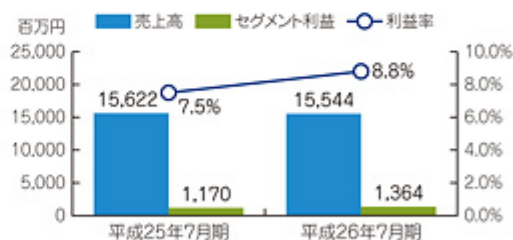
さらに、平成26年8月には、アセットマネジメント事業への進出を目的とし、ストラテジック・パートナーズ株式会社を完全子会社化し、現在に至っております。



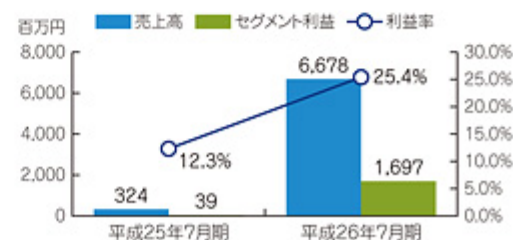
売上高・営業利益推移



不動産管理事業売上高・セグメント利益推移



物流投資事業売上高・セグメント利益推移



2 事業の内容

(1) 不動産管理事業

① マスターリース

当社のマスターリース業務では、物流施設を中心に一括借上げ運営・管理しております。当社は、不動産オーナー（物件所有者等の賃貸人）に賃料を保証し借上げたのちに、その物件を転賃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。

当社の主要営業エリアは首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）であり、当社が運営・管理している物流施設のうち、物件数の約91%、管理面積の約90%は当該エリアに所在しております。当該エリアは、人口約3,580万人（注1）で日本の総人口の約28%、また、GDPの32.6%（注2）を占めており、多大な消費財、ひいては物流を中心とした多様な物流施設需要を有しております。

当社がマスターリースで建物等を運営・管理することにより、オーナー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に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。

（注1）出所：総務省統計局 人口推計（平成25年10月1日）

（注2）出所：内閣府経済社会総合研究所 平成23年度県内総生産

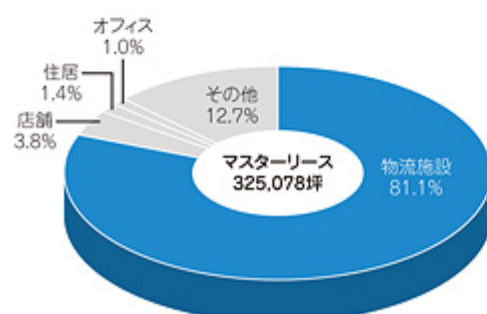
② プロパティマネジメント

当社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。

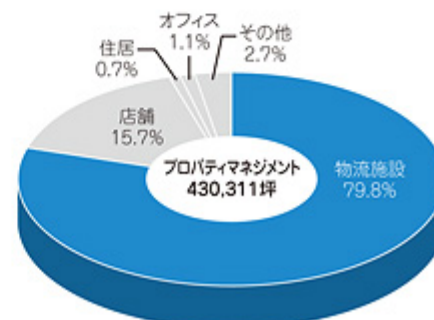
長年のマスターリースによる物流施設運営の実績と知識を基に物流施設や商業施設の事業系不動産について資産価値を最大化する運営と管理を提供しております。

◆ アセットタイプ別管理面積（マスターリース・プロパティマネジメント）

マスターリース（平成26年7月末）



プロパティマネジメント（平成26年7月末）



③建設工事

当社の建設業務では、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、すでに当社で運営・管理しているマスターリース物件及び管理業務を受託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

当社のリーシング業務の目的は以下のとおりです。

- ① 当社マスターリース物件、物流投資事業にて開発した物件にテナントを誘致し、賃料収入を確保し安定したマスターリース業務を運営する。
- ② プロパティマネジメント業務受託物件及び当社管理外物件へテナントを誘致し、仲介手数料を受け取る。

リーシング業務の目的は上記のとおり二つに区分されますが、実行するために必要なことは、顧客の獲得と提案する物件情報の充実で共通しております。顧客情報をデータベースで管理するとともに、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。物件情報については、当社管理物件の他に、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ております。これら二つの情報を整備することにより、テナント要望に応じた提案によるマッチングを実施しております。

また当社は、新規顧客の開拓を行うとともに、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。

以上のとおり不動産管理事業は4つの業務で構成されておりますが、マスターリース、プロパティマネジメントとリーシング、マスターリースと建設工事などそれぞれの業務が密接な関係を持っており、当社は事業提案からテナント誘致、賃貸管理、建設まで物流施設を主体とした不動産管理を一括して提供しております。

(2) 物流投資事業

当社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。

当社の開発する施設はオーダーメイド型と先行開発型の中大規模な先進的物流施設（注3）であります。当社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。当社が計画する収支プランに沿った価格で土地を取得することが可能な場合は、先行開発型施設の開発を行う方針です。先行開発型の場合、確実なテナント誘致を要しますが、当社は不動産管理事業で培ったリーシング力を最大に活用し対応しております。

（注3）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。

◆ 当社開発物件



(3) アセットマネジメント事業

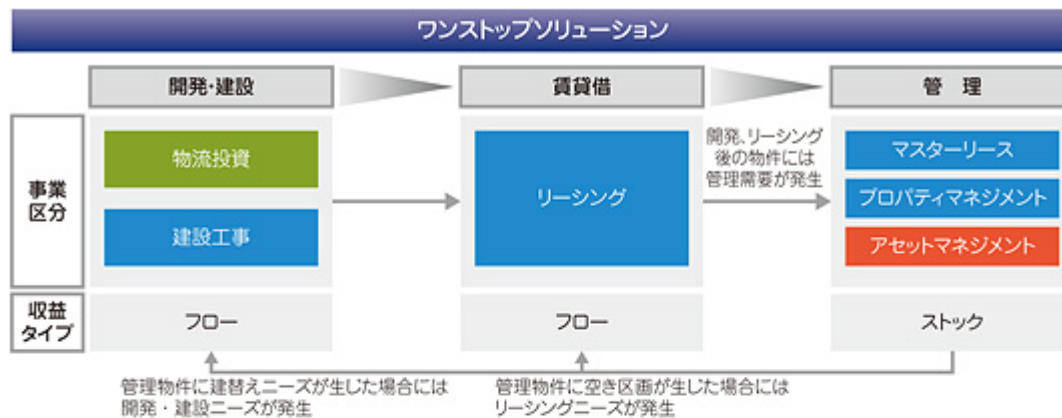
当社が開発した物流施設は売却先のファンド等で運営・管理されます。当社グループはアセットマネジメント事業を取り込むことにより、物件の開発、投資情報の収集、マーケット分析、投資家の募集、レンダー選定等のファンド組成、運用期間中の運営・管理及びファンド償還までの体制を整備いたしました。

物流施設等の開発用地の仕入、投資案件取得について一定の見当を付けることにより物流投資事業と連携しながら事業を推進しております。また、不動産管理事業のプロパティマネジメント、リーシングも密接に関連することから、当社グループは投資家、テナント等にワンストップソリューションを提供しております。

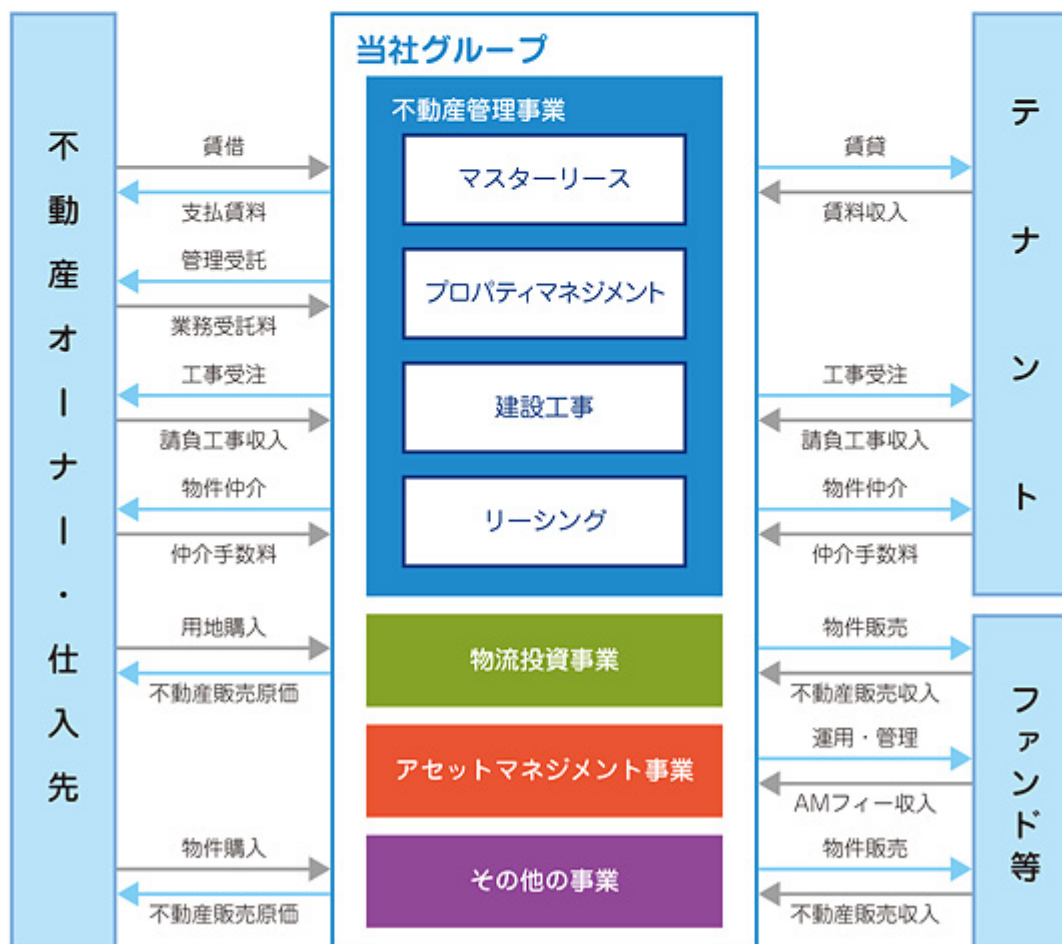
(4) その他の事業

不動産ファンドへの売却を前提とし、投資用不動産を取得しております。

以上のとおり、当社はグループ内で開発から売却、運用、運営・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。



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. アセットマネジメント事業は、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が行っております。
 2. その他の事業は、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。

3 業績等の推移

(単位：千円)

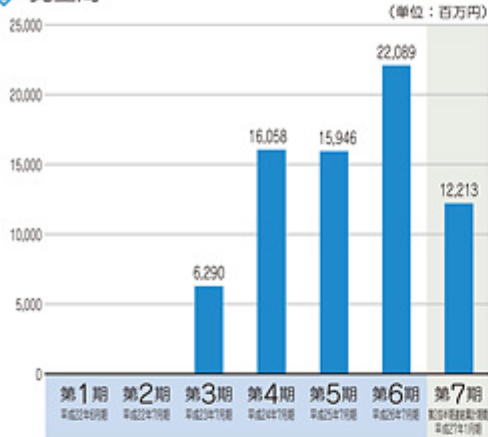
回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期 第2四半期
決算年月	平成22年6月	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月	平成27年1月
(1)連結経営指標等							
売上高					-	-	12,213,052
経常利益					-	-	1,495,127
四半期純利益					-	-	1,080,998
四半期包括利益					-	-	1,081,251
純資産額					-	-	3,749,213
総資産額					-	-	17,918,636
1株当たり四半期純利益金額 (円)					-	-	256.20
潜在株式調整後1株当たり 四半期純利益金額 (円)					-	-	-
自己資本比率 (%)					-	-	20.9

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成22年6月	平成22年7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
(2)提出会社の経営指標等						
売上高	-	-	6,290,356	16,058,000	15,946,187	22,089,410
経常利益又は経常損失(△)	△1,141	△2,511	291,356	643,407	641,853	2,353,793
当期純利益又は当期純損失(△)	△1,231	△2,526	399,026	768,381	383,069	1,323,852
持分法を適用した場合の投資利益 又は投資損失(△)	-	-	14,273	10,223	△447	1,635
資本金	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
発行済株式総数 (株)	800	800	96,500	96,500	96,500	96,500
純資産額	38,768	36,242	374,267	1,142,062	1,006,739	2,451,393
総資産額	38,864	36,370	11,240,923	13,013,357	15,801,231	17,449,010
1株当たり純資産額 (円)	48,461.03	45,303.49	3,878.42	11,834.85	245.62	580.99
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額(△) (円)	△1,538.97	△3,157.54	4,903.57	7,962.50	79.56	322.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	99.8	99.6	3.3	8.8	6.4	14.0
自己資本利益率 (%)	-	-	194.4	101.3	35.7	76.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-	-
営業活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	-	281,716	3,315,495
投資活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	-	189,703	△405,479
財務活動によるキャッシュ・フロー	-	-	-	-	417,262	486,235
現金及び現金同等物の期末残高	-	-	-	-	1,610,537	5,006,789
従業員数 (人)	-	-	137	122	126	135

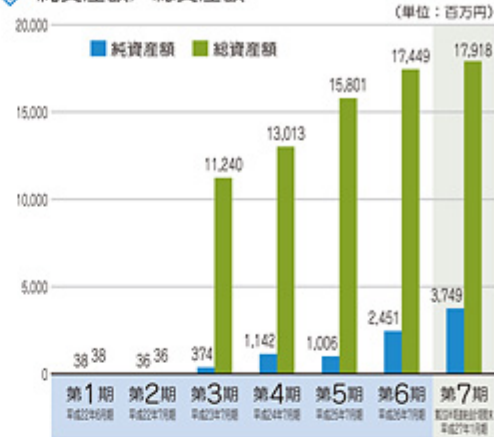
- (注) 1. 当社は、第7期第1四半期連結会計期間より四半期連結財務諸表を作成しているため、それ以前の連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移については記載しておりません。
2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。
3. 潜在株式調整後1株当たり当期（四半期）純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、期中平均株価が把握できませんので記載しておりません。
4. 第1期及び第2期の自己資本利益率については、当期純損失が計上されているため記載しておりません。
5. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。
6. 配当性向については、配当の支払がないため記載しておりません。
7. 第1期から第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. 平均勤続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。
9. 第1期は、決算期変更により平成21年12月22日から平成22年6月30日までの6ヶ月間となっております。
10. 第2期は、決算期変更により平成22年7月1日から平成22年7月31日までの1ヶ月間となっております。
11. 第1期から第6期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。また、第7期第2四半期の四半期連結財務諸表については、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(平成19年内閣府令第64号)に基づき作成しております。
- なお、第5期及び第6期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1期から第4期については、当該監査を受けておりません。また、第7期第2四半期の四半期連結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四半期レビューを受けております。
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。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（四半期）純利益金額を算定しております。
13. 第7期第2四半期における売上高、経常利益、四半期純利益、四半期包括利益及び1株当たり四半期純利益金額については、第7期第2四半期連結累計期間の数値を、純資産額、総資産額及び自己資本比率については、第7期第2四半期連結会計期間末の数値を記載しております。
14. 当社は、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。また、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。
- そこで、東京証券取引所自主規制法人（現 日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「[新規上場申請のための有価証券報告書（1の部）]の作成上の留意点について」(平成24年8月21日付東証上審第133号)に基づき、第1期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
- なお、第1期から第4期の数値については、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成22年6月	平成22年7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
1株当たり純資産額 (円)	9.69	9.06	77.57	236.70	245.62	580.99
1株当たり当期純利益金額又は 1株当たり当期純損失金額(△) (円)	△0.31	△0.63	98.07	159.25	79.56	322.80
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

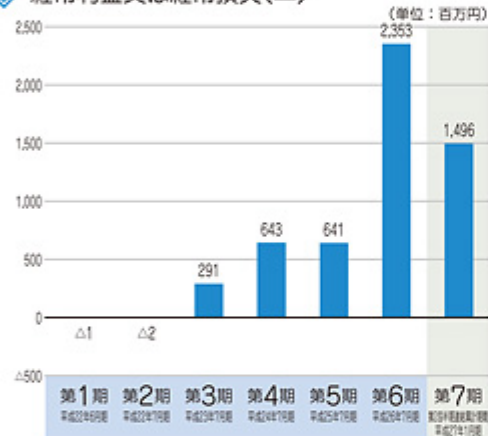
◆ 売上高



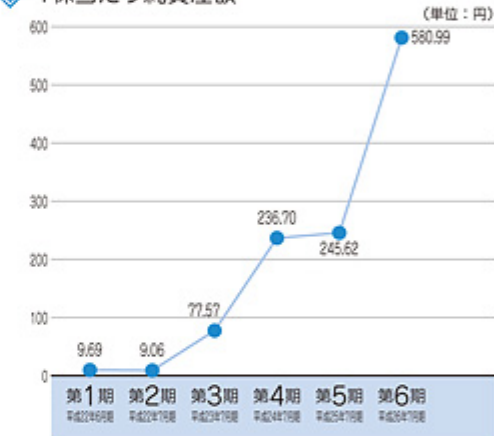
◆ 純資産額／総資産額



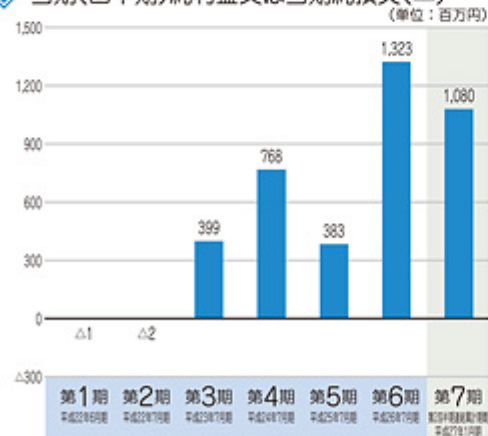
◆ 経常利益又は経常損失(△)



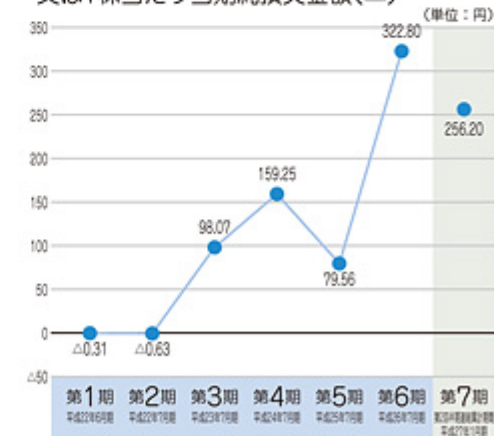
◆ 1株当たり純資産額



◆ 当期(四半期)純利益又は当期純損失(△)



◆ 1株当たり当期(四半期)純利益金額又は1株当たり当期純損失金額(△)



- (注) 1. 第1期は、決算期変更により平成21年12月22日から平成22年6月30日までの6ヶ月間となっております。
 2. 第2期は、決算期変更により平成22年7月1日から平成22年7月31日までの1ヶ月間となっております。
 3. 当社は、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。また、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。上記では、第1期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の数値を記載しております。

第二部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
決算年月	平成22年6月	平成22年7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
売上高 (千円)	-	-	6,290,356	16,058,000	15,946,187	22,089,410
経常利益又は経常損失 () (千円)	1,141	2,511	291,356	643,407	641,853	2,353,793
当期純利益又は当期純損失 () (千円)	1,231	2,526	399,028	768,381	383,069	1,323,852
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	40,000	40,000
発行済株式総数 (株)	800	800	96,500	96,500	96,500	96,500
純資産額 (千円)	38,768	36,242	374,267	1,142,062	1,006,739	2,451,393
総資産額 (千円)	38,864	36,370	11,240,923	13,013,357	15,801,231	17,449,010
1株当たり純資産額 (円)	48,461.03	45,303.49	3,878.42	11,834.85	245.62	580.99
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配 当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)
1株当たり当期純利益金 額又は1株当たり当期純 損失金額() (円)	1,538.97	3,157.54	4,903.57	7,962.50	79.56	322.80
潜在株式調整後1株当 り当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	99.8	99.6	3.3	8.8	6.4	14.0
自己資本利益率 (%)	-	-	194.4	101.3	35.7	76.6
株価収益率 (倍)	-	-	-	-	-	-
配当性向 (%)	-	-	-	-	-	-
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

(注) 1. 当社は連結財務諸表を作成しておりませんので、連結会計年度に係る主要な経営指標等の推移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. 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るため、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. 第1期及び第2期の自己資本利益率については、当期純損失が計上されているため記載しておりません。

5. 株価収益率については、当社株式は非上場であるため記載しておりません。

6. 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1期から第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. 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。
9. 第1期は、決算期変更により平成21年12月22日から平成22年6月30日までの6ヵ月間となっております。
10. 第2期は、決算期変更により平成22年7月1日から平成22年7月31日までの1ヵ月間となっております。
11. 第1期から第6期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期及び第6期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1期から第4期については、当該監査を受けておりません。
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。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。
13. 当社は、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。また、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。
- そこで、東京証券取引所自主規制法人（現 日本取引所自主規制法人）の引受担当者宛通知「『新規上場申請のための有価証券報告書（の部）』の作成上の留意点について」（平成24年8月21日付東証上審第133号）に基づき、第1期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して算出した場合の1株当たり指標の推移を参考までに掲げると、以下のとおりとなります。
- なお、第1期から第4期の数値については、有限責任監査法人トーマツの監査を受けておりません。

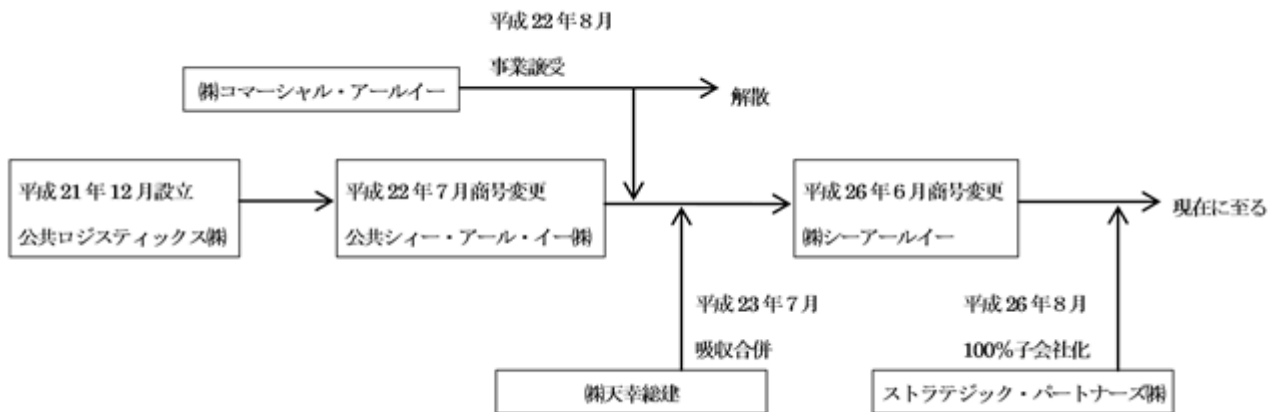
	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	平成22年6月	平成22年7月	平成23年7月	平成24年7月	平成25年7月	平成26年7月
1株当たり純資産額 (円)	9.69	9.06	77.57	236.70	245.62	580.99
1株当たり当期純利益金額又は1株当たり当期純損失金額 (円)	0.31	0.63	98.07	159.25	79.56	322.80
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	-	-	-	-
1株当たり配当額 (うち1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)	- (-)

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・ア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。これにより、当社には平成27年2月末時点で、株式会社コマース・アールイーの出身者が34名（内、取締役1名）、株式会社天幸総建の出身者が57名（内、取締役1名）在籍しております。

さらに、平成26年8月には、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を完全子会社化し、現在に至っております。

当社の設立から現在に至るまでの沿革を図示いたしますと、次のようになります。



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・アール・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・アールイーより、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アールイーに変更
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

（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2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売却、運用、運営・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

マスターリース

当社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上げ運営・管理しております。当社は、不動産オーナー（物件所有者等の賃貸人）に賃料を保証し借上げたのちに、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。当社の賃料保証は、賃貸借契約書に定めた月額賃料を支払う賃料定額型と最低月額賃料を設定のうえテナント売上賃料に応じ支払賃料が変わる賃料変動型の2タイプがありますが、マスターリースで運営・管理している物流施設の90%以上が賃料定額型であります。

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。

また、当社の主要営業エリアは首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）であり、当社が運営・管理している物流施設のうち、物件数の約91%、管理面積の約90%は当該エリアに所在しております。当該エリアは、人口約3,580万人（注1）で日本の総人口の約28%、また、GDPの32.6%（注2）を占めており、多大な消費財、ひいては物流を中心とした多様な物流施設需要を有しております。

当社がマスターリースで建物等を運営・管理することにより、オーナー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に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。

（注1）出所：総務省統計局 人口推計（平成25年10月1日）

（注2）出所：内閣府経済社会総合研究所 平成23年度県内総生産

プロパティマネジメント

当社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3）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3）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、オーナー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、当社では賃料保証を行わず業務フィーを定めオーナーの賃貸管理を代行しております。

建設工事

当社の建設業務では、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、すでに当社で運営・管理しているマスターリース物件及び管理業務を受託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。

リーシング

当社のリーシング業務の目的は以下のとおりです。

- a 当社マスターリース物件、物流投資事業にて開発した物件にテナントを誘致し、賃料収入を確保し安定したマスターリース業務を運営する。
- b プロパティマネジメント業務受託物件及び当社管理外物件へテナントを誘致し、仲介手数料を受け取る。

リーシング業務の目的は上記のとおり二つに区分されますが、実行するために必要なことは、顧客の獲得と提案する物件情報の充実で共通しております。顧客情報をデータベースで管理するとともに、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。物件情報については、当社管理物件の他に、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ております。これら二つの情報を整備することにより、テナント要望に応じた提案によるマッチングを実施しております。

また当社は、新規顧客の開拓を行うとともに、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。

以上のとおり不動産管理事業は4つの業務で構成されておりますが、マスターリース、プロパティマネジメントとリーシング、マスターリースと建設工事などそれぞれの業務が密接な関係を持っており、当社は事業提案からテナント誘致、賃貸管理、建設まで物流施設を主体とした不動産管理を一括して提供しております。

（2）物流投資事業

当社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。

当社の開発する施設はオーダーメイド型と先行開発型の中大規模な先進的物流施設（注4）であります。開発を計画する地域は湾岸エリア、外環エリア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。当社が計画する収支プランに沿った価格で土地を取得することが可能な場合は、先行開発型施設の開発を行う方針です。先行開発型の場合、確実なテナント誘致を要しますが、当社は不動産管理事業で培ったリーシング力を最大に活用し対応しております。

（注4）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

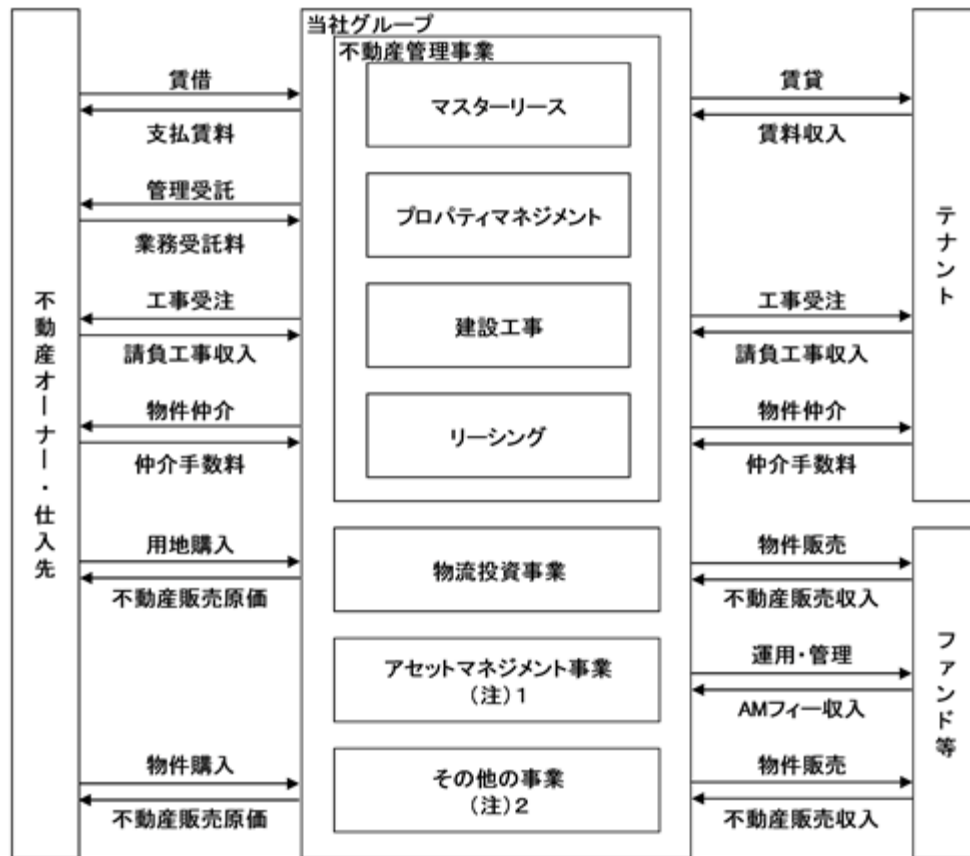
当社が開発した物流施設は売却先のファンド等で運営・管理されます。当社グループはアセットマネジメント事業を取り込むことにより、物件の開発、投資情報の収集、マーケット分析、投資家の募集、レンダー選定等のファンド組成、運用期間中の運営・管理及びファンド償還までの体制を整備いたしました。

物流施設等の開発用地の仕入、投資案件取得について一定の見当を付けることにより物流投資事業と連携しながら事業を推進しております。また、不動産管理事業のプロパティマネジメント、リーシングも密接に関連することから、当社グループは投資家、テナント等にワンストップソリューションを提供しております。

（4）その他の事業

不動産ファンドへの売却を前提とし、投資用不動産を取得しております。

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. 当社子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社が行っております。
2. 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

不動産オーナー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

不動産オーナー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】

関連会社は次のとおりであります。

名称	住所	資本金 (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
株式会社天幸建物 (注)3	神奈川県厚木市	11,620	不動産管理事業	34.4	当社は株式会社天幸建物から物流施設1棟を賃借しており、当社がマスターリースにて運営・管理しております。

(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. 本書提出日現在、株式会社天幸建物とは資本関係を解消しており、平成27年7月期以降、関連会社に該当していません。

4. 平成26年8月にストラテジック・パートナーズ株式会社の全株式を取得し、完全子会社といたしました。

5. 平成26年11月に特定目的会社ノースイーストの全優先出資証券を取得し、完全子会社といたしました。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成27年2月28日現在

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産管理事業	103
物流投資事業	7
アセットマネジメント事業	8
報告セグメント計	118
その他	-
全社（共通）	31
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2月28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（円）
141	42.4	10.4	6,141,831

セグメントの名称	従業員数（人）
不動産管理事業	103
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	110
その他	-
全社（共通）	31
合計	141

- (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】

(1)業績

当事業年度（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金融政策を背景に、消費税率引き上げに伴う一時的落ち込みがあったものの、企業収益や雇用・所得環境等に改善の動きが見られるなど、緩やかな景気回復基調で推移いたしました。しかしながら、海外における政情不安や新興国の景気減退の懸念から、依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流施設の賃貸管理や開発を中心に、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におきましては、電子商取引の拡大や長期的な貨物輸送量の将来動向を背景とした流通経路の最適化、物流拠点の集約・統廃合といった物流企業、荷主企業からの需要が引き続き高まっております。一方で、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発化しており、競争環境に変化が生じております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、マスターリース業務やプロパティマネジメント業務を中心に安定的に収益が計上されました。また、物流投資事業では、平成26年2月に住友商事株式会社他3社と物流施設の運営事業及び開発事業に関する基本合意書を締結し、4月には当社開発物件である「ロジスクエア草加」を本合意書に基づき組成された物流私募ファンドに売却いたしました。

この結果、当事業年度の売上高は22,089,410千円（前事業年度比38.5%増）となり、営業利益は2,536,998千円（同201.5%増）、経常利益は2,353,793千円（同266.7%増）、当期純利益は1,323,852千円（同245.6%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。

不動産管理事業

不動産管理事業につきましては、新規受託等による管理面積の純増からプロパティマネジメントフィーが堅調に推移し、マスターリース業務においては利益率の維持向上を図るため、不採算物件の解約等を推進いたしました。この結果、マスターリース業務とプロパティマネジメント業務での管理面積は下記のとおり、平成26年7月末現在、755,389坪となり、売上高は15,544,212千円（前事業年度比0.5%減）、営業利益は1,364,573千円（同16.6%増）となりました。

管理面積内訳（平成26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	263,510	81.1	343,347	79.8
店舗	12,305	3.8	67,735	15.7
住居	4,646	1.4	2,860	0.7
オフィス	3,266	1.0	4,721	1.1
その他	41,350	12.7	11,648	2.7
合計	325,078	100.0	430,311	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	0.6
東北			1,505	0.3
関東	308,421	94.9	389,371	90.5
神奈川	186,483	57.4	132,610	30.8
埼玉	30,915	9.5	74,120	17.2
千葉	40,825	12.6	154,845	36.0
東京	36,208	11.1	27,228	6.3
茨城	13,087	4.0	568	0.1
その他	902	0.3		
東海	12,291	3.8		
近畿	1,666	0.5	14,939	3.5
中国				
四国				
九州	2,700	0.8	21,832	5.1
合計	325,078	100.0	430,311	100.0

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「ロジスクエア草加」の売却が実現したことにより、売上高は6,678,153千円（前事業年度売上高324,055千円）、営業利益は1,697,150千円（前事業年度営業利益39,748千円）となりました。

当第2四半期連結累計期間（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

当第2四半期連結累計期間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金融政策等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や急激な円安による原材料価格の高騰、また、海外経済の減速懸念、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、電子商取引の拡大や長期的な貨物輸送量の将来動向を背景に、流通経路の最適化、物流拠点の集約・統廃合といった物流企業、荷主企業からの需要が底堅く続いております。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発化しており、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、マスターリース事業やプロパティマネジメント事業を中心に安定的、かつ強固な収益基盤から順調に収益が計上されました。また、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。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、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。

この結果、当第2四半期連結累計期間の売上高は12,213,052千円となり、営業利益は1,550,698千円、経常利益は1,496,127千円、四半期純利益は1,080,998千円となりました。

セグメント別の業績は、次のとおりであります。

当第2四半期連結累計期間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。

なお、特定目的会社ノースイーストのみなし取得日を平成26年12月31日とし、第2四半期連結決算日との差異は3ヵ月を超えないため、当第2四半期連結累計期間は、貸借対照表のみを連結しております。

そのため、報告セグメントに含まれない「その他の事業」については、記載しておりません。

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7,763,575千円、営業利益は816,786千円となりました。

物流投資事業

物流投資事業につきましては、「ロジスクエア八潮」の売却が実現した結果、売上高は4,306,170千円、営業利益は929,127千円となりました。

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安定して推移したほか、信託受益権売買の媒介手数料収入等を計上した結果、売上高は235,184千円、営業利益は117,663千円となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

当事業年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前事業年度末に比べ3,396,251千円増加し、5,006,789千円となりました。当事業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、3,315,495千円の資金取得（前事業年度281,716千円の資金取得）となりました。これは主に、税引前当期純利益2,348,218千円の計上、たな卸資産の減少2,059,284千円により資金が増加し、一方で仕入債務の減少1,467,662千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、405,479千円の資金使用（前事業年度189,703千円の資金取得）となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出519,626千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、486,235千円の資金取得（前事業年度417,262千円の資金取得）となりました。これは主に、短期借入れによる収入4,808,000千円、長期借入れによる収入770,000千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2,098,000千円、長期借入金の返済による支出3,065,180千円により資金が減少したことによるものであります。

当第2四半期連結累計期間（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、5,827,410千円となりました。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、2,269,712千円の資金取得となりました。これは主に、税金等調整前四半期純利益1,663,277千円の計上、たな卸資産の減少1,739,450千円により資金が増加し、一方で法人税等の支払額1,165,675千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、424,406千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、有形固定資産の取得による支出360,526千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、1,024,685千円の資金使用となりました。これは主に、長期借入れによる収入1,520,000千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2,000,000千円、長期借入金の返済による支出734,550千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

当社は、不動産管理事業、物流投資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

当事業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	1,894,856	119.9	332,160	192.0

（注）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。

(3) 販売実績

当事業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	当事業年度 （自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月 31日）	前年同期比（％）
不動産管理事業（千円）	15,411,257	98.7
物流投資事業（千円）	6,678,153	2,060.8
合計（千円）	22,089,410	138.5

（注）1．セグメント間の取引については相殺消去しております。

2．最近2事業年度及び当第2四半期連結累計期間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。なお、前事業年度においては総販売実績に対する割合が10%を超える相手先がないため、記載を省略しております。

相手先	前事業年度 （自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月 31日）		当事業年度 （自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月 31日）		当第2四半期連結累計期間 （自 平成26年 8月 1日 至 平成27年 1月 31日）	
	金額（千円）	割合（％）	金額（千円）	割合（％）	金額（千円）	割合（％）
合同会社京橋インベストメント1	-	-	6,614,090	29.9	4,271,201	35.0

3．上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

なお、当第2四半期連結累計期間において、物流投資事業における販売実績が著しく増加しました。これは、主として、当社開発物件である「ロジスクエア八潮」の売却によるものであります。

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・建物等を借上げ、当社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。

当社のマスターリース物件は96.9%（平成26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、本書提出日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27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)

<アセットマネジメント事業（連結子会社：ストラテジック・パートナーズ株式会社）>

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 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)

(3) 金利の上昇

当社は、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。当社の有利子負債残高は、平成26年7月末現在、5,799,452千円であり、総資産に占める有利子負債依存度は33.2%となっております。

当社では、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) 不動産管理事業への依存

当社は、不動産管理事業の売上高が、全体の売上高の69.8%（平成26年7月期、以下同）を占めており、不動産管理事業の中でも賃貸収入が、全体の売上高の58.8%を占めております。

当社は、用途変更により収益性の向上が見込める場合には、物流施設として利用している物件を物流用途以外の施設に転用する等、対策を講じておりますが、今後、当社が賃貸・管理を行っている主に中小型の物流施設において、経済環境の変化等により物流需要が減少した場合、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。

(5) マスターリースの特性

当社は、不動産管理事業において、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、当社が貸主として当該土地・建物等をテナントに賃貸しております。原則、テナントの有無にかかわらず不動産所有者へ一定額の支払が発生するため、テナントの要望による賃料減額や、テナントが退去し空室となった場合、当該物件における賃貸利益が減少するもしくはマイナスとなる可能性があります。

当社は、不動産所有者との賃貸借契約をテナントの有無に応じてより柔軟なものにする等、対策を講じておりますが、長期間にわたる空室や賃料減額が多数の物件において発生した場合は、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）営業地域の集中

当社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、千葉、埼玉、東京）に集中しております。

当社は、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あります。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。

（７）未収賃料等の回収可能性

当社は、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に応じず、当社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。

（８）差入敷金等の回収可能性

当社は、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、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）委託先への依存

当社は、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。

（１０）不動産販売原価及び工事原価の上昇

当社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性化に伴い東京周辺の土地価格が高騰しております。当社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。

（１１）販売用不動産の価値下落

当社は、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。

（１２）開発プロジェクトの所要期間等

当社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１～３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。

（13）競合

当社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しくなっております。当社は、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。

（14）瑕疵担保責任

当社は、物流投資事業において当社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によるものではなくても、当社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。

（15）土壌汚染等の瑕疵

当社は、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。

（16）事故及び労働災害

当社は、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。

（17）受託業務

当社は、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。

（18）自然災害

当社が賃貸・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。

（19）情報管理

当社は、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。

（20）訴訟

当社は、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して、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。

（21）人材の確保

当社は、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。

（22）M&A、資本提携等

当社は、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。

（23）財務制限条項

当社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。

（24）ストックオプション行使による株式の希薄化

当社は、当社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。本書提出日現在、新株予約権による潜在株式数は550,000株であり、発行済株式総数4,825,000株の11.4%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。

（25）リース会計

当社では、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】

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	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 物流施設の共同開発に関する事業 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	共同開発の体制 共同開発事業の意思決定 共同開発事業の業務分担 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

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、本書提出日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) 重要な会計方針及び見積り

当社の財務諸表は、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

当事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

(資産の部)

当事業年度末の流動資産は10,303,921千円（前事業年度比1,324,392千円増）となりました。主な要因は現金及び預金が3,280,210千円増加した一方で、販売用不動産が1,374,261千円、仕掛販売用不動産が668,170千円それぞれ減少したことによるものであります。

固定資産は7,145,089千円（前事業年度比323,386千円増）となりました。主な要因は土地が271,358千円増加したことによるものであります。

(負債の部)

当事業年度末の流動負債は8,524,147千円（前事業年度比1,009,867千円増）となりました。主な要因は短期借入金2,710,000千円、未払法人税等が984,045千円それぞれ増加した一方で、1年内返済予定の長期借入金が1,556,500千円、買掛金が1,532,263千円減少したことによるものであります。

固定負債は6,473,469千円（前事業年度比806,741千円減）となりました。主な要因は長期借入金が738,680千円減少したことによるものであります。

(純資産の部)

当事業年度末の純資産は2,451,393千円（前事業年度比1,444,653千円増）となりました。主な要因は利益剰余金が1,323,852千円増加したことによるものであります。

当第2四半期連結累計期間（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

(資産の部)

当第2四半期連結会計期間末の流動資産は10,683,857千円となりました。主な内訳は、現金及び預金5,827,410千円、仕掛販売用不動産2,390,885千円、販売用不動産1,229,312千円であります。

固定資産は7,234,779千円となりました。主な内訳は、敷金及び保証金4,274,924千円、有形固定資産2,271,058千円であります。

(負債の部)

当第2四半期連結会計期間末の流動負債は5,862,395千円となりました。主な内訳は、1年内返済予定の長期借入金1,256,894千円、短期借入金970,000千円、買掛金1,211,546千円であります。

固定負債は8,307,027千円となりました。主な内訳は、受入敷金保証金4,443,653千円、長期借入金2,117,175千円であります。

(純資産の部)

当第2四半期連結会計期間末の純資産は3,749,213千円となりました。主な内訳は、利益剰余金4,107,847千円、自己株式 433,282千円であります。

(3) 経営成績の分析

当事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

(売上高)

当事業年度の売上高は、22,089,410千円（前事業年度比38.5%増）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)

当事業年度の売上原価は17,639,997千円（前事業年度比30.3%増）となりました。これは主にロジスクエア草加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、当事業年度の売上総利益は4,449,413千円（前事業年度比84.5%増）となりました。

（営業利益）

当事業年度の販売費及び一般管理費は1,912,414千円（前事業年度比21.8%増）となりました。これは主に人件費及び貸倒引当金繰入額の増加によるものであります。この結果、当事業年度の営業利益は2,536,998千円（前事業年度比201.5%増）となりました。

（経常利益）

当事業年度の営業外収益は24,093千円（前事業年度比64.1%減）となりました。主な内訳は、買取債権回収益6,603千円、受取保険金5,081千円であります。また、当事業年度の営業外費用は207,298千円（前事業年度比22.3%減）となりました。主な内訳は、支払利息143,542千円であります。この結果、当事業年度の経常利益は2,353,793千円（前事業年度比266.7%増）となりました。

（税引前当期純利益）

当事業年度の特別損失は5,574千円（前事業年度比94.2%減）であります。主な内訳は、固定資産除却損5,574千円であります。この結果、当事業年度の税引前当期純利益は2,348,218千円（前事業年度比269.1%増）となりました。

当第2四半期連結累計期間（自平成26年8月1日至平成27年1月31日）

（売上高）

当第2四半期連結累計期間の売上高は、12,213,052千円となりました。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）

当第2四半期連結累計期間の売上原価は9,708,767千円となりました。これは主にロジスクエア八潮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、当第2四半期連結累計期間の売上総利益は2,504,284千円となりました。

（営業利益）

当第2四半期連結累計期間の販売費及び一般管理費は953,586千円となりました。この結果、当第2四半期連結累計期間の営業利益は1,550,698千円となりました。

（経常利益）

当第2四半期連結累計期間の営業外収益は12,834千円となりました。主な内訳は、買取債権回収益4,233千円あります。また、当第2四半期連結累計期間の営業外費用は67,404千円となりました。主な内訳は、支払利息52,710千円あります。この結果、当第2四半期連結累計期間の経常利益は1,496,127千円となりました。

（税金等調整前四半期純利益）

当第2四半期連結累計期間の特別損失は11,984千円あります。主な内訳は、投資有価証券評価損9,999千円あります。この結果、当第2四半期連結累計期間の税金等調整前四半期純利益は1,663,277千円となりました。

(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）

当事業年度において実施いたしました当社の設備投資（有形固定資産受入ベース数値。金額には消費税等を含めておりません。）の総額は568,263千円であります。

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（285,859千円）であります。

なお、当事業年度において重要な設備の除却、売却等はありません。

当第2四半期連結累計期間（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

当第2四半期連結累計期間において実施いたしました当社グループの設備投資（有形固定資産受入ベース数値。金額には消費税等を含めておりません。）の総額は393,335千円であります。

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（87,249千円）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】

当事業年度末における主要な設備は以下のとおりであります。

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 (東京都中央区)	不動産管理事業 物流投資事業	事務所	17,000	-	344	58,521	75,865	100
厚木営業所 他、2営業所	不動産管理事業	事務所	5,030	-	-	50	5,080	35
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	54,269	230,349 (1,332.20)	-	-	284,619	-
多摩ニュータウン店舗 (東京都多摩市)	不動産管理事業	賃貸用設備	16,102	-	-	7,051	23,154	-
天幸ビル7底地 (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	-	202,429 (6,177.32)	-	-	202,429	-
南町田店舗 (東京都町田市)	不動産管理事業	賃貸用設備	272,298	11,514 (100.13)	-	-	283,813	-
I C A (北側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	376	207,099 (2,469.61)	-	-	207,475	-
I C A (南側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	172	88,799 (1,007.62)	-	-	88,971	-

(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」、「機械及び装置」、「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	321,851
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)	274,170	-
大和83 (神奈川県大和市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	101,962	-

3【設備の新設、除却等の計画】（平成27年2月28日現在）

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

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	
本社・ 各営業所	不動産管理 事業	レンタル用 コンテナ	471,600	122,749	自己資金 及び借入 金	平成26年8月	平成28年7月	- (注) 3
本社・ 厚木営業所	不動産管理 事業	賃貸用物流 施設の取得	2,975,000	107,927	自己資金 及び借入 金	- (注) 2	- (注) 2	- (注) 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. 賃貸用物流施設の取得は、既存建物を取得する計画であるため、着手年月、完了予定年月は記載しておりません。

3. 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】

【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。

【発行済株式】

種類	発行数(株)	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	4,825,000	非上場	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	4,825,000	-	-

(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。

(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

	最近事業年度末現在 (平成26年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28日)
新株予約権の数(個)	9,100	9,100
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	9,100	455,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	35,770	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 35,770 資本組入額 17,885	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。

1

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

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

	最近事業年度末現在 (平成26年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成27年2月28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	1,900	95,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	50,000	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 50,000 資本組入額 25,000	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) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(4) 【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	-	-

(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。

(5) 【所有者別状況】

平成27年2月28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)	-	3	-	4	-	-	2	9	-
所有株式数 (単元)	-	723	-	41,330	-	-	6,196	48,249	100
所有株式数の割 合(%)	-	1.5	-	85.7	-	-	12.8	100.0	-

(注)1. 自己株式605,650株は、「個人その他」に6,056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。

2. 当社従業員持株会が保有する140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。

(6) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成27年2月28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)	普通株式 605,600	-	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。
完全議決権株式(その他)	普通株式 4,219,300	42,193	同上
単元未満株式	普通株式 100	-	-
発行済株式総数	4,825,000	-	-
総株主の議決権	-	42,193	-

【自己株式等】

平成27年2月28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	605,600	-	605,600	12.6
計	-	605,600	-	605,600	12.6

（ 7 ） 【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	最近事業年度		最近期間	
	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 (第三者割当による自己株式の処分)	2,410	120,500,000	-	-
保有自己株式数	12,113	-	(注)605,650	-

(注)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株を50株に分割しており、最近期間につきましては、株式分割後の株式数を記載しております。

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、決定機関は取締役会であります。また、当社は、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。

当社は、平成26年7月期まで、内部留保の充実を優先し配当を行っておりませんでした。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、株主への利益還元に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。

4【株価の推移】

当社株式は非上場であるため、該当事項はありません。

5【役員の状況】

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)3	-
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)3	-
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)3	-
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)3	-

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 (注) 1		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 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（現任）	(注) 3	-
常勤監査役 (注) 2		桶谷 吉隆	昭和21年 1月19日生	昭和46年 4月 日本ゼオン株式会社入社 平成18年 6月 株式会社テンポスバスターズ常勤監査役 平成20年 6月 株式会社ブルーヒルズ常勤監査役 平成24年10月 当社常勤監査役（現任）	(注) 4	-
監査役 (注) 2		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 株式会社アバマンショップネットワーク（現、株式会社アバ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（現任）	(注) 4	-
監査役 (注) 2		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（現任）	(注) 4	-
計						-

- (注) 1. 取締役 石久保 善之は、社外取締役であります。
2. 監査役 桶谷 吉隆、山田 毅志、清水 琢磨は、社外監査役であります。
3. 平成26年12月 9日開催の臨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。
4. 平成26年12月 9日開催の臨時株主総会終結の時から、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であります。
5. 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

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】

当社の経営理念を実践し企業価値を高めるためには、健全な経営システムのもと適時・適切な情報開示により経営の透明性を確保するなどコーポレート・ガバナンスの充実が不可欠であると考えております。

また当社では、コンプライアンスを社会に対する責任を果たすための重要な基礎として捉えており、その徹底が利益ある成長を持続し、企業価値を高めるための不可欠の要件であると認識し、コーポレート・ガバナンスの強化とともにコンプライアンス経営を積極的に推進しております。

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5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5名のうち1名は、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）監査役会

監査役会は監査役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。監査役3名全員が社外監査役であり、3名のうち1名は常勤監査役として常時執務し、社内の主要な会議にも積極的に参加しております。また、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。また、常勤監査役は執行役員会に出席し、意見具申等を行うことで業務執行の適法性を監督しております。

（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。内部監査室は監査役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

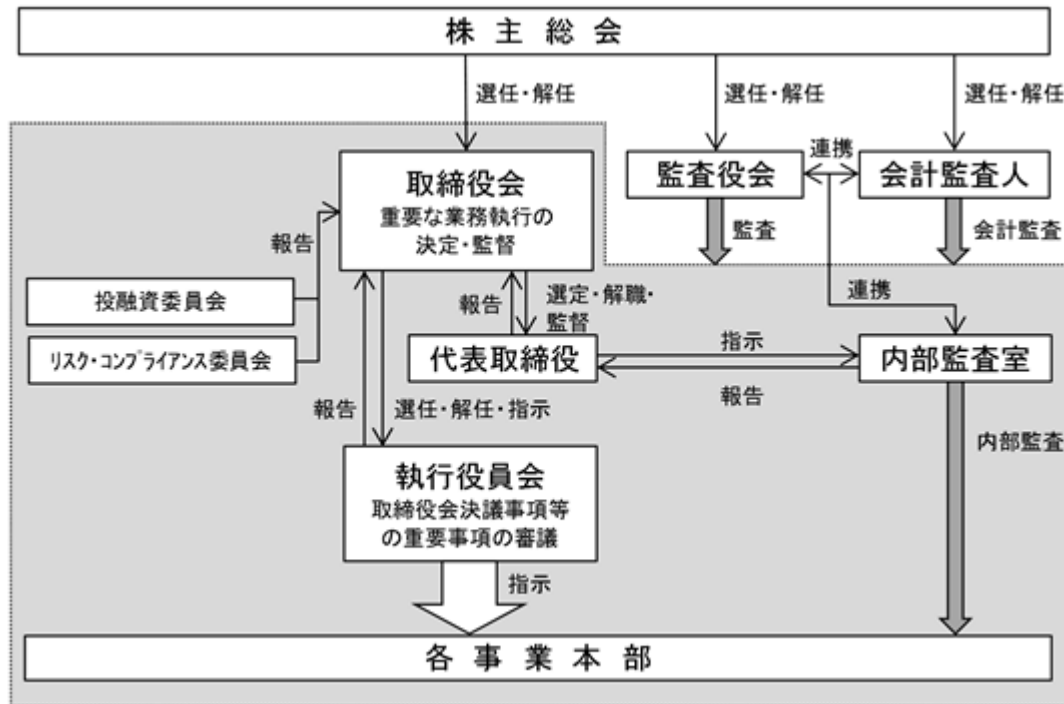
当社は、コンプライアンス重視の経営及びリスク管理の推進及び強化を目的として、リスク・コンプライアンス委員会を設置しており、原則として四半期に1回開催しております。本委員会は、当社の常勤取締役及び監査役、管理本部長及び内部監査室長、弁護士、公認会計士等の外部有識者で委員会の決議により任命された者により構成されており、社内諸規程及び各種法令等に基づく適切な経営を実現するため、社内外の問題について検討、諮問を行っております。また、当社では従業員からの法令違反等に関する通報を適切に処理するための通報窓口を設置し不正行為等の早期発見と是正を図ることにより、コンプライアンス体制の強化に向けた体制を構築して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

（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、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有限責任監査法人トーマツを選任しており、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、それに基づき報酬を支払っております。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、及び監査役会による監督・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。

また、事業年度毎の経営責任をより明確にするとともに、経営環境の変化に迅速に対応した経営体制を構築することができるよう、取締役の任期を1年としております。

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．監査役は、法令が定める権限を行使するとともに、監査役監査基準等に基づき取締役の職務の執行を監督する。
- 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している。

(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。取締役および監査役は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。文書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全社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している。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している。

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している。

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。

(監査役がその補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に対する体制ならびにその使用人の取締役からの独立性に関する事項)

必要に応じて監査役の業務補助のため監査役スタッフを置くこととし、その人事については取締役と監査役が意見交換を行う。また、監査役より監査業務に必要な命令を受けた監査役スタッフは、その命令に関して、取締役その他の者から指揮命令を受けないものとする。

(取締役および使用人が監査役に報告するための体制その他監査役への報告に関する事項)

取締役および使用人は、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、法令に従い監査役に報告する。常勤監査役は、取締役会のほか、重要な意思決定の過程および業務の執行状況を把握するために、執行役員会等の重要な会議に出席するとともに、主要な稟議書、重要な契約書等の文書等を閲覧し、必要に応じて担当執行役員または使用人にその説明を求める。

（その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制）

監査役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半期に一度設けるとともに、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。

内部監査及び監査役監査の状況

各監査役は、監査役会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、取締役会等の重要な会議に出席し、必要に応じて意見を述べる等、当社の経営監視体制を維持しております。監査役監査活動は年間監査計画に基づいて実施されており、会計監査人との連携や内部監査室との連携により、効率のかつ実効性のある監査体制が構築されております。

当社は内部監査室を設置し、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。監査役及び会計監査人とは、必要に応じて意見交換や情報交換を行うなどの連携をとり、監査の有効性や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。

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：松本 保範（ - ）

指定有限責任社員 業務執行社員：三井 勇治（ - ）

（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 3名、その他 4名

社外取締役及び社外監査役

イ．社外取締役及び社外監査役の員数

当社は、社外取締役を1名、社外監査役を3名選任しております。

ロ．社外取締役及び社外監査役の当社との人的関係、資本的關係又は取引関係その他の利害関係

社外取締役1名及び社外監査役3名は、それぞれ、当社との人的関係、資本的關係、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．社外取締役又は社外監査役が当社の企業統治において果たす機能及び役割

社外取締役の石久保善之氏は、公認会計士の資格を有し、企業会計に関する相当程度の知見を有しており、当社の社外取締役に招聘したものであります。

社外監査役の桶谷吉隆氏は、30年以上にわたる上場会社での勤務経験と、上場会社1社と未上場会社1社における監査役としての経験を有しており、当社の業務執行に対する的確な監査を行うことが可能であると判断しております。

社外監査役の山田毅志氏は、公認会計士・税理士としての豊富な経験と高い見識を有しており、経営全般に関する客観的かつ中立公正な監査を行うことが可能であると判断しております。

社外監査役の清水琢磨氏は、弁護士の資格を有し、企業法務に関する専門的な知識・経験等を有しており、経営全般に関する客観的かつ中立公正な監査を行うことが可能であると判断しております。

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、社外取締役及び社外監査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、取締役会や監査役会の監督・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。

ホ．社外取締役及び社外監査役による監督・監査と内部監査、監査役監査、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

社外取締役は、取締役会において、監査役監査及び会計監査の結果について報告を受け、必要に応じて取締役会の意思決定の適正性を確保するための助言・提言を行っております。社外監査役は、常勤監査役と緊密に連携し、経営の監視に必要な情報を共有しております。また、監査役会を通じて、会計監査人及び内部監査室と緊密な連携をとり、業務の適正性の確保に努めております。

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。)	170,300	125,300	45,000	-	5
社外役員	4,728	4,728	-	-	2

(注) 役員区分の社外役員は社外監査役であります。

ロ．上記には、当事業年度中に退任した取締役2名を含んでおります。

ハ．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、取締役については取締役会の決議、監査役については監査役の協議により、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。

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
4銘柄 110,200千円

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ではありません。

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ではありません。

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

区分	前事業年度 (千円)	当事業年度(千円)			
	貸借対照表計 上額の合計額	貸借対照表計 上額の合計額	受取配当金の 合計額	売却損益の 合計額	評価損益の 合計額
非上場株式	4,000	4,000	-	-	(注)
上記以外の株式	-	-	-	-	-

(注) 非上場株式については、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、「評価損益の合計額」は記載してありません。

二. 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。

取締役の定数

当社の取締役は8名以内とする旨、定款に定めております。

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。

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。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役及び社外監査役は、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、当該社外取締役または社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について、善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項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】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

最近事業年度の前事業年度		最近事業年度	
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)	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)
6,000	2,300	6,000	5,000

【その他重要な報酬の内容】

(最近事業年度の前事業年度)

該当事項はありません。

(最近事業年度)

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】

(最近事業年度の前事業年度)

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。

(最近事業年度)

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。

【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】

1．四半期連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（平成19年内閣府令第64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。
なお、前事業年度（平成24年8月1日から平成25年7月31日まで）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3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。
また、前事業年度（平成24年8月1日から平成25年7月31日まで）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等の一部を改正する内閣府令」（平成26年3月26日内閣府令第19号）附則第2条第1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。
- (3) 当第2四半期連結累計期間（平成26年8月1日から平成27年1月31日まで）に取得した子会社が連結対象となったことに伴い、当第2四半期連結累計期間より、初めて四半期連結財務諸表を作成しております。

2．監査証明について

- (1) 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、第2四半期連結会計期間（平成26年11月1日から平成27年1月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年8月1日から平成27年1月31日まで）に係る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る四半期レビューを受けております。
- (2) 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、前事業年度（平成24年8月1日から平成25年7月31日まで）及び当事業年度（平成25年8月1日から平成26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．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、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適確に対応できる体制を整備するため、専門的な情報を有する団体等が主催するセミナー等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)【四半期連結財務諸表】

【四半期連結貸借対照表】

(単位：千円)

当第2四半期連結会計期間
(平成27年1月31日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	5,827,410
受取手形	5,556
売掛金	209,498
完成工事未収入金	92,536
販売用不動産	1,229,312
仕掛販売用不動産	2,390,885
その他	974,023
貸倒引当金	45,364
流動資産合計	10,683,857
固定資産	
有形固定資産	2,271,058
無形固定資産	
のれん	162,892
その他	75,171
無形固定資産合計	238,063
投資その他の資産	
敷金及び保証金	4,274,924
その他	793,837
貸倒引当金	343,105
投資その他の資産合計	4,725,657
固定資産合計	7,234,779
資産合計	17,918,636
負債の部	
流動負債	
買掛金	1,211,546
工事未払金	156,950
短期借入金	970,000
1年内返済予定の長期借入金	1,256,894
1年内償還予定の社債	51,800
未払法人税等	465,742
賞与引当金	38,411
転貸損失引当金	25,609
資産除去債務	59,571
その他	1,625,870
流動負債合計	5,862,395
固定負債	
社債	841,500
長期借入金	2,117,175
退職給付に係る負債	168,342
資産除去債務	122,298
受入敷金保証金	4,443,653
その他	614,058
固定負債合計	8,307,027
負債合計	14,169,423

(単位:千円)

当第2四半期連結会計期間
(平成27年1月31日)

純資産の部	
株主資本	
資本金	40,000
資本剰余金	34,294
利益剰余金	4,107,847
自己株式	433,282
株主資本合計	3,748,860
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	252
その他の包括利益累計額合計	252
少数株主持分	100
純資産合計	3,749,213
負債純資産合計	17,918,636

【四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書】

【四半期連結損益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位：千円)

	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)
売上高	12,213,052
売上原価	9,708,767
売上総利益	2,504,284
販売費及び一般管理費	953,586
営業利益	1,550,698
営業外収益	
受取利息	1,919
買取債権回収益	4,233
消費税等調整額	3,244
その他	3,436
営業外収益合計	12,834
営業外費用	
支払利息	52,710
社債利息	405
支払手数料	3,569
その他	10,719
営業外費用合計	67,404
経常利益	1,496,127
特別利益	
固定資産売却益	2,031
関係会社株式売却益	177,102
特別利益合計	179,133
特別損失	
固定資産除却損	1,984
投資有価証券評価損	9,999
特別損失合計	11,984
税金等調整前四半期純利益	1,663,277
法人税等	582,278
少数株主損益調整前四半期純利益	1,080,998
少数株主利益	-
四半期純利益	1,080,998

【四半期連結包括利益計算書】

【第2四半期連結累計期間】

(単位:千円)

当第2四半期連結累計期間 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)	
少数株主損益調整前四半期純利益	1,080,998
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	252
その他の包括利益合計	252
四半期包括利益	1,081,251
(内訳)	
親会社株主に係る四半期包括利益	1,081,251
少数株主に係る四半期包括利益	-

【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

当第2四半期連結累計期間
 (自平成26年8月1日
 至平成27年1月31日)

営業活動によるキャッシュ・フロー	
税金等調整前四半期純利益	1,663,277
減価償却費	94,534
のれん償却額	6,033
貸倒引当金の増減額（は減少）	64,320
賞与引当金の増減額（は減少）	5,314
転貸損失引当金の増減額（は減少）	20,803
役員賞与引当金の増減額（は減少）	45,000
退職給付に係る負債の増減額（は減少）	15,294
受取利息及び受取配当金	2,795
支払利息及び社債利息	53,116
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
固定資産売却損益（は益）	2,031
固定資産除却損	1,984
売上債権の増減額（は増加）	100,909
たな卸資産の増減額（は増加）	1,739,450
仕入債務の増減額（は減少）	145,673
前渡金の増減額（は増加）	78,279
未払金及び未払費用の増減額（は減少）	44,538
未払消費税等の増減額（は減少）	206,043
敷金及び保証金の増減額（は増加）	223,453
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	42,143
その他	102,002
小計	3,477,983
利息及び配当金の受取額	1,288
利息の支払額	43,884
法人税等の支払額	1,165,675
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,269,712
投資活動によるキャッシュ・フロー	
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	360,526
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	30,852
資産除去債務の履行による支出	12,720
貸付けによる支出	55,000
その他	1,201
投資活動によるキャッシュ・フロー	424,406
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	220,000
短期借入金の返済による支出	2,000,000
長期借入れによる収入	1,520,000
長期借入金の返済による支出	734,550
社債の償還による支出	21,700
リース債務の返済による支出	8,435
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,024,685
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	820,620
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四半期末残高	1 5,827,410

【注記事項】

（連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更）

（連結の範囲の重要な変更）

第1四半期連結会計期間において、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、同社を連結の範囲に含めております。

第2四半期連結会計期間において、特定目的会社ノースイーストの優先出資証券の全部を取得したことに伴い、同社を連結の範囲に含めております。

（四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理）

（税金費用の計算）

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

（追加情報）

（四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）

四半期連結財務諸表は、第1四半期連結会計期間より作成しているため、「四半期連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」を記載しております。

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 2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、特定目的会社ノースイースト

2. 連結子会社の事業年度等に関する事項

ストラテジック・パートナーズ株式会社の決算日は2月28日であり、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表作成にあたっては、11月30日で実施した仮決算に基づく財務諸表を使用しております。

ただし、仮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、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28日から6月30日に変更しております。

特定目的会社ノースイーストの決算日は12月31日であり、当第2四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表作成にあたっては、当該決算日の財務諸表を使用しております。

ただし、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。

3. 会計処理基準に関する事項

(1) 有価証券の評価基準及び評価方法

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

(2) デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

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)

(4) 固定資産の減価償却の方法

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

その他の有形固定資産 2～17年

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。

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。

長期前払費用

定額法

(5) 引当金の計上基準

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。

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。

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。

(6) 退職給付に係る会計処理の方法

当社は、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。

(7) ヘッジ会計の方法

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。

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

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。

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。

(8) 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込まれる期間（7年間）で均等償却しております。

(9) 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ヵ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。

(10) その他四半期連結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。

(四半期連結貸借対照表関係)

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。

当第2四半期連結会計期間 (平成27年1月31日)	
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの 総額	5,500,000千円
借入実行残高	900,000
差引額	4,600,000

(四半期連結損益計算書関係)

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。

当第2四半期連結累計期間 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)	
給料及び手当	376,227千円
賞与引当金繰入額	38,411
退職給付費用	17,028
貸倒引当金繰入額	1,005

（四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係）

- 1 現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日)
現金及び預金勘定	5,827,410千円
現金及び現金同等物	5,827,410

- 2 株式の取得または出資により連結子会社になった会社の資産及び負債の主な内訳
当第2四半期連結累計期間（自 平成26年8月1日至 平成27年1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。

（株主資本等関係）

該当事項はありません。

（セグメント情報等）

【セグメント情報】

当第2四半期連結累計期間（自 平成26年8月1日 至 平成27年1月31日）

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

（単位：千円）

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 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	7,698,755	4,303,112	211,184	12,213,052	-	12,213,052	-	12,213,052
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	64,819	3,058	24,000	91,878	-	91,878	91,878	-
計	7,763,575	4,306,170	235,184	12,304,931	-	12,304,931	91,878	12,213,052
セグメント利益	816,786	929,127	117,663	1,863,578	-	1,863,578	312,879	1,550,698

（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. セグメント利益の調整額 312,879千円には、セグメント間取引消去 16,500千円、のれんの償却額 6,033千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 290,346千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。

3. セグメント利益は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、平成26年8月1日に、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、連結の範囲に含めました。これに伴い、第1四半期連結会計期間より、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。

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

（のれんの金額の重要な変動）

アセットマネジメント事業セグメントにおいて、ストラテジック・パートナーズ株式会社を平成26年8月1日付で子会社化いたしました。当該事象によるのれんの増加額は、当第2四半期連結累計期間において162,892千円であります。

（企業結合等関係）

取得による企業結合

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）取得した議決権比率

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。

2．四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

特定目的会社ノースイーストのみなし取得日を平成26年12月31日とし、第2四半期連結決算日との差異は3ヵ月を超えないため、当第2四半期連結累計期間は、貸借対照表のみを連結しております。そのため、当第2四半期連結累計期間に係る四半期連結損益計算書には被取得企業の業績は含まれておりません。

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。

（ 1 株当たり情報）

1株当たり四半期純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当第2四半期連結累計期間 (自平成26年8月1日 至平成27年1月31日)
1株当たり四半期純利益金額	256.20円
(算定上の基礎)	
四半期純利益金額(千円)	1,080,998
普通株主に帰属しない金額(千円)	-
普通株式に係る四半期純利益金額(千円)	1,080,998
普通株式の期中平均株式数(株)	4,219,350
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式で、前連結会計年度末から重要な変動があったものの概要	

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり四半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るため、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。

2. 当社は、平成26年11月19日開催の当社取締役会の決議に基づき、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の割合で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株当たり四半期純利益金額を算定しております。

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

（ 2 ）【その他】

該当事項はありません。

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7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,726,578	5,006,789
受取手形	41,029	-
売掛金	245,342	168,486
完成工事未収入金	72,829	221,067
販売用不動産	1,455,742	1,318,480
仕掛販売用不動産	1,665,301	1,997,131
未成工事支出金	31,078	14,255
前渡金	-	211,280
前払費用	324,840	299,087
繰延税金資産	178,236	202,505
その他	247,890	55,487
貸倒引当金	108,339	52,649
流動資産合計	8,979,528	10,303,921
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,065,701	1,151,213
減価償却累計額	581,079	561,785
建物（純額）	1,484,621	1,589,428
構築物	394,177	379,531
減価償却累計額	349,323	344,929
構築物（純額）	44,853	34,602
機械及び装置	174,000	180,459
減価償却累計額	1,711	22,122
機械及び装置（純額）	172,289	158,336
車両運搬具	12,467	12,467
減価償却累計額	4,151	6,920
車両運搬具（純額）	8,315	5,546
工具、器具及び備品	39,556	40,852
減価償却累計額	36,286	35,580
工具、器具及び備品（純額）	3,270	5,272
土地	1,660,516	1,931,875
リース資産	415,372	415,372
減価償却累計額	69,611	93,177
リース資産（純額）	345,761	322,195
建設仮勘定	-	115,852
有形固定資産合計	1,719,628	2,163,109
無形固定資産		
借地権	21,167	13,474
商標権	1,119	985
ソフトウェア	26,540	49,084
その他	103	95
無形固定資産合計	48,929	63,640

（単位：千円）

	前事業年度 (平成25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	200	110,200
関係会社株式	4,000	4,000
長期貸付金	119,822	5,370
破産更生債権等	303,272	407,953
長期前払費用	32,828	25,118
繰延税金資産	213,207	240,936
敷金及び保証金	4,623,410	4,496,227
その他	40,451	28,674
貸倒引当金	284,048	400,141
投資その他の資産合計	5,053,144	4,918,340
固定資産合計	6,821,702	7,145,089
資産合計	15,801,231	17,449,010
負債の部		
流動負債		
買掛金	2,510,672	978,409
工事未払金	179,812	244,413
短期借入金	40,000	1, 2 2,750,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 2 2,975,600	1, 2 1,419,100
1年内償還予定の社債	35,000	35,000
リース債務	14,302	16,159
未払金	87,744	174,890
未払費用	17,036	23,139
未払法人税等	62,715	1,046,760
前受金	9,933	36,097
未成工事受入金	17,944	5,740
預り金	284,226	136,517
前受収益	1,064,326	1,099,419
賞与引当金	28,086	33,096
転貸損失引当金	89,596	46,413
訴訟損失引当金	51,662	-
役員賞与引当金	45,000	45,000
資産除去債務	-	73,059
その他	619	360,929
流動負債合計	7,514,280	8,524,147

（単位：千円）

	前事業年度 (平成25年7月31日)	当事業年度 (平成26年7月31日)
固定負債		
社債	75,000	40,000
長期借入金	1, 2 1,908,200	1, 2 1,169,519
リース債務	365,980	369,673
退職給付引当金	129,366	153,048
転貸損失引当金	4,151	-
資産除去債務	112,268	86,543
受入敷金保証金	4,430,754	4,420,923
長期前受収益	252,440	230,529
その他	2,048	3,230
固定負債合計	7,280,211	6,473,469
負債合計	14,794,491	14,997,616
純資産の部		
株主資本		
資本金	40,000	40,000
資本剰余金		
その他資本剰余金	-	34,294
資本剰余金合計	-	34,294
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	1,486,528	2,810,381
利益剰余金合計	1,486,528	2,810,381
自己株式	519,487	1 433,282
株主資本合計	1,007,040	2,451,393
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	300	-
評価・換算差額等合計	300	-
純資産合計	1,006,739	2,451,393
負債純資産合計	15,801,231	17,449,010

【損益計算書】

（単位：千円）

	前事業年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)	当事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)
売上高	15,946,187	22,089,410
売上原価	13,535,110	17,639,997
売上総利益	2,411,076	4,449,413
販売費及び一般管理費	1,569,672	1,912,414
営業利益	841,404	2,536,998
営業外収益		
受取利息	8,268	5,074
受取配当金	45	-
買取債権回収益	6,662	6,603
受取保険金	-	5,081
受取補償金	26,909	-
償却債権取立益	20,473	-
その他	4,820	7,332
営業外収益合計	67,179	24,093
営業外費用		
支払利息	129,929	143,542
社債利息	1,565	1,137
支払手数料	57,785	39,347
貸倒引当金繰入額	76,847	-
その他	602	23,270
営業外費用合計	266,729	207,298
経常利益	641,853	2,353,793
特別利益		
固定資産売却益	2,70,686	-
関係会社清算益	9,701	-
関係会社株式売却益	9,999	-
特別利益合計	90,387	-
特別損失		
固定資産除却損	3,30,038	3,5,574
減損損失	4,26,054	-
賃貸借契約解約損	23,103	-
訴訟損失引当金繰入額	16,662	-
その他	218	-
特別損失合計	96,076	5,574
税引前当期純利益	636,164	2,348,218
法人税、住民税及び事業税	65,395	1,076,559
法人税等調整額	187,699	52,194
法人税等合計	253,095	1,024,365
当期純利益	383,069	1,323,852

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)		当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
賃借料		11,481,235	84.8	11,086,570	62.8
不動産販売原価		59,621	0.4	4,579,631	26.0
工事外注費		1,333,001	9.8	1,473,442	8.4
その他諸経費		661,251	4.9	500,353	2.8
合計		13,535,110	100.0	17,639,997	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25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	
		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	-	-	1,103,458	1,103,458	-	1,143,458
当期変動額							
当期純利益				383,069	383,069		383,069
自己株式の取得						1,039,011	1,039,011
自己株式の処分						519,523	519,523
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	-	383,069	383,069	519,487	136,417
当期末残高	40,000	-	-	1,486,528	1,486,528	519,487	1,007,040

	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	686	709	1,395	1,142,062
当期変動額				
当期純利益				383,069
自己株式の取得				1,039,011
自己株式の処分				519,523
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	686	408	1,094	1,094
当期変動額合計	686	408	1,094	135,322
当期末残高	-	300	300	1,006,739

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

（単位：千円）

	株主資本						
	資本金	資本剰余金		利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		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							
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				
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

【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)	当事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	636,164	2,348,218
減価償却費	109,488	137,533
減損損失	26,054	-
貸倒引当金の増減額（は減少）	114,581	60,402
賞与引当金の増減額（は減少）	781	5,009
転貸損失引当金の増減額（は減少）	16,682	47,335
訴訟損失引当金の増減額（は減少）	16,662	51,662
役員賞与引当金の増減額（は減少）	5,000	-
退職給付引当金の増減額（は減少）	29,552	23,681
受取利息及び受取配当金	8,313	5,074
支払利息及び社債利息	131,495	144,680
関係会社株式売却損益（は益）	9,999	-
関係会社清算損益（は益）	9,695	-
固定資産売却損益（は益）	70,686	-
固定資産除却損	30,038	5,574
売上債権の増減額（は増加）	92,375	30,352
たな卸資産の増減額（は増加）	2,994,931	2,059,284
仕入債務の増減額（は減少）	1,962,498	1,467,662
前渡金の増減額（は増加）	1,500	211,280
未払金及び未払費用の増減額（は減少）	15,701	72,900
敷金及び保証金の増減額（は増加）	686,846	130,887
預り敷金及び保証金の増減額（は減少）	133,327	13,788
その他	9,201	371,539
小計	389,748	3,532,556
利息及び配当金の受取額	3,646	1,275
利息の支払額	107,500	125,821
法人税等の支払額	4,177	92,514
営業活動によるキャッシュ・フロー	281,716	3,315,495
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の払戻による収入	50,180	116,041
有価証券の取得による支出	-	100,000
有価証券の売却による収入	2,487	-
関係会社株式の売却による収入	10,000	-
関係会社の清算による収入	22,705	-
有形固定資産の取得による支出	242,220	519,626
有形固定資産の売却による収入	349,607	-
無形固定資産の取得による支出	9,171	19,040
貸付金の回収による収入	6,092	119,245
その他	22	2,098
投資活動によるキャッシュ・フロー	189,703	405,479

（単位：千円）

	前事業年度 (自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日)	当事業年度 (自 平成25年8月1日 至 平成26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	50,000	4,808,000
短期借入金の返済による支出	10,000	2,098,000
長期借入れによる収入	1,400,000	770,000
長期借入金の返済による支出	455,600	3,065,180
社債の償還による支出	35,000	35,000
リース債務の返済による支出	12,649	14,083
自己株式の売却による収入	519,523	120,500
自己株式の取得による支出	1,039,011	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	417,262	486,235
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	888,682	3,396,251
現金及び現金同等物の期首残高	721,854	1,610,537
現金及び現金同等物の期末残高	1,610,537	5,006,789

【注記事項】

（重要な会計方針）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

1．有価証券の評価基準及び評価方法

(1)関係会社株式

移動平均法による原価法

(2)その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2．デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

3．たな卸資産の評価基準及び評価方法

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)

4．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

その他の有形固定資産 2～17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

5．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)訴訟損失引当金

係争中の訴訟に係る損失に備えるため、その経過等の状況に基づく損失見込額を計上しております。

(6)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。

6. 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. 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スルシカを負わない取得日から3ヵ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。

8. 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。

当事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1)関係会社株式

移動平均法による原価法

(2)その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

2. デリバティブの評価基準及び評価方法

時価法

3. たな卸資産の評価基準及び評価方法

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）

4. 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

その他の有形固定資産 2～17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

5．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。

6．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．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スクしか負わない取得日から3ヵ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。

8．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。

（会計方針の変更）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

（減価償却方法の変更）

当社は、法人税法の改正に伴い、当事業年度より、平成24年 8月 1日以後に取得した有形固定資産については改正後の法人税法に基づく減価償却の方法に変更しています。なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

当事業年度（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。

（追加情報）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（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。

（貸借対照表関係）

1 担保資産及び担保付債務

下記の資産について、抵当権及び根抵当権を設定しております。

（1）担保に供している資産

	前事業年度 （平成25年7月31日）	当事業年度 （平成26年7月31日）
現金及び預金	4,450千円	- 千円
販売用不動産	4,554,742	3,180,480
仕掛販売用不動産	1,665,301	997,131
建物	404	54,269
土地	461,188	230,349
自己株式	-	433,282
計	6,686,087	4,895,513

（2）対応する債務

	前事業年度 （平成25年7月31日）	当事業年度 （平成26年7月31日）
短期借入金	- 千円	2,250,000千円
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	3,270,000	1,180,419
計	3,270,000	3,430,419

上記のうち、関係会社の金融機関からの借入債務の担保に供している資産

（1）担保に供している資産

	前事業年度 （平成25年7月31日）	当事業年度 （平成26年7月31日）
土地	202,429千円	- 千円

（2）対応する関係会社の債務

	前事業年度 （平成25年7月31日）	当事業年度 （平成26年7月31日）
長期借入金（1年内返済予定額を含む）	120,000千円	- 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25年7月31日）	当事業年度 （平成26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	7,000,000千円	3,000,000千円
借入実行残高	3,020,000	2,500,000
差引額	3,980,000	500,000

（損益計算書関係）

- 1 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度60%、当事業年度58%、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40%、当事業年度42%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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
給料及び手当	622,227	668,560
賞与引当金繰入額	28,086	33,096
役員賞与引当金繰入額	45,000	45,000
退職給付費用	41,729	33,578
減価償却費	17,015	26,694
貸倒引当金繰入額	48,947	97,369

- 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 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
土地	70,676千円	- 千円
その他	9	-
計	70,686	-

- 3 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24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
建物	1,577千円	3,760千円
構築物	28,456	1,377
工具、器具及び備品	-	436
その他	4	-
計	30,038	5,574

- 4 減損損失

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

当事業年度において、当社は以下の資産について減損損失を計上しました。

場所	用途	種類
東京都町田市	賃貸用不動産	建物・構築物・土地

当社は、賃貸用不動産については、個別の物件単位にグルーピングを行っております。

当事業年度において、賃貸用不動産のうち、時価が著しく下落した資産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（26,054千円）として特別損失に計上しました。その内訳は、建物2,212千円、構築物156千円、土地23,686千円であります。

なお、当該資産の回収可能価額は、正味売却価額により測定しております。回収可能価額を正味売却価額により測定する場合の時価は、主として不動産鑑定評価により算定しております。

当事業年度（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。

（株主資本等変動計算書関係）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	96,500	-	-	96,500
合計	96,500	-	-	96,500
自己株式				
普通株式（注）1、2	-	29,047	14,524	14,523
合計	-	29,047	14,524	14,523

（注）1．普通株式の自己株式の株式数の増加29,047株は、臨時株主総会決議による自己株式の取得によるものであります。

2．普通株式の自己株式の株式数の減少14,524株は、自己株式の処分によるものであります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3．配当に関する事項

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

1．発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当事業年度期首 株式数 (株)	当事業年度 増加株式数 (株)	当事業年度 減少株式数 (株)	当事業年度末 株式数 (株)
発行済株式				
普通株式	96,500	-	-	96,500
合計	96,500	-	-	96,500
自己株式				
普通株式（注）	14,523	-	2,410	12,113
合計	14,523	-	2,410	12,113

（注）普通株式の自己株式の株式数の減少2,410株は、自己株式の処分によるものであります。

2．新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

3．配当に関する事項

該当事項はありません。

（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貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前事業年度	当事業年度
	（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月 31日）	（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月 31日）
現金及び預金勘定	1,726,578千円	5,006,789千円
預入期間が3ヵ月を超える定期預金	116,041	-
現金及び現金同等物	1,610,537	5,006,789

（リース取引関係）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月 31日）

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

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。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4. 固定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）

	当事業年度 （平成25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	591,790	282,037

(2) 未経過リース料期末残高相当額

（単位：千円）

	当事業年度 （平成25年 7月 31日）
1年内	38,883
1年超	505,722
合計	544,606

(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）

	当事業年度 （平成25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	53,570

(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)	当事業年度 (平成25年7月31日)
1年内	4,096,323
1年超	14,892,196
合計	18,988,520

(貸主側)	当事業年度 (平成25年7月31日)
1年内	970,347
1年超	5,148,452
合計	6,118,799

当事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

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

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。

リース資産の減価償却の方法

重要な会計方針「4. 固定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)

	当事業年度 (平成26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	622,667	251,160

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：千円)

	当事業年度 (平成26年7月31日)
1年内	42,672
1年超	463,049
合計	505,722

(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)

	当事業年度 (平成26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	50,118

(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)	当事業年度 (平成26年7月31日)
1年内	3,419,921
1年超	12,652,423
合計	16,072,345

(貸主側)	当事業年度 (平成26年7月31日)
1年内	769,439
1年超	3,094,765
合計	3,864,205

（金融商品関係）

前事業年度（自 平成24年8月1日 至 平成25年7月31日）

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

営業債権である受取手形、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。投資有価証券及び関係会社株式は、主に業務上の関係を有する企業の株式であり、発行体（取引先企業）の信用リスクに晒されております。長期貸付金は、主に不動産管理事業における土地所有者への建物建設に伴う資金であり、貸付先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、未払金、未払費用、未払法人税等及び預り金は、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「重要な会計方針」に記載されている「6.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

信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社は、社内規程に従い、営業債権及び長期貸付金、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。

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。

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。

投資有価証券及び関係会社株式については、定期的に発行体（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、決済担当者の承認を得て行っております。

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

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

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）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,726,578	1,726,578	-
(2) 受取手形	41,029	41,029	-
(3) 売掛金	245,342		
貸倒引当金(*1)	90,860		
	154,481	154,481	-
(4) 完成工事未収入金	72,829		
貸倒引当金(*1)	1,926		
	70,902	70,902	-
(5) 長期貸付金 (1年内回収予定の長期貸付金含む)	126,211	126,211	-
(6) 破産更生債権等	303,272		
貸倒引当金(*1)	284,048		
	19,223	19,223	-
(7) 敷金及び保証金	4,623,410	4,558,870	64,540
資産計	6,761,837	6,697,296	64,540
(1) 買掛金	2,510,672	2,510,672	-
(2) 工事未払金	179,812	179,812	-
(3) 短期借入金	40,000	40,000	-
(4) 未払金	87,744	87,744	-
(5) 未払費用	17,036	17,036	-
(6) 未払法人税等	62,715	62,715	-
(7) 預り金	284,226	284,226	-
(8) 社債 (1年内償還予定の社債含む)	110,000	110,229	229
(9) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	4,883,800	4,906,739	22,939
(10) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	380,283	527,395	147,112
(11) 受入敷金保証金	4,430,754	4,385,795	44,958
負債計	12,987,044	13,112,367	125,322
デリバティブ取引(*2)	(496)	(496)	-

(*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)デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については()で示しております。なお、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デリバティブ取引に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 受取手形、(3) 売掛金、並びに(4) 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。

(5) 長期貸付金

長期貸付金の時価については、元利金の合計額を同様の新規貸付を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっております。ただし、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、貸付先の信用状態が実行後大きく異なっていない限り、時価は帳簿価額とほぼ等しいことから当該帳簿価額によっております。

(6) 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。

(7) 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) 短期借入金、(4) 未払金、(5) 未払費用、(6) 未払法人税等、並びに(7) 預り金

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。

(8) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を同様の新規社債発行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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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	前事業年度 (平成25年7月31日)
非上場株式	200
関係会社株式	4,000

非上場株式及び関係会社株式については、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. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	1,726,578	-	-	-
受取手形	41,029	-	-	-
売掛金	245,342	-	-	-
完成工事未収入金	72,829	-	-	-
長期貸付金	6,388	114,581	161	5,078
合計	2,092,167	114,581	161	5,078

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おりません。

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決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	40,000	-	-	-	-	-
社債	35,000	35,000	40,000	-	-	-
長期借入金	2,975,600	1,405,600	205,600	130,600	55,600	110,800
リース債務	14,302	14,830	15,409	16,656	18,071	301,012
合計	3,064,902	1,455,430	261,009	147,256	73,671	411,812

当事業年度（自 平成25年8月1日 至 平成26年7月31日）

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。投資有価証券及び関係会社株式は、不動産を資産裏付けとする投資事業組合への出資及び業務上の関係を有する企業の株式であり、発行体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、未払金、未払費用、未払法人税等及び預り金は、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6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「重要な会計方針」に記載されている「6. 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

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。

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。

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。

投資有価証券及び関係会社株式については、定期的に発行体(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、決済担当者の承認を得て行っております。

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

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

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）。

	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	5,006,789	5,006,789	-
(2) 売掛金	168,486		
貸倒引当金(*1)	23,123		
	145,362	145,362	-
(3) 完成工事未収入金	221,067		
貸倒引当金(*1)	795		
	220,271	220,271	-
(4) 破産更生債権等	407,953		
貸倒引当金(*1)	400,141		
	7,812	7,812	-
(5) 敷金及び保証金	4,496,227	4,400,060	96,167
資産計	9,876,464	9,780,296	96,167
(1) 買掛金	978,409	978,409	-
(2) 工事未払金	244,413	244,413	-
(3) 短期借入金	2,750,000	2,750,000	-
(4) 未払金	174,890	174,890	-
(5) 未払費用	23,139	23,139	-
(6) 未払法人税等	1,046,760	1,046,760	-
(7) 預り金	136,517	136,517	-
(8) 社債 (1年内償還予定の社債含む)	75,000	75,396	396
(9) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	2,588,619	2,602,742	14,123
(10) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	385,833	557,966	172,132
(11) 受入敷金保証金	4,420,923	4,476,017	55,093
負債計	12,824,508	13,066,253	241,745
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) 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。

(5) 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) 短期借入金、(4) 未払金、(5) 未払費用、(6) 未払法人税等、並びに(7) 預り金

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。

(8) 社債

社債の時価については、元利金の合計額を同様の新規社債発行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。

(9) 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。

(10) 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。

(11) 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	当事業年度 (平成26年7月31日)
非上場株式	110,200
関係会社株式	4,000

非上場株式及び関係会社株式については、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. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	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	5,006,789	-	-	-
売掛金	168,486	-	-	-
完成工事未収入金	221,067	-	-	-
合計	5,396,342	-	-	-

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おりません。

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決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,750,000	-	-	-	-	-
社債	35,000	40,000	-	-	-	-
長期借入金	1,419,100	632,894	144,100	69,100	268,225	55,200
リース債務	16,159	16,638	17,923	19,374	20,943	294,792
合計	4,220,259	689,533	162,023	88,474	289,168	349,992

(有価証券関係)

前事業年度(平成25年7月31日)

1. 関連会社株式

関連会社株式(貸借対照表計上額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。

2. その他有価証券

その他有価証券(貸借対照表計上額200千円)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。

3. 売却したその他有価証券

当事業年度(自平成24年8月1日至平成25年7月31日)

種類	売却額(千円)	売却益の合計額(千円)	売却損の合計額(千円)
(1) 株式	2,512	-	212
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	2,512	-	212

当事業年度（平成26年7月31日）

1．関連会社株式

関連会社株式（貸借対照表計上額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。

2．その他有価証券

その他有価証券（貸借対照表計上額110,200千円）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。

3．売却したその他有価証券

当事業年度（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。

（デリバティブ取引関係）

前事業年度（平成25年7月31日）

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

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）
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	500,000	-	496
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	1,688,800	1,333,200	（注）2
合計			2,188,800	1,333,200	496

（注）1．時価の算定方法は、取引先金融機関等から提示された価格等に基づき算定しております。

2．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。

当事業年度（平成26年7月31日）

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

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	1,333,200	502,600	（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）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

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。

2．退職給付債務に関する事項

(1)退職給付債務	129,366千円
(2)退職給付引当金	129,366千円

当社は、退職給付債務の算定にあたり、簡便法を採用しております。

3．退職給付費用に関する事項

(1)勤務費用	41,729千円
(2)退職給付費用	41,729千円

当社は、退職給付費用の算定にあたり、簡便法を採用しております。

4．退職給付債務等の計算の基礎に関する事項

当社は簡便法を採用しておりますので、基礎率等については記載しておりません。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

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引当金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、退職給付引当金の期首残高と期末残高の調整表

退職給付引当金の期首残高	129,366千円
退職給付費用	33,578
退職給付の支払額	9,896
退職給付引当金の期末残高	153,048

(2) 退職給付債務の期末残高と貸借対照表に計上された退職給付引当金の調整表

非積立型制度の退職給付債務	153,048千円
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	153,048
退職給付引当金	153,048
貸借対照表に計上された負債と資産の純額	153,048

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用	33,578千円
----------------	----------

（ストック・オプション等関係）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

1．ストック・オプションに係る費用計上額及び科目名

当社株式は当事業年度末において非上場であり、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、費用計上はしていません。

2．ストック・オプションの内容、規模及びその変動状況

（1）ストック・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 9,100株	普通株式 1,900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．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、本書提出日現在、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）ストック・オプションの規模及びその変動状況

当事業年度（平成26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。

ストック・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）		
前事業年度末	-	-
付与	9,100	1,900
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	9,100	1,900
権利確定後 （株）		
前事業年度末	-	-
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	-	-
未行使残	-	-

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)	35,770	50,000
行使時平均株価 (円)	-	-
付与日における公正な評価単価 (円)	-	-

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せん。

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事業年度末における本源的価値の合計額及び当事業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) 当事業年度末における本源的価値の合計額 - 千円

(2) 当事業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）

前事業年度（平成25年7月31日）

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

	当事業年度 （平成25年7月31日）
繰延税金資産	
貸倒引当金	150,000千円
減損損失	75,051
退職給付引当金	48,008
前受収益	21,054
長期前受収益	20,243
転貸損失引当金	36,964
資産除去債務	41,662
受入建設協力金	80,102
買掛金	22,074
定期借地権償却	31,477
訴訟損失引当金	20,370
その他	70,945
繰延税金資産小計	617,956
評価性引当額	124,814
繰延税金資産合計	493,141
繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	18,121
差入建設協力金	10,480
受入建設協力金	73,095
繰延税金負債合計	101,697
繰延税金資産の純額	391,444

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

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の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

当事業年度（平成26年7月31日）

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

	当事業年度 (平成26年7月31日)
繰延税金資産	
貸倒引当金	147,040千円
減損損失	71,865
賞与引当金	11,795
役員賞与引当金	16,038
転貸損失引当金	16,541
退職給付引当金	54,546
前受収益	18,500
長期前受収益	16,033
資産除去債務	56,882
受入建設協力金	71,143
未払事業税	86,928
未払不動産取得税	23,335
買掛金	9,493
定期借地権償却	38,128
その他	59,923
繰延税金資産小計	698,197
評価性引当額	153,005
繰延税金資産合計	545,191
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
差入建設協力金	9,182
受入建設協力金	62,538
繰延税金負債合計	101,749
繰延税金資産の純額	443,442

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

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

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26年法律第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については従来の39.4%から35.6%になります。

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36,874千円減少し、法人税等調整額が36,874千円増加しております。

（持分法損益等）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

	当事業年度 （自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）
関連会社に対する投資の金額	4,000千円
持分法を適用した場合の投資の金額	218,832
持分法を適用した場合の投資損失()の金額	447

当事業年度（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25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）
関連会社に対する投資の金額	4,000千円
持分法を適用した場合の投資の金額	220,467
持分法を適用した場合の投資利益の金額	1,635

（企業結合等関係）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（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。

（資産除去債務関係）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

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）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

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。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は198,003千円（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70,676千円（特別利益に計上）、減損損失は26,054千円（特別損失に計上）であります。

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

（単位：千円）

		当事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	1,835,199
	期中増減額	336,243
	期末残高	1,498,956
期末時価		1,863,546

- （注）1．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、当事業年度の主な増加額は不動産取得（52,629千円）であり、主な減少額は不動産売却（278,930千円）であります。
- 3．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。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

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。当事業年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は215,753千円（賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上）であります。

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

（単位：千円）

		当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
貸借対照表計上額		
	期首残高	1,498,956
	期中増減額	322,001
	期末残高	1,820,957
期末時価		2,247,943

- （注）1．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、当事業年度の主な増加額は不動産取得（406,951千円）であり、主な減少額は減価償却（84,950千円）であります。
- 3．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】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源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」の2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。

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、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

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

(単位：千円)

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産管理 事業	物流投資 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,622,132	324,055	15,946,187	-	15,946,187
セグメント間の内部売上高又は振替高	550	-	550	550	-
計	15,622,682	324,055	15,946,737	550	15,946,187
セグメント利益	1,170,053	39,748	1,209,801	368,397	841,404
セグメント資産	7,107,768	6,261,763	13,369,532	2,431,698	15,801,231
その他の項目					
減価償却費	92,472	-	92,472	17,015	109,488
減損損失	26,054	-	26,054	-	26,054
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	264,870	-	264,870	17,715	282,585

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 368,397千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額2,431,698千円は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、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17,015千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。

2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

1. 報告セグメントの概要

当社の報告セグメントは、当社の構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源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」の2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。

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、「重要な会計方針」における記載と同一であります。

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

（単位：千円）

	報告セグメント			調整額 (注) 1	財務諸表 計上額 (注) 2
	不動産管理 事業	物流投資 事業	計		
売上高					
外部顧客への売上高	15,411,257	6,678,153	22,089,410	-	22,089,410
セグメント間の内部売上高又は振替高	132,955	-	132,955	132,955	-
計	15,544,212	6,678,153	22,222,366	132,955	22,089,410
セグメント利益	1,364,573	1,697,150	3,061,723	524,724	2,536,998
セグメント資産	7,247,793	4,389,240	11,637,033	5,811,976	17,449,010
その他の項目					
減価償却費	110,839	106	110,945	26,588	137,533
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	530,322	-	530,322	68,878	599,201

(注) 1. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 524,724千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(2) セグメント資産の調整額5,811,976千円は、報告セグメントに配分していない全社資産であり、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26,588千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。

2. セグメント利益は、財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25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

外部顧客への売上高のうち、特定の顧客への売上高が、損益計算書の売上高の10%以上を占めるものがないため、記載を省略しております。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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）

顧客の氏名又は名称	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	6,614,090	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】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25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。

当事業年度（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。

【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】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（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。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（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。

【関連当事者情報】

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

1. 関連当事者との取引

(1) 財務諸表提出会社の親会社及び主要株主（会社等の場合に限る。）等

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）
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	公共建物株式会社	東京都中央区	379,000	不動産業	(被所有)直接3.4	被債務保証等役員の兼任	被債務保証（注2）	1,600,000	-	
							債務保証料の支払	2,702	未払費用	864
							不動産仲介（注3）	150,234	-	
							自己株式の取得（注4）	1,039,011	-	
役員及びその近親者が議決権の過半数を所有している会社等	京橋興産株式会社（注5）	東京都渋谷区	10,000	資産管理	(被所有)直接96.6	第三者割当による自己株式の処分	第三者割当による自己株式の処分（注4）	519,523	-	

(2) 財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

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	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	不動産賃貸借担保の提供	不動産賃借（注6）	274,179	敷金及び保証金	296,771
							担保の差入（注7）	202,429	-	

(注) 1. 上記(1)～(2)の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、敷金及び保証金を除く期末残高には消費税等が含まれております。

2. 被債務保証については、金融機関からの借入金に対して保証を受けたものであります。

なお、当該債務保証は平成25年7月25日をもって解消しております。

3. 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。

4. 価格は第三者による株式価値の算定結果を勘案して合理的に決定しております。

5. 当社代表取締役社長山下修平の近親者が議決権の100.0%を直接保有しております。

6. 賃料等の取引条件については、近隣の取引実勢等を勘案し、当社と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。

7. 関連会社の借入金を担保するため当社が物上保証を行っているものであります。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

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。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

1. 関連当事者との取引

財務諸表提出会社の子会社及び関連会社等

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	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	不動産賃借(注2)	274,179	敷金及び保証金	296,771

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額及び期末残高には消費税等は含まれておりません。

2. 賃料等の取引条件については、近隣の取引実勢等を勘案し、当社と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

(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)

	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
1株当たり純資産額	245.62円	580.99円
1株当たり当期純利益金額	79.56円	322.80円

(注) 1. 潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、新株予約権の残高はありますが、当社株式は非上場であるため、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。

2. 当社は、平成26年11月19日開催の当社取締役会の決議に基づき、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。前事業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。

3. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前事業年度 (平成25年 7月31日)	当事業年度 (平成26年 7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	1,006,739	2,451,393
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	-
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	1,006,739	2,451,393
1株当たり純資産額の算定に用いられた期末の普通株式の数(株)	4,098,850	4,219,350

4. 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。

	前事業年度 (自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日)	当事業年度 (自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日)
当期純利益金額(千円)	383,069	1,323,852
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)	383,069	1,323,852
期中平均株式数(株)	4,815,052	4,101,161
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		

（重要な後発事象）

前事業年度（自 平成24年 8月 1日 至 平成25年 7月31日）

該当事項はありません。

当事業年度（自 平成25年 8月 1日 至 平成26年 7月31日）

（取得による企業結合）

当社は、平成26年 7月 1日開催の取締役会決議に基づき、平成26年 8月 1日にストラテジック・パートナーズ株式会社の全株式を取得し完全子会社化いたしました。

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. 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

3. 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

4. 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	24,428千円
資産合計	143,262千円
流動負債	11,497千円
固定負債	689千円
負債合計	12,187千円

（関連会社株式及び固定資産の譲渡）

当社は、平成26年4月16日開催の取締役会において、関連会社である株式会社天幸建物の全株式及び同社に賃貸中の固定資産を売却することを決議し、同年8月8日に売却しました。

1．本件譲渡の理由

当該株式及び固定資産の売却により資本関係を整理し投下資本の回収を図りつつ、事業拡大に向けて成長分野に投資することが企業価値最大化の観点から最善であると判断したためです。

2．本件契約の相手会社の名称

株式会社天幸建物

3．本件契約に関する日程

本件契約締結日：平成26年6月19日

本件譲渡日：平成26年8月8日

4．当該関連会社の名称、事業内容及び会社との取引内容

名称 株式会社天幸建物

事業内容 不動産管理事業

当社との取引内容 不動産の賃貸借及び運営・管理

5．売却する株式の数、売却価額、売却損益及び売却後の持分比率

売却する株式の数 8,000株

売却価額 397,570千円

売却益 393,570千円

売却後の持分比率 - %

6．譲渡資産の内容

譲渡資産の種類 事務所及び物流施設用土地

所在地 神奈川県厚木市酒井字原田3067番他2筆

譲渡価額 202,429千円

帳簿価格 202,429千円

譲渡益 - 千円

（株式の分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更）

当社は、平成26年11月19日開催の当社取締役会及び平成26年12月9日開催の臨時株主総会の決議に基づき、平成26年12月10日付で、株式の分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更を実施いたしました。

1．株式の分割、単元株制度の採用及び定款の一部変更の目的

当社株式の将来的な流動性を確保することを目的として、株式分割及び単元株制度の採用を実施いたしました。また、これにあわせて定款の一部を変更しております。

2．株式の分割

（1）分割の方法

平成26年12月9日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載または記録された株主の所有株式数を、1株につき50株の割合をもって分割いたしました。

（2）分割により増加した株式数

株式の分割前の発行済株式総数 96,500株

株式の分割により増加した株式数 4,728,500株

株式の分割後の発行済株式総数 4,825,000株

株式の分割後の発行可能株式総数 19,300,000株

（3）株式分割の効力発生日

平成26年12月10日

（4）1株当たり情報に及ぼす影響

1株当たりの情報に及ぼす影響は、（1株当たり情報）に記載しております。

3．単元株制度の採用

(1) 新設した単元株式の数

上記株式分割の効力発生日をもって単元株制度を採用し、単元株式数を100株といたしました。

(2) 新設の日程

効力発生日 平成26年12月10日

【附属明細表】

【有価証券明細表】

有価証券の金額が資産の総額の100分の1以下であるため、財務諸表等規則第124条の規定により記載を省略しております。

【有形固定資産等明細表】

資産の種類	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	当期末減価償却累計額又は償却累計額 (千円)	当期償却額 (千円)	差引当期末残高 (千円)
有形固定資産							
建物	1,065,701	170,132	84,620	1,151,213	561,785	62,010	589,428
構築物	394,177	-	14,645	379,531	344,929	10,101	34,602
機械及び装置	174,000	6,459	-	180,459	22,122	20,411	158,336
車両運搬具	12,467	-	-	12,467	6,920	2,769	5,546
工具、器具及び備品	39,556	4,460	3,164	40,852	35,580	2,448	5,272
土地	660,516	271,358	-	931,875	-	-	931,875
リース資産	415,372	-	-	415,372	93,177	23,565	322,195
建設仮勘定	-	115,852	-	115,852	-	-	115,852
有形固定資産計	2,761,792	568,263	102,431	3,227,624	1,064,515	121,306	2,163,109
無形固定資産							
借地権	-	-	-	44,245	30,771	7,692	13,474
商標権	-	-	-	1,331	345	133	985
ソフトウェア	-	-	-	67,802	18,718	8,393	49,084
その他	-	-	-	111	15	7	95
無形固定資産計	-	-	-	113,491	49,850	16,227	63,640
長期前払費用	32,828	909	8,619	25,118	-	-	25,118

(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。

土地	賃貸用不動産	271,358千円
建物	賃貸用不動産	66,947千円

- 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。
- 長期前払費用については、当期首残高に当期首償却済の残高を含んでおらず、当期末残高には当期末償却済の残高を含んでおります。
- 長期前払費用は、費用の期間配分に係るものであり、減価償却と性格が異なるため、当期償却額の算定には含めておりません。

【社債明細表】

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
第4回無担保社債	平成21年3月31日	110,000	75,000 (35,000)	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。

- 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)
35,000	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	40,000	2,750,000	0.99	-
1年以内に返済予定の長期借入金	2,975,600	1,419,100	1.62	-
1年以内に返済予定のリース債務	14,302	16,159	7.81	-
長期借入金（1年以内に返済予定のものを除く。）	1,908,200	1,169,519	1.62	平成27年～32年
リース債務（1年以内に返済予定のものを除く。）	365,980	369,673	7.81	平成27年～40年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	5,304,083	5,724,452	-	-

(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。）の貸借対照表日後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	632,894	144,100	69,100	268,225
リース債務	16,638	17,923	19,374	20,943

【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(注)1	392,388	452,791	36,966	355,422	452,791
賞与引当金	28,086	33,096	28,086	-	33,096
役員賞与引当金	45,000	45,000	45,000	-	45,000
転貸損失引当金(注)2	93,748	42,261	84,895	4,701	46,413
訴訟損失引当金	51,662	-	51,662	-	-

(注) 1. 貸倒引当金の当期減少額(その他)の金額は、洗替処理及び債権回収による取崩額であります。

2. 転貸損失引当金の当期減少額(その他)の金額は、洗替処理及び契約内容の変更等による取崩額であります。

【資産除去債務明細表】

当事業年度期首及び当事業年度末における資産除去債務の金額が、当事業年度期首及び当事業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、財務諸表等規則第125条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【主な資産及び負債の内容】

流動資産

イ．現金及び預金

区分	金額（千円）
現金	1,380
預金	
当座預金	5,836
普通預金	4,899,572
定期預金	100,000
小計	5,005,408
合計	5,006,789

ロ．売掛金

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
株式会社天幸物流	25,998
株式会社ライダーズ・サポート・カンパニー	14,861
有限会社相模原リサイクルセンター	9,501
株式会社紘進	8,877
その他	109,247
合計	168,486

売掛金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 （千円）	当期発生高 （千円）	当期回収高 （千円）	当期末残高 （千円）	回収率（％）	滞留期間（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 365}$
245,342	20,353,679	20,430,535	168,486	99.2	4

ハ．完成工事未収入金

相手先別内訳

相手先	金額（千円）
スギホールディングス株式会社	53,136
株式会社PFU	25,380
株式会社弥谷	23,745
その他	118,805
合計	221,067

完成工事未収入金の発生及び回収並びに滞留状況

当期首残高 （千円）	当期発生高 （千円）	当期回収高 （千円）	当期末残高 （千円）	回収率（％）	滞留期間（日）
(A)	(B)	(C)	(D)	$\frac{(C)}{(A) + (B)} \times 100$	$\frac{((A) + (D)) / 2}{(B) / 365}$
72,829	1,735,731	1,587,493	221,067	87.8	31

二．販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(千円)
関東地区	10,507.68	3,180,480

ホ．仕掛販売用不動産

地域別	面積(㎡)	金額(千円)
関東地区	14,613.00	997,131

固定資産
敷金及び保証金

区分	金額(千円)
敷金・保証金	4,358,600
建設協力金	137,627
合計	4,496,227

流動負債
イ．買掛金

相手先	金額(千円)
鈴与建設株式会社	236,520
埼玉県越谷県税事務所	65,474
八潮市役所	49,394
その他	627,020
合計	978,409

ロ．工事未払金

相手先	金額(千円)
株式会社近藤組	63,424
株式会社オノコム	52,304
株式会社大真	36,947
その他	91,737
合計	244,413

ハ．未払法人税等

区分	金額(千円)
未払法人税	674,270
未払事業税	243,906
未払住民税	128,583
合計	1,046,760

二. 前受収益

区分	金額(千円)
賃料等	1,033,554
礼金・更新料	39,417
保証金	12,492
その他	13,954
合計	1,099,419

固定負債

受入敷金保証金

区分	金額(千円)
敷金・保証金	4,244,846
建設協力金	176,077
合計	4,420,923

(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
株券の種類	-
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
株式の名義書換え（注）2	
取扱場所	-
株主名簿管理人	-
取次所	-
名義書換手数料	-
新券交付手数料	-
単元未満株式の買取り（注）3	
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 http://www.cre-jpn.com
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．平成27年3月19日開催の取締役会において、当社の発行する株式を振替機関にて取り扱うことについて同意することを決議しております。よって、当社の発行する株式は、当該振替機関である株式会社証券保管振替機構が定める日から、振替株式となりますので、株式の名義書換えの欄については、記載を省略しております。
- 3．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】

該当事項はありません。

第三部【特別情報】

第1【連動子会社の最近の財務諸表】

当社は、連動子会社を有していないため、該当事項はありません。

第四部【株式公開情報】

第1【特別利害関係者等の株式等の移動状況】

移動年月日	移動前所有者の氏名又は名称	移動前所有者の住所	移動前所有者の提出会社との関係等	移動後所有者の氏名又は名称	移動後所有者の住所	移動後所有者の提出会社との関係等	移動株数(株)	価格(単価)(円)	移動理由
平成25年7月29日	公共建物株式会社 代表取締役社長 山下耕平	東京都中央区京橋二丁目4番12号	特別利害関係者等(その他の関係会社、大株主上位10名)(注)4	株式会社シーアールイー 代表取締役社長 山下修平	東京都中央区銀座1丁目13番1号	当社	29,047	1,039,011,190 (35,770) (注)5	移動後所有者の事情による
平成26年7月18日	京橋興産株式会社 代表取締役 山下慶子	東京都渋谷区神山町20番37号	特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社、大株主上位10名)	シーアールイー従業員持株会 理事長 齋藤伸也	東京都中央区銀座1丁目13番1号	特別利害関係者等(大株主上位10名)	280	12,600,000 (45,000) (注)5	従業員持株会への譲渡

(注)1. 当社は、東京証券取引所への上場を予定しておりますが、株式会社東京証券取引所(以下「同取引所」という。)が定める有価証券上場規程施行規則(以下「同施行規則」という。)第253条に基づき、当社の特別利害関係者等が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して2年前の日(平成24年8月1日)から上場日の前日までの期間において、当社の発行する株式又は新株予約権の譲受け又は譲渡(上場前の公募を除き、新株予約権の行使を含む。以下「株式等の移動」という。)を行っている場合には、当該株式等の移動の状況を同施行規則第204条第1項第4号に規定する「新規上場申請のための有価証券報告書(の部)」に記載することとされております。

2. 当社は、同施行規則第254条の規定に基づき、上場日から5年間、上記株式等の移動の状況に係る記載内容についての記録を保存することとし、幹事取引参加者は、当社が当該記録を把握し、かつ、保存するための事務組織を適切に整備している状況にあることを確認することとされております。

また、当社は、当該記録につき、同取引所が必要に応じて行う提出請求に応じなければならないとされております。同取引所は、当社が当該提出請求に応じない場合は、当社の名称及び当該提出請求に応じない状況にある旨を公表することができるとされております。また、同取引所は、当該提出請求により提出された記録を検討した結果、上記株式等の移動の状況に係る記載内容が明らかに正確でなかったと認められる場合には、当社及び幹事取引参加者の名称並びに当該記載内容が正確でなかったと認められる旨を公表することができるとされております。

3. 特別利害関係者等の範囲は次のとおりであります。

(1) 当社の特別利害関係者……役員、その配偶者及び二親等内の血族(以下「役員等」という。)、役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社並びに関係会社及びその役員

(2) 当社の大株主上位10名

(3) 当社の人的関係会社及び資本的关系会社並びにこれらの役員

(4) 金融商品取引業者等(金融商品取引法第28条第8項に規定する有価証券関連業を行う者に限る)並びにその役員、人的関係会社及び資本的关系会社

4. 当該移動により、特別利害関係者等(大株主上位10名)となりました。

5. 移動価格は、DCF法により算定した価格を参考として、当事者間で協議の上決定した価格であります。

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が、上記「移動株数」及び「価格(単価)」は当該株式分割前の「移動株数」及び「価格(単価)」を記載しております。

第2【第三者割当等の概況】

1【第三者割当等による株式等の発行の内容】

項目	株式（1）	新株予約権	株式（2）	新株予約権
発行（処分）年月日	平成25年7月31日	平成25年8月23日	平成26年7月25日	平成26年7月25日
種類	普通株式 （自己株式）	第1回新株予約権 （ストックオプション）	普通株式 （自己株式）	第2回新株予約権 （ストックオプション）
発行（処分）数	普通株式 14,524株	普通株式 9,100株	普通株式 2,410株	普通株式 1,900株
発行（処分）価格	35,770円 （注）4	35,770円 （注）4	50,000円 （注）4	50,000円 （注）4
資本組入額	（注）7	17,885円	（注）7	25,000円
発行（処分）価額の総額	519,523,480円	325,507,000円	120,500,000円	95,000,000円
資本組入額の総額	（注）7	162,753,500円	（注）7	47,500,000円
発行（処分）方法	第三者割当の方法による自己株式の処分	平成25年8月22日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与（ストックオプション）に関する決議を行っております。	第三者割当の方法による自己株式の処分	平成26年7月24日開催の臨時株主総会において、会社法第236条、第238条及び第239条の規定に基づく新株予約権の付与（ストックオプション）に関する決議を行っております。
保有期間等に関する確約		（注）3	（注）2	（注）3

（注）1．第三者割当等による株式等の発行の制限に関し、株式会社東京証券取引所（以下「同取引所」という。）の定める規則等並びにその期間については以下のとおりであります。

- (1) 同取引所の定める有価証券上場規程施行規則（以下「同施行規則」という。）第255条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、第三者割当等による募集株式の割当を行っている場合（上場前の公募等による場合を除く。）には、当該新規上場申請者は、割当を受けた者との間で、書面により募集株式の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告並びに当該書面及び報告内容の公衆縦覧その他の同取引所が必要と認める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (2) 同取引所の定める同施行規則第259条の規定において、新規上場申請者が、新規上場申請日の直前事業年度の末日から起算して1年前より後において、役員又は従業員等に報酬として新株予約権の割当を行っている場合には、当該新規上場申請者は、割当を受けた役員又は従業員等との間で、書面により報酬として割当を受けた新株予約権の継続所有、譲渡時及び同取引所からの当該所有状況に係る照会時の同取引所への報告その他同取引所が必要と定める事項について確約を行うものとし、当該書面を同取引所が定めるところにより提出するものとされております。
 - (3) 新規上場申請者が、前2項の規定に基づく書面の提出等を行わないときは、同取引所は新規上場申請の不受理又は受理の取消しの措置をとるものとしております。
 - (4) 当社の場合、新規上場申請日の直前事業年度の末日は平成26年7月31日であります。
- 2．同取引所の定める同施行規則第255条第1項第1号の規定に基づき、当社は、割当を受けた者との間で、割当を受けた株式（以下「割当株式」という。）を、原則として、割当を受けた日から上場日以後6ヵ月間を経過する日（当該日において割当株式に係る払込期日又は払込期間の最終日以後1年間を経過していない場合には、割当株式に係る払込期日又は払込期間の最終日以後1年間を経過する日）まで所有する等の確約を行っております。
 - 3．同取引所の定める同施行規則第259条第1項第1号の規定に基づき、当社は、割当を受けた役員又は従業員等との間で、報酬として割当を受けた新株予約権を、原則として、割当を受けた日から上場日の前日又は新株予約権の行使を行う日のいずれか早い日まで所有する等の確約を行っております。
 - 4．発行価格は、DCF法により算定した価格を参考にして決定した価格であります。

5. 新株予約権の行使時の払込金額、行使請求期間、行使の条件及び譲渡に関する事項については、以下のとおりであります。

	新株予約権	新株予約権
行使時の払込金額	35,770円	50,000円
行使請求期間	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
行使の条件	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
譲渡に関する事項	譲渡による本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。	譲渡による本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。

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が、上記「発行数」、「発行価格」及び「資本組入額」は当該株式分割前の「発行数」、「発行価格」及び「資本組入額」を記載しております。
7. 自己株式の処分のため、資本組入額はありません。

2【取得者の概況】

株式（1）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との 関係
京橋興産株式会社 代表取締役 山下慶子 資本金 10百万円	東京都渋谷区 神山町20番37号	資産管理	14,524	519,523,480 (35,770)	特別利害関係者等 (役員等により総株主の議 決権の過半数が所有されて いる会社、大株主上位10 名)

(注) 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が、上記割当株数及び価格は株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

平成25年8月22日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との 関係
山下 修平	東京都渋谷区	会社役員	1,500	53,655,000 (35,770)	特別利害関係者等 (当社の代表取締役社長)
近藤 正昭	神奈川県秦野市	会社役員	1,100	39,347,000 (35,770)	特別利害関係者等 (当社の専務取締役)
亀山 忠秀	東京都品川区	会社役員	1,100	39,347,000 (35,770)	特別利害関係者等 (当社の常務取締役)
永浜 英利 (注) 1	東京都文京区	会社役員	1,100	39,347,000 (35,770)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
後藤 信秀	埼玉県三郷市	会社員	700	25,039,000 (35,770)	当社の執行役員
小泉 武宏	千葉県松戸市	会社員	700	25,039,000 (35,770)	当社の執行役員
山本 岳至	神奈川県川崎市 宮前区	会社員	700	25,039,000 (35,770)	当社の執行役員
大木 秀臣	神奈川県厚木市	会社員	400	14,308,000 (35,770)	当社の従業員
菊池 昌和	東京都三鷹市	会社員	300	10,731,000 (35,770)	当社の従業員
斎藤 伸也	千葉県柏市	会社員	300	10,731,000 (35,770)	当社の従業員
長崎 英樹	東京都港区	会社員	300	10,731,000 (35,770)	当社の従業員
石川 宏	神奈川県藤沢市	会社員	300	10,731,000 (35,770)	当社の従業員
加藤 憲明	神奈川県厚木市	会社員	200	7,154,000 (35,770)	当社の従業員
古川 武史	千葉県柏市	会社員	200	7,154,000 (35,770)	当社の従業員
戸張 義昌	埼玉県川口市	会社員	100	3,577,000 (35,770)	当社の従業員
鴨志田 基彦	神奈川県川崎市 麻生区	会社員	100	3,577,000 (35,770)	当社の従業員

(注) 1. 永浜英利は、新株予約権発行時、取締役と執行役員を兼務していましたが、平成25年10月28日付で取締役を退任し、本書提出日現在、当社の執行役員であります。

2. 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が、上記割当株数及び価格は株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

株式（2）

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との 関係
ケネディクス株式会社 代表取締役 宮島大祐 資本金 40,237百万円	東京都中央区 日本橋兜町6番5 号	投資運用 業	482	24,100,000 (50,000)	取引先
株式会社三井住友銀行 代表取締役 國部毅 資本金 1,770,996百万円	東京都千代田区 丸の内一丁目1 番2号	銀行業	482	24,100,000 (50,000)	取引銀行
株式会社みずほ銀行 取締役頭取 林信秀 資本金 1,404,065百万円	東京都千代田区 大手町一丁目5 番5号	銀行業	482	24,100,000 (50,000)	取引銀行
株式会社三菱東京UFJ銀行 頭取 平野信行 資本金 1,711,958百万円	東京都千代田区 丸の内二丁目7 番1号	銀行業	482	24,100,000 (50,000)	取引銀行
E E Iクリーンテック 投資事業有限責任組合 無限責任組合員 株式会社環境エネルギー投資 代表取締役 河村修一郎	東京都品川区 東五反田五丁目 20番7号	投資事業 組合	482	24,100,000 (50,000)	

(注) 1. ケネディクス株式会社、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱東京UFJ銀行及びE E Iクリーンテック投資事業有限責任組合は、当該第三者割当の方法による自己株式の処分により特別利害関係者等（大株主上位10位）となりました。

2. 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が、上記割当株数及び価格は株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

平成26年7月24日開催の臨時株主総会決議に基づく新株予約権の発行

取得者の氏名又は名称	取得者の住所	取得者の職業及び事業の内容等	割当株数 (株)	価格 (単価) (円)	取得者と提出会社との 関係
伊藤 毅	東京都目黒区	会社役員	1,100	55,000,000 (50,000)	特別利害関係者等 (当社の取締役)
岡 武志 (注) 1	東京都武蔵野市	会社員	300	15,000,000 (50,000)	社外協力者
水野 康之 (注) 1	東京都江東区	会社員	300	15,000,000 (50,000)	社外協力者
川田 理咲	東京都中央区	会社員	100	5,000,000 (50,000)	当社の従業員
本間 良生	神奈川県大和市	会社員	100	5,000,000 (50,000)	当社の従業員

(注) 1. 岡武志及び水野康之は、平成26年8月1日付で完全子会社化したストラテジック・パートナーズ株式会社の執行役員であり、本書提出日現在、当社子会社の執行役員であります。

2. 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が、上記割当株数及び価格は株式分割前の割当株数及び価格で記載しております。

3【取得者の株式等の移動状況】

「第1 特別利害関係者等の株式等の移動状況」に記載のとおりであります。

第3【株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の 割合(%)
京橋興産株式会社 (注) 1・2	東京都渋谷区神山町20番37号	3,944,950	73.39
株式会社シーアールイー (注) 10	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	605,650	11.27
公共建物株式会社 (注) 2	東京都中央区京橋二丁目4番12号	139,900	2.60
山下 修平 (注) 3	東京都渋谷区	75,000 (75,000)	1.40 (1.40)
近藤 正昭 (注) 4	神奈川県秦野市	55,000 (55,000)	1.02 (1.02)
亀山 忠秀 (注) 5	東京都品川区	55,000 (55,000)	1.02 (1.02)
永浜 英利 (注) 7	東京都渋谷区	55,000 (55,000)	1.02 (1.02)
伊藤 毅 (注) 6	東京都目黒区	55,000 (55,000)	1.02 (1.02)
後藤 信秀 (注) 7	埼玉県三郷市	35,000 (35,000)	0.65 (0.65)
小泉 武宏 (注) 7	千葉県松戸市	35,000 (35,000)	0.65 (0.65)
山本 岳至 (注) 7	神奈川県川崎市宮前区	35,000 (35,000)	0.65 (0.65)
ケネディクス株式会社 (注) 2	東京都中央区日本橋兜町6番5号	24,100	0.45
株式会社三井住友銀行 (注) 2	東京都千代田区丸の内一丁目1番2号	24,100	0.45
株式会社みずほ銀行 (注) 2	東京都千代田区大手町一丁目5番5号	24,100	0.45
株式会社三菱東京UFJ銀行 (注) 2	東京都千代田区丸の内二丁目7番1号	24,100	0.45
E E Iクリーンテック投資事業 有限責任組合 (注) 2	東京都品川区東五反田五丁目20番7号	24,100	0.45
大木 秀臣 (注) 8	神奈川県厚木市	20,000 (20,000)	0.37 (0.37)
菊池 昌和 (注) 8	東京都三鷹市	15,000 (15,000)	0.28 (0.28)
斎藤 伸也 (注) 8	千葉県柏市	15,000 (15,000)	0.28 (0.28)
長崎 英樹 (注) 8	東京都港区	15,000 (15,000)	0.28 (0.28)
石川 宏 (注) 8	神奈川県藤沢市	15,000 (15,000)	0.28 (0.28)
岡 武志 (注) 9	東京都武蔵野市	15,000 (15,000)	0.28 (0.28)
水野 康之 (注) 9	東京都江東区	15,000 (15,000)	0.28 (0.28)
シーアールイー従業員持株会 (注) 2	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	14,000	0.26
加藤 憲明 (注) 8	神奈川県厚木市	10,000 (10,000)	0.19 (0.19)
古川 武史 (注) 8	千葉県柏市	10,000 (10,000)	0.19 (0.19)
戸張 義昌 (注) 8	埼玉県川口市	5,000 (5,000)	0.09 (0.09)

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	株式総数に対する 所有株式数の 割合(%)
鴨志田 基彦 (注)8	神奈川県川崎市麻生区	5,000 (5,000)	0.09 (0.09)
川田 理咲 (注)8	東京都中央区	5,000 (5,000)	0.09 (0.09)
本間 良生 (注)8	神奈川県大和市	5,000 (5,000)	0.09 (0.09)
計	-	5,375,000 (550,000)	100.00 (10.23)

(注) 1. 特別利害関係者等(役員等により総株主の議決権の過半数が所有されている会社)

2. 特別利害関係者等(大株主上位10名)

3. 特別利害関係者等(当社の代表取締役社長)

4. 特別利害関係者等(当社の専務取締役)

5. 特別利害関係者等(当社の常務取締役)

6. 特別利害関係者等(当社の取締役)

7. 当社の執行役員

8. 当社の従業員

9. 当社子会社の執行役員

10. 当社自己株式

11. 株式総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

12. ()内は、新株予約権による潜在株式数及びその割合であり、内数であります。

独立監査人の監査報告書

平成27年 3月12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 松本 保範 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25年8月1日から平成26年7月31日までの第6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、キャッシュ・フロー計算書、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26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事業年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

重要な後発事象に記載されているとおり、会社は平成26年11月19日開催の取締役会決議に基づき、平成26年12月10日付をもって普通株式1株を50株とする株式分割を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

(注) 1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券届出書提出会社）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 3月12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 松本 保範 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24年8月1日から平成25年7月31日までの第5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、キャッシュ・フロー計算書、重要な会計方針及びその他の注記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25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事業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（有価証券届出書提出会社）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。

独立監査人の四半期レビュー報告書

平成27年 3月12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 松本 保範 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項の規定に基づき、「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第2四半期連結会計期間（平成26年11月1日から平成27年1月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（平成26年8月1日から平成27年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

四半期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四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期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四半期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四半期レビューに基づいて、独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論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四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。

四半期レビューにおいては、主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対して実施される質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続が実施される。四半期レビュー手続は、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実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。

当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

監査人の結論

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社シーアールイー及び連結子会社の平成27年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項がすべての重要な点において認められなかった。

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．上記は四半期レビュー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（有価証券届出書提出会社）が別途保管しております。

2．XBRLデータは四半期レビューの対象には含まれていません。