

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年10月27日
【事業年度】	第9期（自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日）
【会社名】	株式会社シーアールイー
【英訳名】	CRE, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 亀山 忠秀
【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】	取締役 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】	取締役 永浜 英利
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成25年7月	平成26年7月	平成27年7月	平成28年7月	平成29年7月
売上高 (千円)	-	-	25,224,938	33,842,725	40,475,821
経常利益 (千円)	-	-	2,185,556	4,123,958	4,956,735
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	-	-	1,338,781	2,307,020	3,581,901
包括利益 (千円)	-	-	1,338,824	2,305,837	3,553,575
純資産額 (千円)	-	-	8,967,418	11,375,494	15,819,005
総資産額 (千円)	-	-	27,152,721	37,454,550	36,968,961
1株当たり純資産額 (円)	-	-	786.47	960.10	1,243.24
1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	144.63	198.42	292.89
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	132.48	188.76	283.95
自己資本比率 (%)	-	-	33.0	30.4	42.7
自己資本利益率 (%)	-	-	14.9	22.7	26.4
株価収益率 (倍)	-	-	10.4	6.0	5.3
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	3,172,761	4,188,733	2,423,289
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	1,640,196	2,740,252	821,005
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	-	-	8,222,934	4,346,483	1,397,480
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	-	-	8,416,765	14,211,729	14,392,598
従業員数 (人)	-	-	146	154	170

(注) 1. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、それ以前については記載しておりません。

2. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

3. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これに伴い、第7期の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

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

5. 第7期の自己資本利益率は、連結初年度のため、期末自己資本に基づいて算定しております。

6. 平均臨時雇用者数については、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成25年7月	平成26年7月	平成27年7月	平成28年7月	平成29年7月
売上高 (千円)	15,946,187	22,089,410	23,477,525	19,353,727	22,436,433
経常利益 (千円)	641,853	2,353,793	1,957,038	4,036,822	4,916,740
当期純利益 (千円)	383,069	1,323,852	1,401,772	2,292,300	3,507,559
持分法を適用した場合の 投資利益又は投資損失 () (千円)	447	1,635	-	-	-
資本金 (千円)	40,000	40,000	1,506,140	1,586,153	2,088,248
発行済株式総数 (株)	96,500	96,500	5,700,700	5,924,200	12,711,400
純資産額 (千円)	1,006,739	2,451,393	8,813,298	11,208,451	15,617,675
総資産額 (千円)	15,801,231	17,449,010	26,825,670	32,984,851	36,470,891
1株当たり純資産額 (円)	122.81	290.49	773.01	946.01	1,227.40
1株当たり配当額 (1株当たり中間配当額) (円)	- (-)	- (-)	10.00 (-)	20.00 (-)	20.00 (-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	39.78	161.40	151.43	197.16	286.81
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	-	-	138.71	187.56	278.06
自己資本比率 (%)	6.4	14.0	32.9	34.0	42.8
自己資本利益率 (%)	35.7	76.6	24.9	22.9	26.2
株価収益率 (倍)	-	-	10.0	6.0	5.4
配当性向 (%)	-	-	3.3	5.1	7.0
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)	126	135	137	143	154

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 第8期の1株当たり配当額には、東京証券取引所市場第一部指定の記念配当3円を含んでおります。

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

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

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

6. 第5期及び第6期の株価収益率については、当社株式は非上場であったため記載しておりません。

7. 第5期及び第6期の配当性向については、配当の支払がないため記載しておりません。

8. 第7期より連結財務諸表を作成しているため、第7期以降の持分法を適用した場合の投資利益又は投資損失、営業活動によるキャッシュ・フロー、投資活動によるキャッシュ・フロー、財務活動によるキャッシュ・フロー及び現金及び現金同等物の期末残高は記載しておりません。
9. 平均臨時雇用者数については、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。
10. 当社の財務諸表については、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成しております。
なお、第5期から第7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、第8期及び第9期の財務諸表については、新日本有限責任監査法人の監査を受けております。
11. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2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。

2【沿革】

当社は平成21年12月に創業し、その後平成22年8月に株式会社コマーシャル・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。

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

平成21年12月	東京都中央区京橋において公共ロジスティクス株式会社を設立
平成22年7月	商号を公共シー・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、株式会社コマーシャル・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10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
平成26年10月	物流施設「ロジスクエア八潮」を売却
平成27年1月	埼玉県新座市において物流施設「ロジスクエア新座」の開発に着手
平成27年3月	埼玉県羽生市において物流施設「ロジスクエア羽生」の開発に着手
平成27年3月	物流施設「ロジスクエア日高」を竣工・売却
平成27年4月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
平成27年4月	埼玉県さいたま市において物流施設「ロジスクエア浦和美園」の開発に着手
平成27年5月	エリア展開の強化のため、大阪府大阪市に大阪営業所を開設
平成27年7月	市場調査等のリサーチ活動等を行うことを目的に、シンガポール駐在員事務所を開設
平成27年8月	静岡営業所を厚木営業所へ統合
平成27年10月	開発用地仕入能力の強化を目的とし、株式会社エンバイオ・ホールディングスと資本業務提携を行い、持分法適用関連会社化
平成28年3月	茨城県守谷市において物流施設「ロジスクエア守谷」の開発に着手
平成28年3月	佐賀県鳥栖市において物流施設「ロジスクエア鳥栖」の開発に着手
平成28年4月	シンガポール現地法人(CRE Asia Pte. Ltd.)を設立(シンガポール駐在員事務所は閉鎖)
平成28年5月	物流特化型REITの上場を目指し、「CREロジスティクスファンド投資法人」を設立
平成28年5月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
平成28年5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28年7月	埼玉県川越市において物流施設開発用地を取得
平成28年7月	「CREロジスティクスファンド投資法人」へ物流施設「ロジスクエア久喜」「ロジスクエア羽生」を売却し、当該投資法人にて私募運用を開始
平成28年9月	NCF不動産投資顧問株式会社(現ストラテジック・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28年11月	厚木営業所を移転、神奈川営業所へ名称変更
平成29年1月	北海道千歳市において物流施設「ロジスクエア千歳」の開発に着手
平成29年1月	ASEANにおける事業展開を目的にタイ現地法人(CRE(Thailand)Co.,Ltd)設立
平成29年2月	アセットマネジメント事業の強化を目的に、ケネディクス株式会社と資本業務提携
平成29年2月	子会社NCF不動産投資顧問株式会社の商号をストラテジック・パートナーズ株式会社へ、子会社ストラテジック・パートナーズ株式会社の商号をCREリートアドバイザーズ株式会社へ変更

平成29年3月 埼玉県春日部市において物流施設「ロジスクエア春日部」の開発に着手
平成29年7月 物流施設「ロジスクエア久喜」「ロジスクエア浦和美園」「ロジスクエア新座」を売却

3【事業の内容】

当社グループは、当社、子会社9社（うち連結子会社5社）及び関連会社2社により構成されており、物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言を主たる業務としております。

当社は平成21年に創業し、その後平成22年に株式会社コマースールイーから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、物流施設の開発を行っております。

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

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

(1) 不動産管理事業

マスターリース

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

当社グループのマスターリース物件総管理面積の約8割を、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。

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

プロパティマネジメント

当社グループのプロパティマネジメント業務では、主に投資法人等が保有する大型物流施設等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。

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等の資産価値を最大化する運営と管理を提供しております。

建設工事

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

リーシング

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

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

(2) 物流投資事業

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

当社グループはオーダーメイド型もしくは先行開発型の中大規模な先進的物流施設（注1）を開発しております。開発を計画する地域は首都圏の他、近畿圏、中部圏、九州圏も対象としております。

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

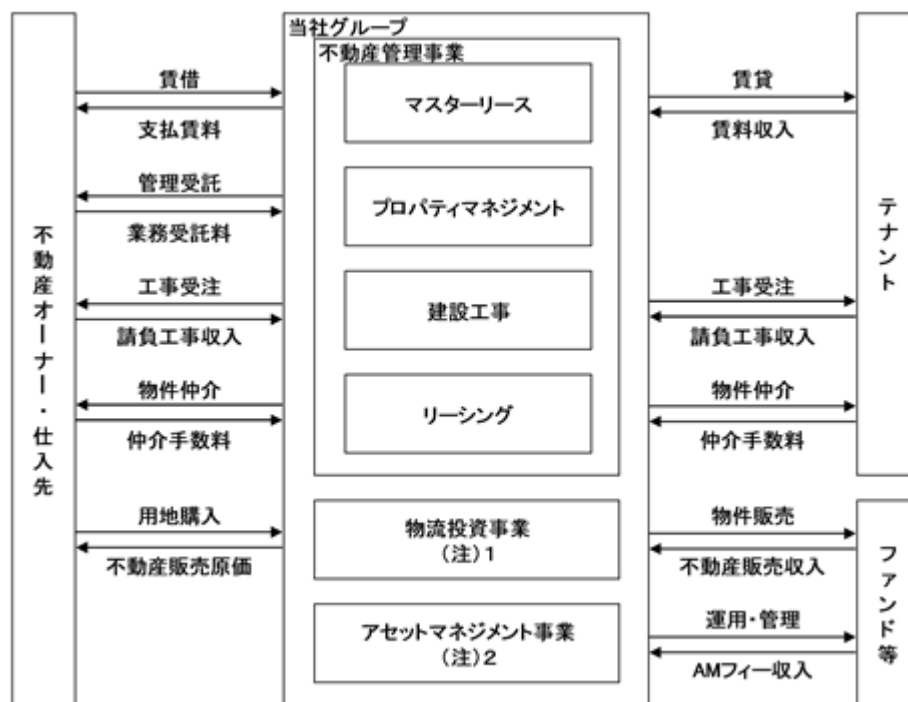
(注1) 延床面積10,000㎡以上、天井高5.5m以上、かつ、床荷重1.5t/㎡の条件を備える物流施設を先進的物流施設としております。

(3) アセットマネジメント事業

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

また子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社は、CREロジスティクスファンド投資法人の運用を行っております。

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. 当社と当社子会社である匿名組合CRE9と他2社が行っております。

2. 当社子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社とCREリートアドバイザーズ株式会社と他1社が行っております。

<用語説明>

マスターリース

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

プロパティマネジメント

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

リーシング

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

アセットマネジメント

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

匿名組合

不動産を所有するピークル(器)です。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (千円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) CREリートアドバイ ザーズ株式会社	東京都港区	50,000	アセットマネジ メント事業	100.0	当社が出資しているファン ドのアセットマネジメント 業務を行っております。 経営指導及び事務所を賃貸 しております。 役員の兼任3名。
ストラテジック・パート ナーズ株式会社	東京都港区	10,000	アセットマネジ メント事業	100.0	私募ファンドのアセット・ マネジメント業務を行って おります。 経営指導及び事務所を賃貸 しております。 役員の兼任2名。
匿名組合CRE9 (注)2、3	東京都港区	5,610,000	物流投資事業	-	匿名組合出資をしておりま す。
その他2社					
(持分法適用関連会社) 株式会社エンパイオ・ ホールディングス(注) 4	東京都千代田区	922,457	物流投資事業	22.0	土壌汚染地の再活用事業を 中心に協業しております。 役員の兼任1名。
(その他の関連会社) ケネディクス株式会社 (注)4	東京都中央区	40,266,855	アセットマネジ メント事業及び 不動産の管理、 運営、投資事業	(被所有) 14.9	不動産ファンド事業を中心 に協業しております。

(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. 特定子会社に該当しております。

3. 支配力基準により子会社に含まれていません。

4. 有価証券報告書を提出しております。

5. その他2社に含まれる匿名組合CRE6については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連
結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	13,548,396千円
	(2) 経常利益	2,030,947千円
	(3) 当期純利益	- 千円
	(4) 純資産額	- 千円
	(5) 総資産額	118,835千円

6. その他2社に含まれる匿名組合CRE7については、売上高(連結会社相互間の内部売上高を除く。)の連
結売上高に占める割合が10%を超えております。

主要な損益情報等	(1) 売上高	7,441,586千円
	(2) 経常利益	2,474,754千円
	(3) 当期純利益	- 千円
	(4) 純資産額	- 千円
	(5) 総資産額	75,929千円

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成29年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理事業	107
物流投資事業	10
アセットマネジメント事業	16
報告セグメント計	133
その他	-
全社(共通)	37
合計	170

- (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、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
4. 前連結会計年度末に比べ従業員数が16名増加しております。主な理由は業容の拡大等に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

(2) 提出会社の状況

平成29年7月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
154	42.1	9.8	7,143

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理事業	107
物流投資事業	10
アセットマネジメント事業	-
報告セグメント計	117
その他	-
全社(共通)	37
合計	154

- (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、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
5. 平均勤続年数は、吸収合併した(株)天幸総建の従業員については、(株)天幸総建の勤続年数を引き継いで算出しております。
6. 前事業年度末に比べ従業員数が11名増加しております。主な理由は業容の拡大等に伴い期中採用が増加したことによるものであります。

(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

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に、企業収益や雇用情勢に改善がみられ、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、米国新政権による政策運営の不確実性、中国を始めとする新興国経済の減速、英国のEU離脱問題や地政学的リスクの高まり等から依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流不動産の賃貸管理や開発、アセットマネジメントを中心に、物流不動産に関するサービス全般を事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大から荷主企業のロジスティクス戦略が高度化し、多頻度小口輸送等に対応できる機能性の高い物流施設の需要が堅調に続いております。大型物流施設の新規供給面積は増加傾向にありますが、物流業務を受託する3PLやインターネット通販等が需要面での成長ドライバーとなっていることから、物流不動産市場は引き続き活性化しており物流施設を投資対象とするJ-REITも増えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ更なる管理面積の純増と収益性の向上を目指した結果、平成29年7月末時点での管理面積は約119万坪となりました。これにより、マスターリースやプロパティマネジメントを中心とした安定収益を順調に積み上げております。物流投資事業では、平成29年7月期に竣工した「ロジスクエア久喜」、「ロジスクエア浦和美園」及び「ロジスクエア新座」を売却いたしました。来期以降竣工予定である開発プロジェクトにつきましても順次着工しており、建設は順調に進捗しております。アセットマネジメント事業では、平成28年7月に私募運用を開始いたしましたCREロジスティクスファンド投資法人の運用に係るフィー収入が安定収益の上積みへ寄与しております。

平成29年2月には、ケネディクス株式会社との間で資本業務提携契約を締結いたしました。これにより、CREロジスティクスファンド投資法人の早期上場及びケネディクス株式会社の運営ノウハウを活用した本投資法人の持続的な成長を目指してまいりました。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高40,475,821千円（前年同期比19.6%増）、営業利益5,188,079千円（前年同期比18.3%増）、経常利益4,956,735千円（前年同期比20.2%増）、親会社株主に帰属する当期純利益3,581,901千円（前年同期比55.3%増）となりました。

セグメントの業績は、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、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、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。また、物流投資事業が手掛ける開発物件のリーシング活動により、当該リーシングフィーを獲得した結果、売上高は15,977,092千円（前年同期比3.5%増）、営業利益は1,610,185千円（前年同期比5.8%増）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、当社開発物件である「ロジスクエア久喜」、「ロジスクエア浦和美園」及び「ロジスクエア新座」の売却が実現した結果、売上高は23,190,707千円（前年同期比32.2%増）、営業利益は4,233,973千円（前年同期比20.5%増）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、CREロジスティクスファンド投資法人のアセットマネジメントフィー等、継続的なフィー収入が順調に積み上がったことに加え、投資不動産を売却した結果、売上高は1,768,463千円（前年同期比62.7%増）、営業利益は207,944千円（前年同期比4.1%減）となりました。

(2) キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、14,392,598千円となり、前連結会計年度末に比べ180,869千円の増加となりました。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、2,423,289千円の資金獲得（前年同期比42.1%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益5,121,077千円の計上、たな卸資産の減少1,406,861千円により資金が増加し、一方で仕入債務の減少1,886,750千円、法人税等の支払額1,733,448千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、821,005千円の資金使用（前年同期比70.0%減）となりました。これは主に、有形固定資産の売却による収入167,289千円により資金が増加し、一方で有価証券及び投資有価証券の取得による支出585,772千円、有形固定資産の取得による支出403,027千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、1,397,480千円の資金使用（前年同期は4,346,483千円の資金獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入14,730,000千円により資金が増加し、一方で長期借入金の返済による支出17,590,843千円により資金が減少したことによるものであります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1) 生産実績

当社グループは、不動産管理事業、物流投資事業、アセットマネジメント事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

(2) 受注状況

当連結会計年度の受注状況をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(千円)	前年同期比(%)	受注残高(千円)	前年同期比(%)
不動産管理事業	1,583,948	111.1	489,606	158.3

- (注) 1. 不動産管理事業の請負工事についてのみ記載しております。
2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

(3) 販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	前年同期比(%)
不動産管理事業 (千円)	15,551,721	102.0
物流投資事業 (千円)	23,185,186	132.2
アセットマネジメント事業(千円)	1,738,913	164.6
その他 (千円)	-	-
合計(千円)	40,475,821	119.6

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
2. セグメント間の取引については相殺消去しております。
3. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)		当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
三井住友ファイナンス&リース株式会社	-	-	23,124,758	57.1
C R E ロジスティクスファンド投資法人	17,624,010	52.1	-	-

4. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
5. 販売実績が総販売実績の100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

3【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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、各企業は物流業務のサードパーティ・ロジスティクス事業者（3PL事業者）へのアウトソーシングに代表されるように物流の合理化・効率化を推し進めており、3PL事業者の事業拡大や自社保有不動産のオフバランス化ニーズに伴い、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、先進的な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）ストックビジネスの強化による持続的な企業成長

ストックビジネスである不動産管理事業とアセットマネジメント事業を継続的に成長させることで、景気の影響を受けにくい、安定した経営基盤を構築してまいります。

不動産管理収入・利益の拡大

不動産所有者への資産活用提案による新築物件の供給や、新規物件の借り上げ、プロパティマネジメント受託の推進により、管理面積を増加させていく方針です。加えて、高稼働率を維持することにより、不動産管理収入・利益の拡大に努めてまいります。

アセットマネジメント受託資産残高の拡大

アセットマネジメント事業をストックビジネスの第2の柱へ成長させるため、物流特化型REITの上場や、物流施設開発の推進及び外部物件の取得により、アセットマネジメント受託資産残高を拡大してまいります。

エリア展開の強化

大阪営業所、福岡営業所を基点に営業活動を行い、東京圏以外の需要を積極的に取り込む方針です。また、アジア圏での事業展開も推進してまいります。

M&Aによる事業領域の拡大及び競争力の強化

ストックビジネスを拡大させることを目的とし、M&Aを積極的に推進していく方針です。

（２）成長を維持するための体制整備

成長を維持するため、適切な財務コントロールと、成長を支える人材の育成に取り組んでまいります。

適切な財務コントロール

ネットD/Eレシオを1.5～2.5倍を目安にコントロールし、借入期間の最適化、調達資金の多様化を推進してまいります。

成長を支える人材の育成

当社グループの業務には、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。成長を支える人材を育成するため、階層別研修の導入、自己研鑽の促進、新卒採用、誰もが働きやすい環境の整備等に取り組んでまいります。

（３）ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

ストックビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。また、フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資等に活用し、将来的には自己株式取得等にも活用する方針です。

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

4【事業等のリスク】

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

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

(1) 経済動向

当社グループは、主に物流施設の賃貸、管理、開発、仲介及び投資助言を事業として営んでおり、金融政策や政治情勢の変化に起因する経済情勢の影響を受けております。そのため、経済情勢が悪化する局面では、空室率の上昇や賃貸収入等の減少、開発計画への影響、不動産投資意欲の低下等が予想されます。

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

(2) 法的規制

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

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

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

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

(3) 金利の上昇

当社グループは、開発資金及び運転資金を主として、金融機関からの借入により調達しております。

当社グループでは、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。

(4) 営業地域の集中

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

当社グループは、既存顧客及び不動産所有者との関係強化に加え、新規顧客の開拓、顧客の要望に沿った提案等により事業の成長を図る方針であります。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グループの優位性が低下した場合には、空室率の上昇及び賃料の下落が生じ、賃貸収入等が減少する恐れがあります。その場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 未収賃料等の回収可能性

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

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

(6) 不動産販売原価及び工事原価の上昇

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

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

(7) 販売用不動産の価値下落

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

(8) 開発プロジェクトの所要期間等

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

(9) 競合

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

(10) 瑕疵担保責任

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

(11) 事故及び労働災害

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

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

(12) 自然災害

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

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

(13) 情報管理

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

(14) 訴訟

当社グループは、現時点において、業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。当社グループは、訴訟及びトラブル等の発生回避に努めておりますが、今後、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。

(15) 人材の確保

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

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

(16) M&A、資本提携等

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

(17) 財務制限条項

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

(18) リース会計

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

5【経営上の重要な契約等】

(1) ファンド組成に関する合意書の締結

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
公共建物株式会社 住友商事株式会社 公共投資顧問株式会社 住商リアルティ・マネジメント株式会社	基本合意書	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

(2) 資本業務提携契約

株式会社エンパイオ・ホールディングスとの資本業務提携契約

当社は、平成27年10月13日付で株式会社エンパイオ・ホールディングスとの間で資本業務提携契約を締結し、同日付で同社の実施する第三者割当増資の引受けを行いました。

本資本業務提携は、株式会社エンパイオ・ホールディングスと当社が互いの経営資源を補完することにより、両社のバリューチェーンを強化し、土壌汚染をめぐるブラウンフィールド問題を解決することで土地取引の健全化・活性化を図り、両社の企業価値を向上させることを目的とするものであります。

本資本業務提携に係る契約の内容は次のとおりであります。

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
株式会社エンパイオ・ホールディングス	資本業務提携契約書	エンパイオ・ホールディングスが行う土壌汚染地再活用事業（ブラウンフィールド活用事業）における、当社グループの土地の仕入、運用、売却のノウハウの提供と協業 両社が有する汚染土地情報の共有と有効活用 当社グループの物流投資事業において発生する汚染土壌の浄化工事に対する、エンパイオ・ホールディングスの技術提供	

ケネディクス株式会社との資本業務提携契約

当社は、平成29年2月6日付でケネディクス株式会社との間で資本業務提携契約を締結し、3月1日に同社からの第三者割当増資の払込みが完了しました。

本資本業務提携は、ケネディクス株式会社と当社が互いの経営資源、ノウハウを活用することにより、当社は、ケネディクス株式会社からJ-REIT運営事業及びファンド事業の知見が得られる一方、ケネディクス株式会社は、当社から当社主体の物流施設開発案件への共同投資や当社グループが組成するブリッジファンドへの共同投資などの投資機会を得ることができ、両社の企業価値を向上させることを目的とするものであります。

本資本業務提携に係る契約の内容は次のとおりであります。

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス株式会社	資本業務提携契約	不動産ファンド事業における協業 CREロジスティクスファンド投資法人が発行する投資口の東京証券取引所投資信託証券市場への早期上場及びケネディクスの運営ノウハウを活用した本投資法人の持続的な成長 ケネディクスと共同開発を行うことにより当社物流投資事業における物流施設の開発件数や規模の拡大	平成29年2月 から平成31年 2月まで (自動更新)

(3) 投資法人とのスポンサーサポート契約

当社は、平成28年6月29日付でCREロジスティクスファンド投資法人（以下、「本投資法人」という。）及び当社の子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社とスポンサーサポート契約を締結いたしました。

当社グループと本投資法人が、相互のビジネスの拡大発展のための継続的協力関係を確立し、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産等の取得機会を確保するため、当社グループが支援業務を提供することにより、相互のビジネスが拡大発展することを目的とするものであります。

本スポンサーサポート契約に係る契約の内容は次のとおりであります。

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
CREロジスティクス ファンド投資法人	スポンサーサポート契約書	優先的物件情報の提供、優先的売買交渉権の付与、外部物件情報の提供、ウェアハウジング機能の提供 土壌汚染に係る支援、リーシングサポート業務の提供、プロパティマネジメント業務の提供 保有資産の再開発等に関する支援、施設運営に関するアドバイザリー業務の提供 賃料固定型マスターリース契約の締結、保有資産の価値向上のための修繕・改築に関する支援	平成28年6月から平成38年6月まで (自動更新)

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

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

(1) 重要な会計方針及び見積り

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。その作成には、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断については、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

(2) 財政状態の分析

(資産の部)

当連結会計年度末における流動資産は27,180,489千円となり、前連結会計年度末に比べ250,409千円増加いたしました。これは主に、有価証券が3,041,824千円、販売用不動産が5,762,756千円増加した一方、仕掛販売用不動産が5,922,364千円減少したこと、また、前期から当期にかけて竣工・売却した当社開発物件に対する工事代金の支払い等に伴い現金及び預金が2,818,955千円減少したことによるものであります。固定資産は9,788,472千円となり、前連結会計年度末に比べ735,998千円減少いたしました。これは主に、投資有価証券が404,843千円増加した一方、保有目的変更による販売用不動産への振替に伴い有形固定資産が1,268,112千円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は36,968,961千円となり、前連結会計年度末に比べ485,588千円減少いたしました。

(負債の部)

当連結会計年度末における流動負債は10,235,843千円となり、前連結会計年度末に比べ2,599,944千円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が4,749,112千円増加したことによるものであります。固定負債は10,914,113千円となり、前連結会計年度末に比べ7,529,044千円減少いたしました。これは主に長期借入金7,609,955千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は21,149,956千円となり、前連結会計年度末に比べ4,929,099千円減少いたしました。

(純資産の部)

当連結会計年度末における純資産は15,819,005千円となり、前連結会計年度末に比べ4,443,510千円増加いたしました。これは主にケネディクス株式会社から第三者割当増資の払込みを受けたことにより資本金及び資本剰余金がそれぞれ450,900千円増加し、また親会社株主に帰属する当期純利益3,581,901千円を計上したことによるものであります。

(3) 経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、40,475,821千円（前年同期比19.6%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)

当連結会計年度の売上原価は32,208,654千円（前年同期比20.2%増）となりました。これは主に「ロジスクエア久喜」、「ロジスクエア浦和美園」及び「ロジスクエア新座」の売却に係る不動産販売原価を計上したことによるものであります。この結果、当連結会計年度の売上総利益は8,267,166千円（前年同期比17.4%増）となりました。

(営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は3,079,087千円（前年同期比16.0%増）となりました。この結果、当連結会計年度の営業利益は5,188,079千円（前年同期比18.3%増）となりました。

(経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は23,984千円となりました。主な内訳は、受取利息6,783千円、受取手数料5,400千円であります。また、当連結会計年度の営業外費用は255,329千円となりました。主な内訳は、支払利息137,423千円、持分法による投資損失52,987千円であります。この結果、当連結会計年度の経常利益は4,956,735千円（前年同期比20.2%増）となりました。

(税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は174,868千円となりました。主な内訳は、移転損失引当金戻入額76,524千円、貸倒引当金戻入額65,000千円であります。また、当連結会計年度の特別損失は10,525千円となりました。主な内訳は、持分変動損失3,928千円、固定資産売却損3,797千円であります。この結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は5,121,077千円（前年同期比32.5%増）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。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施いたしました当社グループの設備投資の総額は426,540千円であります。(投資額には、有形固定資産、無形固定資産の金額を含んでおります。なお、金額には消費税等を含めておりません。)

その主なものは、不動産管理事業における賃貸用不動産の取得であります。

なお、保有目的の変更により、「建物及び構築物」391,245千円、「土地」988,498千円を「販売用不動産」に振替えております。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

平成29年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	リース資産 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	不動産管理事業 物流投資事業	事務所	52,255	-	3,348	71,546	127,151	121
神奈川営業所 他、2営業所	不動産管理事業	事務所	35,259	-	-	4,172	39,432	33
KeepIt木場 (東京都江東区)	不動産管理事業	賃貸用設備	253,800	242,055 (446.24)	-	484	496,339	-
南町田店舗 (東京都町田市)	不動産管理事業	賃貸用設備	211,713	11,514 (100.13)	-	-	223,227	-
I C A (北側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	380	207,099 (2,469.61)	-	1	207,480	-
寒川10号 (神奈川県海老名市)	不動産管理事業	賃貸用設備	6,330	153,497 (2,012.07)	-	-	159,827	-

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、「工具、器具及び備品」、「ソフトウェア」等の合計であります。

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	254,093
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)	243,261	-

(2) 国内子会社

平成29年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
				建物及び構築物 (千円)	その他 (千円)	合計 (千円)	
C R Eリートアドバイ ザーズ(株)	本社 (東京都港区)	アセットマネジ メント事業	事務所	1,241	2,328	3,569	10
ストラテジック・パー トナーズ(株)	本社 (東京都港区)	アセットマネジ メント事業	事務所	-	1,082	1,082	6

(注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

2. 帳簿価額のうち「その他」は、「工具、器具及び備品」、「ソフトウェア」の合計であります。

3. 本社事務所は、提出会社から賃借しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(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	38,600,000
計	38,600,000

(注) 平成28年9月12日開催の取締役会決議により、平成28年11月1日付で株式分割に伴う定款の変更が行われ、発行可能株式総数は19,300,000株増加し、38,600,000株となっております。

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成29年7月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年10月27日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	12,711,400	12,711,400	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	12,711,400	12,711,400	-	-

(注) 「提出日現在発行数」欄には、平成29年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

公共シー・アール・イー(株)第1回新株予約権(平成25年8月22日臨時株主総会決議)

	事業年度末現在 (平成29年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年9月30日)
新株予約権の数(個)	2,580	2,580
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	258,000	258,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	358	358
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 358 資本組入額 179	発行価格 358 資本組入額 179
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。

7. 平成28年9月12日開催の取締役会決議により、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2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。

(株)シーアールイー第2回新株予約権（平成26年7月24日臨時株主総会決議）

	事業年度末現在 (平成29年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年9月30日)
新株予約権の数(個)	1,320	1,320
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	132,000	132,000
新株予約権の行使時の払込金額(円) (注)2	500	500
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 500 資本組入額 250	発行価格 500 資本組入額 250
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。
7. 平成28年9月12日開催の取締役会決議により、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2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。

(株)シーアールイー第3回新株予約権(平成28年11月8日取締役会決議)

	事業年度末現在 (平成29年7月31日)	提出日の前月末現在 (平成29年9月30日)
新株予約権の数(個)	143	143
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	14,300	14,300
新株予約権の行使時の払込金額(円)(注)2	1	1
新株予約権の行使期間	自平成29年11月1日 至平成29年11月30日	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 1 資本組入額 1	発行価格 1 資本組入額 1
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、新株予約権の権利行使時においても、当社又は当社の子会社に勤務するもの(当社からの出向者を含む)であることを要する。ただし、定年退職など、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合はこの限りではありません。
- (2) 本新株予約権の行使によって、当社の発行済株式総数が当該時点における発行可能株式総数を超過することになるときは、当該新株予約権の行使を行う事ができません。
- (3) 各新株予約権1個未満の行使を行う事はできません。
- (4) 新株予約権者が新株予約権を放棄した場合には、当該新株予約権を行使することができません。

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。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】
該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】
該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金 増減額 (千円)	資本準備金残 高(千円)
平成26年12月10日 (注)1.	4,728,500	4,825,000	-	40,000	-	-
平成27年4月20日 (注)2.	852,300	5,677,300	1,426,963	1,466,963	1,426,963	1,426,963
平成27年5月20日 (注)3.	23,400	5,700,700	39,177	1,506,140	39,177	1,466,140
平成27年8月1日～ 平成28年7月31日 (注)4.	223,500	5,924,200	80,013	1,586,153	80,013	1,546,153
平成28年8月1日～ 平成28年10月31日 (注)5.	38,450	5,962,650	14,475	1,600,628	14,475	1,560,628
平成28年11月1日 (注)6.	5,962,650	11,925,300	-	1,600,628	-	1,560,628
平成28年11月1日～ 平成29年7月31日 (注)7.	186,100	12,111,400	36,719	1,637,348	36,719	1,597,628
平成29年3月1日 (注)8.	600,000	12,711,400	450,900	2,088,248	450,900	2,048,248

(注)1. 株式分割(1:50)によるものであります。

2. 有償一般募集(ブックビルディング方式による募集)

発行価格 3,620円
引受価額 3,348.5円
資本組入額 1,674.25円
払込金総額 2,853,926千円

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

引受価額 3,348.5円
資本組入額 1,674.25円
払込金総額 78,354千円

4. 新株予約権の行使による増加であります。

5. 新株予約権の行使による増加であります。

6. 株式分割(1:2)によるものであります。

7. 新株予約権の行使による増加であります。

8. 有償第三者割当増資 600,000株

発行価格 1,503円
資本組入額 751.5円
割当先 ケネディクス(株)

(6)【所有者別状況】

平成29年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	21	31	51	39	8	3,746	3,896	-
所有株式数(単元)	-	5,389	2,116	85,595	16,273	16	17,708	127,097	1,700
所有株式数の割合(%)	-	4.24	1.67	67.35	12.80	0.01	13.93	100	-

- (注) 1. 自己株式302株は、「個人その他」に3単元、「単元未満株式の状況」に2株含まれております。
2. 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6,180,900株は、「その他の法人」に含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成29年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
京橋興産(株)	東京都渋谷区神山町20番37号	6,180,900	48.62
ケネディクス(株)	東京都中央区日本橋兜町6番5号	1,889,200	14.86
ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号)	920,300	7.24
ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	133 FLEET STREET LONDON EC4A 2BB U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1号)	479,400	3.77
公共建物(株)	東京都中央区京橋2丁目4番12号	279,800	2.20
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	113,200	0.89
(株)東京ウエルズ	東京都大田区北馬込2丁目28番1号	96,600	0.76
シービーエヌワイ チャールズ シュワップ エフピーオー カスタマー (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店)	101 MONTGOMERY STREET, SAN FRANCISCO CA, 94104 USA (東京都新宿区新宿6丁目27番30号)	87,625	0.69
山下 修平	東京都渋谷区	67,000	0.53
亀山 忠秀	東京都品川区	60,600	0.48
計	-	10,174,625	80.04

- (注) 1. 平成29年4月28日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、ユナイテッド・マネージャーズ・ジャパン(株)が平成29年4月25日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として当事業年度末現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、その大量保有報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者	ユナイテッド・マネージャーズ・ジャパン(株)
住所	東京都港区赤坂5-4-15 ARA赤坂ビル 4階
保有株券等の数	株券 1,146,800株
株券等保有割合	9.11%

2. 前事業年度末において主要株主でなかったケネディクス(株)は、当事業年度末現在では主要株主となっております。

(8) 【議決権の状況】
【発行済株式】

平成29年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 300	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 12,709,400	127,094	-
単元未満株式 (注)	普通株式 1,700	-	-
発行済株式総数	12,711,400	-	-
総株主の議決権	-	127,094	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式2株が含まれております。

【自己株式等】

平成29年7月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門 二丁目10番1号	300	-	300	0.00
計	-	300	-	300	0.00

(9) 【ストックオプション制度の内容】

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

当該制度の内容は、以下のとおりであります。

公共シー・アール・イー(株)第1回新株予約権(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。

(株)シーアールイー第2回新株予約権(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)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)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。

(株)シーアールイー第3回新株予約権(平成28年10月28日定時株主総会決議)

会社法に基づき、当社及び当社の子会社の従業員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募集事項の決定を当社取締役会に委任することにつき、平成28年10月28日開催の第8期定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28年11月8日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社及び当社の子会社の従業員 149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。

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第3号に該当する普通株式の取得及び会社法第155条第7号に該当する普通株式の取得

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
取締役会(平成29年9月12日)での決議状況 (取得期間 平成29年9月14日～平成30年7月31日)	600,000	1,000,000,000
当事業年度前における取得自己株式	-	-
当事業年度における取得自己株式	-	-
残存決議株式の総数及び価額の総額	-	-
当事業年度の末日現在の未行使割合(%)	-	-
当期間における取得自己株式	142,200	204,896,200
提出日現在の未行使割合(%)	76.3%	79.5%

(注) 当期間における取得自己株式には、平成29年10月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式数及び価額の総額は含まれておりません。

(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】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	80	147,600
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 1. 平成28年11月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。当該株式分割による調整後の株式数を記載しております。

2. 当期間における取得自己株式には、平成29年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式は含まれておりません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (第三者割当による自己株式の処分)	-	-	-	-
保有自己株式数	302	-	142,502	-

(注) 1. 平成28年11月1日を効力発生日として普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。当該株式分割による調整後の株式数を記載しております。

2. 当期間における保有自己株式数には、平成29年10月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

当社は、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基本方針としております。

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

当期の配当につきましては、1株当たり20円といたしました。今後の剰余金の配当につきましては、上記の基本方針に基づき、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、ストックビジネスである不動産管理事業及びアセットマネジメント事業で得られた利益を原資として株主への利益還元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、フロービジネスである物流投資事業で得られた利益を、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資等に活用し、自己株式取得にも活用する方針です。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(百万円)	1株当たり配当額(円)
平成29年9月13日 取締役会決議	254	20

4【株価の推移】

(1)【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成25年7月	平成26年7月	平成27年7月	平成28年7月	平成29年7月
最高(円)	-	-	3,620	3,045	3,690 1,813
最低(円)	-	-	3,000	1,862	2,224 1,468

- (注) 1. 最高・最低株価は、平成28年5月20日より東京証券取引所市場第一部におけるものであり、それ以前は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。また、平成27年4月21日をもって東京証券取引所市場第二部に株式を上場いたしましたので、それ以前の株価については該当事項はありません。
2. は、平成28年11月1日(1株 2株)の株式分割による権利落後の株価であります。

(2)【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成29年2月	平成29年3月	平成29年4月	平成29年5月	平成29年6月	平成29年7月
最高(円)	1,789	1,813	1,570	1,699	1,716	1,653
最低(円)	1,502	1,541	1,468	1,540	1,550	1,501

- (注) 最高・最低株価は東京証券取引所市場第一部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性 8名 女性 0名 (役員のうち女性の比率0%)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役会長 (代表取締役)		山下 修平	昭和48年8月4日生	昭和62年12月 東西建物(株)(現京橋興産(株))取締役 平成15年3月 富士総業(株)取締役(現任) 平成15年6月 公共建物(株)取締役(現任) 平成21年11月 (株)天幸総建取締役会長 平成21年12月 当社代表取締役社長 平成28年5月 京橋興産(株)代表取締役(現任) 平成29年8月 当社代表取締役会長(現任)	(注)3	67,000
取締役社長 (代表取締役)		亀山 忠秀	昭和49年12月26日生	平成14年7月 (株)幸洋コーポレーション(株)コマーシャル・アールイー)入社 平成18年6月 同社取締役 平成19年6月 同社常務取締役 平成22年8月 当社入社 平成23年7月 当社常務取締役 平成28年6月 エンバイオ・ホールディングス取締役(現任) 平成29年8月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	60,600
取締役副社長		近藤 正昭	昭和30年10月29日生	昭和53年4月 (株)天幸倉庫(株)天幸総建)入社 平成17年1月 同社取締役 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 平成28年10月 当社取締役副社長(現任)	(注)3	20,000
取締役		永浜 英利	昭和43年7月13日生	平成19年4月 (株)コマーシャル・アールイー)入社 平成22年8月 当社管理本部経理部長 平成23年7月 当社取締役管理本部長 平成25年10月 当社執行役員管理本部長 平成28年10月 当社取締役 平成29年8月 当社取締役管理本部長(現任)	(注)3	53,500
取締役		寺本 光	昭和45年11月5日生	平成6年4月 (株)さくら銀行(現(株)三井住友銀行) 平成12年7月 さくら証券(株)(現大和証券(株)) 平成13年4月 大和証券エスエムビーシー(株)(現大和証券(株)) 平成19年9月 ゴールドマン・サックス証券(株) 平成22年6月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有) 平成24年6月 ケネディクス・リート・マネジメント(株)(現ケネディクス不動産投資顧問(株))財務企画部財務担当部長 平成24年8月 ケネディクス・リート・マネジメント(株)(現ケネディクス不動産投資顧問(株))取締役財務企画部長 平成25年10月 ケネディクス不動産投資顧問(株)KRIファンド本部企画部長 平成26年2月 ケネディクス不動産投資顧問(株)オフィス・リート本部企画部長 平成29年3月 ケネディクス(株)経営企画部長(現任) 平成29年3月 CREリートアドバイザーズ(株)取締役(現任) 平成29年3月 ジャパン・シニアリビング・パートナーズ(株)取締役(現任) 平成29年9月 ケネディクス・プロパティ・マネジメント(株)取締役(現任) 平成29年9月 ケネディクス・エンジニアリング(株)取締役(現任) 平成29年10月 当社社外取締役(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 (監査等委員)		石久保 善之	昭和32年 1月17日生	昭和59年10月 監査法人中央会計事務所入所 昭和63年 3月 公認会計士登録 平成13年 7月 中央青山監査法人社員登録 平成18年11月 石久保公認会計士事務所代表(現任) 平成26年 6月 オーデリック(株)社外監査役 平成26年10月 当社社外取締役 平成27年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任) 平成27年12月 (株)インタースペース社外監査役(現任) 平成28年 6月 オーデリック(株)社外取締役・監査等委員(現任)	(注) 4	-
取締役 (監査等委員)		山田 毅志	昭和42年 7月29日生	平成 4年 4月 安田信託銀行(株)(みずほ信託銀行(株))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)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)アパマンショップネットワーク(現(株)アパマンショップホールディングス)社外監査役(現任) 平成19年 6月 (株)博展社外監査役(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 当社社外監査役 平成27年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任)	(注) 4	-
取締役 (監査等委員)		清水 琢磨	昭和50年 3月10日生	平成13年 4月 司法研修所入所 平成14年10月 弁護士登録、あさひ・狛法律事務所入所 平成19年 4月 法律特許事務所イオタ(現法律事務所イオタ)パートナー弁護士(現任) 平成26年10月 当社社外監査役 平成27年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任)	(注) 4	-
計						201,100

- (注) 1. 寺本 光、石久保 善之、山田 毅志及び清水 琢磨は、社外取締役であります。
2. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。
委員長 石久保 善之、委員 山田 毅志、委員 清水 琢磨
3. 平成29年10月27日開催の定時株主総会終結の時から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 平成29年10月27日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
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 後藤 信秀
執行役員 開発事業本部長 小泉 武宏
執行役員 不動産営業本部長 兼 経営戦略本部長 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】

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

当社は、平成27年10月29日開催の定時株主総会をもって、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。この移行は、監査等委員である取締役、取締役に係る議決権を付与することで、取締役会の監督機能をより一層強化するとともに、当社のコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的としております。

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8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8名のうち3名は、監査等委員である社外取締役として選任されております。これにより、外部の客観的及び中立的な意見を取り入れ、経営監督機能が十分に発揮できる体制を整えております。

(b) 監査等委員会

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

(c) 執行役員制度

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

取締役会決議事項等の業務執行に関する重要な事項については、原則として毎週1回開催する本部長会議で審議を行うこととしております。本部長会議は、社長、常勤取締役、本部長または副本部長、本部長または副本部長が指名する者、内部監査室長及び事務局で構成されております。

(d) 内部監査室

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

(e) リスク・コンプライアンス委員会

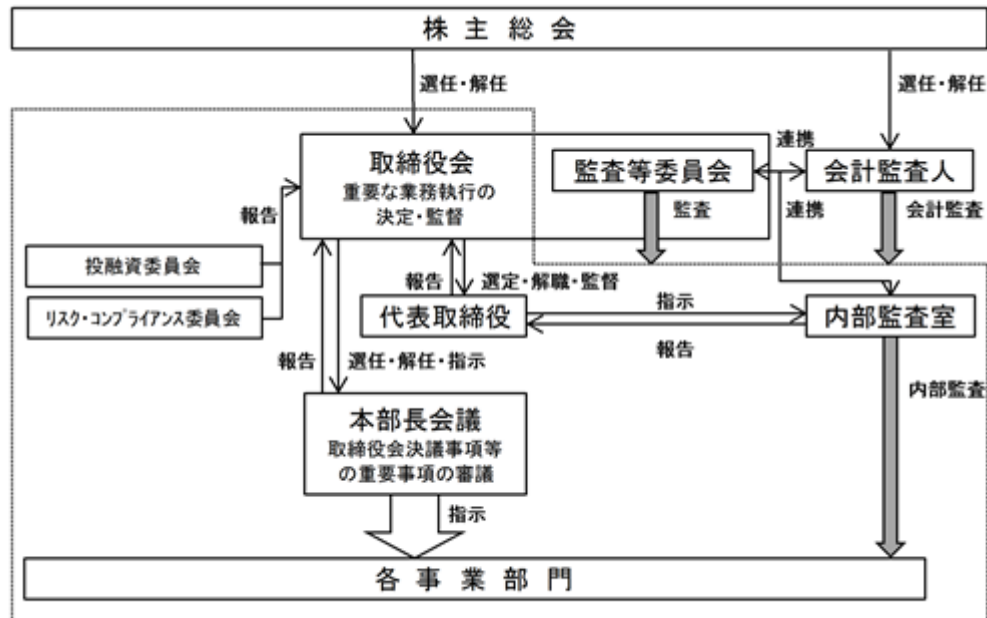
当社は、コンプライアンス重視の経営及びリスク管理の推進及び強化を目的として、リスク・コンプライアンス委員会を設置しており、原則として四半期に1回開催しております。本委員会は、社長、常勤取締役及び監査等委員である取締役、管理本部長及び内部監査室長、弁護士、公認会計士等の外部有識者で委員会の決議により任命された者により構成されており、社内諸規程及び各種法令等に基づく適切な経営を実現するため、社内外の問題について検討、諮問を行っております。また、当社では従業員からの法令違反等に関する通報を適切に処理するための通報窓口を設置し不正行為等の早期発見と是正を図ることにより、コンプライアンス体制の強化に向け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、議案があるときに開催しております。本委員会は、社長、常勤取締役、各本部長または副本部長及び経営企画室長で構成されており、財務方針、資金計画、資本政策及び重要な投資案件等の審議・検討を行い、方針を決定いたします。その後、必要な社内手続きを経て承認されますが、投融資委員会で決定された方針が最大限尊重されます。

(g) 会計監査人

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



ロ．当該体制を採用する理由

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

ハ．その他の企業統治に関する事項

(a) 内部統制システムの整備の状況

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

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

(取締役の職務執行に係る情報の保存及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。取締役及び各監査等委員及び監査等委員会の職務を補助すべき使用人は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。文書等の保管期間及び保管場所は、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り締役に報告する。当社グループの特性上重要度の高いリスクである一定額以上の不動産投資案件については、投融資委員会において、総合的な判断で管理する。組織横断的リスク状況の監視ならびに全社的対応は管理本部及び財務本部が行う。

(取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制)

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

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

以下の経営管理システムにより、取締役の職務執行の効率化を図る。

- a. 取締役、従業員が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目的に基づく3年を期間とする中期事業計画を策定する。
- b. 取締役会は、中期事業計画に基づき、毎期事業部門毎の業績目標と予算を作成する。設備投資、新規事業等については、原則として、中期事業計画の目標達成への貢献を基準に、その優先順位を決定する。同時に各事業部門への効率的な人的資源の配分を行う。
- c. 各本部を担当する執行役員は、各本部が実施すべき具体的な施策及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、職務権限規程及び稟議規程との整合性に留意し、必要に応じ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、取締役及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及び権限分配を含めた効率的な業務執行体制を改善する。

(子会社の取締役等の職務執行に係る事項の当社への報告に関する体制)

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

(当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制)

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

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

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

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

監査等委員会の職務は、内部監査室の使用人がこれを補助し、当該使用人の任命・異動等人事権に係る事項の決定には、監査等委員会の事前同意を得ることにより、取締役 (監査等委員である取締役を除く。) からの独立性を確保する。

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

監査等委員会より監査職務の遂行に必要な指示を受けた内部監査室は、その指示に関して、監査等委員会のみからの指示に基づき行い、当該指示された業務に関して監査等委員である取締役以外の取締役の指揮・命令を受けないものとし、これにより監査等委員会の指示の実効性を確保する。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制)

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

(b) リスク管理体制の整備の状況

当社はリスク・コンプライアンス管理規程に基づき、グループ全体のリスク管理体制の整備は、当社の管理本部長がこれを推進するものとし、当社の各事業部及び関係会社の長は、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おります。

(c) 子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、関係会社管理規程に従い、子会社から定期的・臨時的に報告を求め、子会社のコンプライアンス体制の構築・運用を推進するとともに、必要に応じて内部監査室が内部監査を行うことで、業務の適正性を確保しております。

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

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

内部監査室は、内部監査規程に基づき、必要な業務監査を実施するなど内部統制の充実に努めております。監査等委員会及び会計監査人とは、意見交換や情報交換を行うなどの連携をとり、監査の有効性や効率性の向上に

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、情報交換を定期的を実施することで、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新日本有限責任監査法人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：竹之内 和徳（ - ）

指定有限責任社員 業務執行社員：守屋 貴浩（ - ）

（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 4名、その他 5名

社外取締役

イ．社外取締役の員数

当社は、社外取締役を4名選任しております。

ロ．社外取締役の当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締役石久保善之氏、山田毅志氏及び清水琢磨氏は、それぞれ、当社との人的関係、資本的关系、または取引関係その他の利害関係はなく、当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはありません。

社外取締役寺本光氏は、当社の資本業務提携先・主要株主であるケネディクス㈱の経営企画部長です。同氏と当社との間には、上記を除き特別の利害関係はありません。

ハ．社外取締役が当社の企業統治において果たす機能及び役割

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

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

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

監査等委員でない社外取締役の寺本光氏は、ケネディクス㈱の経営企画部長として会社経営及び不動産事業に関する豊富な知見を有し、当社の経営に対する様々な助言及び意見が期待されることから選任しております。

ニ．独立性に関する方針・基準の内容及び選任状況に関する考え方

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

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 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			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(監査等委員を除く。) (社外取締役を除く。)	371	151	220	-	5
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	10	10	-	-	3

ロ．報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)				報酬等の総額 (百万円)
			基本報酬	ストックオプション	賞与	退職慰労金	
山下 修平	取締役	提出会社	98	-	130	-	228

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(監査等委員である取締役を除く。)については取締役会の決議、監査等委員である取締役については監査等委員の協議により、報酬額を内規に基づき決定しております。また、退職慰労金は支給しないものとしております。

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 1,280,900千円

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

前事業年度

特定投資株式

保有株式は非上場株式のみであるため、記載対象となるものはありません。

当事業年度

特定投資株式

保有株式は非上場株式のみであるため、記載対象となるものはありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

取締役の定数

当社の取締役は14名以内とし、うち監査等委員である取締役は4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

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

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】

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	20,000		26,250	2,500
連結子会社				
計	20,000		26,250	2,500

【その他重要な報酬の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

(前連結会計年度)

該当事項はありません。

(当連結会計年度)

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、内部統制監査に係る支援業務であります。

【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. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(平成28年8月1日から平成29年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成28年8月1日から平成29年7月31日まで)の財務諸表について、新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、当社の監査人は次のとおり異動しております。

前々連結会計年度及び前々事業年度 有限責任監査法人トーマツ

前連結会計年度及び前事業年度 新日本有限責任監査法人

臨時報告書に記載した事項は次のとおりであります。

(1) 異動に係る監査公認会計士等の名称

選任する監査公認会計士等の名称

新日本有限責任監査法人

退任する監査公認会計士等の名称

有限責任監査法人トーマツ

(2) 異動の年月日

平成27年10月29日

(3) 退任する監査公認会計士等が直近において監査公認会計士等となった年月日

平成26年10月29日

(4) 退任する監査公認会計士等が直近3年間に作成した監査報告書等における意見等に関する事項

該当事項はありません。

(5) 異動の決定又は異動に至った理由及び経緯

当社の会計監査人である有限責任監査法人トーマツは、平成27年10月29日開催予定の第7期定時株主総会終結の時をもって任期満了となります。これに伴い、会計監査人の規模、経験等の職務遂行能力を考慮し、監査法人の独立性及び専門性、内部管理体制等を総合的に勘案した結果、新たに新日本有限責任監査法人を公認会計士等に選任するものであります。

(6) 上記(5)の理由及び経緯に対する監査報告書等の記載事項に係る退任する監査公認会計士等の意見

特段の意見はない旨の回答を得ております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更についての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構等の行うセミナーへの参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2 14,211,729	2 11,392,773
売掛金	284,314	414,064
完成工事未収入金	141,446	145,137
有価証券	70,000	3,111,824
販売用不動産	1,214,052	2 6,976,809
仕掛販売用不動産	2 10,127,981	2 4,205,616
前払費用	341,900	385,137
繰延税金資産	165,606	113,317
その他	414,252	469,837
貸倒引当金	41,204	34,029
流動資産合計	26,930,079	27,180,489
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,315,141	1,913,884
減価償却累計額	938,312	910,765
建物及び構築物(純額)	2 1,376,828	2 1,003,119
機械装置及び運搬具	349,153	363,082
減価償却累計額	99,226	129,070
機械装置及び運搬具(純額)	249,926	234,012
工具、器具及び備品	53,080	62,605
減価償却累計額	42,126	43,522
工具、器具及び備品(純額)	10,954	19,082
土地	2 1,733,227	2 874,218
リース資産	472,049	472,049
減価償却累計額	143,272	170,879
リース資産(純額)	328,776	301,169
有形固定資産合計	3,699,714	2,431,602
無形固定資産		
のれん	124,683	100,550
その他	62,326	45,570
無形固定資産合計	187,009	146,121
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 2,385,932	1, 2 2,790,776
破産更生債権等	304,711	155,078
繰延税金資産	244,165	230,284
敷金及び保証金	4,099,287	4,205,739
その他	85,361	95,947
貸倒引当金	481,711	267,078
投資その他の資産合計	6,637,746	7,210,748
固定資産合計	10,524,470	9,788,472
資産合計	37,454,550	36,968,961

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,437,128	1,608,762
工事未払金	262,260	203,875
短期借入金	-	2,360,000
1年内返済予定の長期借入金	2,3798,260	2,35,547,372
リース債務	22,468	24,115
未払法人税等	511,282	288,072
預り金	973,408	209,913
前受収益	1,119,463	1,170,718
賞与引当金	36,226	40,633
役員賞与引当金	80,000	245,886
移転損失引当金	76,524	-
転貸損失引当金	18,488	15,752
その他	300,386	280,738
流動負債合計	7,635,898	10,235,843
固定負債		
長期借入金	2,313,045,465	2,35,435,510
リース債務	390,697	366,582
退職給付に係る負債	214,280	238,919
転貸損失引当金	8,368	2,670
資産除去債務	126,396	137,454
受入敷金保証金	4,448,083	4,533,248
その他	209,866	199,728
固定負債合計	18,443,157	10,914,113
負債合計	26,079,055	21,149,956
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,586,153	2,088,248
資本剰余金	3,175,053	3,677,148
利益剰余金	6,615,644	10,067,335
自己株式	202	350
株主資本合計	11,376,648	15,832,382
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	127	331
繰延ヘッジ損益	-	26,566
為替換算調整勘定	1,281	3,246
その他の包括利益累計額合計	1,154	29,480
新株予約権	-	16,103
純資産合計	11,375,494	15,819,005
負債純資産合計	37,454,550	36,968,961

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
売上高	33,842,725	40,475,821
売上原価	26,800,826	32,208,654
売上総利益	7,041,898	8,267,166
販売費及び一般管理費	1 2,655,334	1 3,079,087
営業利益	4,386,564	5,188,079
営業外収益		
受取利息	7,670	6,783
受取手数料	4,500	5,400
消費税等調整額	509	4,904
受取和解金	6,140	-
その他	9,304	6,896
営業外収益合計	28,124	23,984
営業外費用		
支払利息	146,349	137,423
支払手数料	112,190	51,883
持分法による投資損失	9,641	52,987
その他	22,549	13,035
営業外費用合計	290,730	255,329
経常利益	4,123,958	4,956,735
特別利益		
固定資産売却益	-	2 33,342
貸倒引当金戻入額	-	65,000
移転損失引当金戻入額	-	76,524
その他	172	1
特別利益合計	172	174,868
特別損失		
貸倒引当金繰入額	177,000	-
固定資産除却損	3 1,382	3 2,800
固定資産売却損	-	4 3,797
移転損失引当金繰入額	76,524	-
持分変動損失	5,084	3,928
特別損失合計	259,991	10,525
税金等調整前当期純利益	3,864,139	5,121,077
法人税、住民税及び事業税	1,684,378	1,474,849
法人税等調整額	127,272	64,326
法人税等合計	1,557,105	1,539,175
当期純利益	2,307,034	3,581,901
非支配株主に帰属する当期純利益	13	-
親会社株主に帰属する当期純利益	2,307,020	3,581,901

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
当期純利益	2,307,034	3,581,901
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	88	69
持分法適用会社に対する持分相当額	1,285	28,256
その他の包括利益合計	1,196	28,326
包括利益	2,305,837	3,553,575
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,305,823	3,553,575
非支配株主に係る包括利益	13	-

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,506,140	3,095,040	4,365,630	35	8,966,775
当期変動額					
新株の発行	80,013	80,013			160,026
剰余金の配当			57,006		57,006
親会社株主に帰属する 当期純利益			2,307,020		2,307,020
自己株式の取得				166	166
連結範囲の変動					-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	80,013	80,013	2,250,013	166	2,409,872
当期末残高	1,586,153	3,175,053	6,615,644	202	11,376,648

	その他の包括利益累計額			非支配株主持分	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	為替換算調整勘定	その他の包括利益 累計額合計		
当期首残高	42	-	42	600	8,967,418
当期変動額					
新株の発行					160,026
剰余金の配当					57,006
親会社株主に帰属する 当期純利益					2,307,020
自己株式の取得					166
連結範囲の変動					-
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	84	1,281	1,196	600	1,796
当期変動額合計	84	1,281	1,196	600	2,408,076
当期末残高	127	1,281	1,154	-	11,375,494

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,586,153	3,175,053	6,615,644	202	11,376,648
当期変動額					
新株の発行	502,095	502,095			1,004,190
剰余金の配当			118,481		118,481
親会社株主に帰属する当期純利益			3,581,901		3,581,901
自己株式の取得				147	147
連結範囲の変動			11,729		11,729
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					-
当期変動額合計	502,095	502,095	3,451,690	147	4,455,733
当期末残高	2,088,248	3,677,148	10,067,335	350	15,832,382

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	繰延ヘッジ損益	為替換算調整勘定	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	127	-	1,281	1,154	-	11,375,494
当期変動額						
新株の発行						1,004,190
剰余金の配当						118,481
親会社株主に帰属する当期純利益						3,581,901
自己株式の取得						147
連結範囲の変動						11,729
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	204	26,566	1,964	28,326	16,103	12,222
当期変動額合計	204	26,566	1,964	28,326	16,103	4,443,510
当期末残高	331	26,566	3,246	29,480	16,103	15,819,005

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	3,864,139	5,121,077
減価償却費	181,104	190,112
のれん償却額	24,132	24,391
貸倒引当金の増減額(は減少)	179,564	221,808
賞与引当金の増減額(は減少)	677	4,407
転貸損失引当金の増減額(は減少)	36,826	8,433
移転損失引当金の増減額(は減少)	76,524	76,524
役員賞与引当金の増減額(は減少)	35,000	165,886
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	26,276	24,638
受取利息及び受取配当金	12,388	6,894
支払利息	146,349	137,423
有形及び無形固定資産売却損益(は益)	-	29,545
売上債権の増減額(は増加)	115,951	133,440
たな卸資産の増減額(は増加)	1,892,397	1,406,861
仕入債務の増減額(は減少)	2,582,985	1,886,750
前渡金の増減額(は増加)	62,301	13,081
未払消費税等の増減額(は減少)	135,175	45,969
敷金及び保証金の増減額(は増加)	71,194	98,926
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	37,164	67,789
その他	783,306	438,283
小計	5,679,050	4,274,870
利息及び配当金の受取額	8,022	3,204
利息の支払額	124,296	121,337
法人税等の支払額	1,374,044	1,733,448
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,188,733	2,423,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	2,071,792	585,772
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	32,638	56,011
有形固定資産の取得による支出	584,606	403,027
有形固定資産の売却による収入	-	167,289
無形固定資産の取得による支出	10,209	6,828
資産除去債務の履行による支出	80,605	-
その他	25,676	48,676
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,740,252	821,005

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,640,000	1,350,000
短期借入金の返済による支出	1,640,000	750,000
長期借入れによる収入	13,870,000	14,730,000
長期借入金の返済による支出	9,565,000	17,590,843
社債の償還による支出	40,000	-
リース債務の返済による支出	20,980	22,468
株式の発行による収入	-	901,800
ストックオプションの行使による収入	160,026	102,390
配当金の支払額	56,881	118,210
その他	680	147
財務活動によるキャッシュ・フロー	4,346,483	1,397,480
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	5,794,964	204,803
現金及び現金同等物の期首残高	8,416,765	14,211,729
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	-	23,934
現金及び現金同等物の期末残高	14,211,729	14,392,598

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 5社

主要な連結子会社の名称

CREリートアドバイザーズ株式会社
ストラテジック・パートナーズ株式会社
匿名組合CRE6
匿名組合CRE7
匿名組合CRE9

匿名組合CRE9は匿名組合出資をしたこと、ストラテジック・パートナーズ株式会社(旧NCF不動産投資顧問株式会社)は、私募ファンドのASET・マネジメント業務の移管を目的とした会社分割に伴い重要性が増したことにより、それぞれ連結の範囲に含めております。

なお、匿名組合ロジスクエア久喜他2社は、匿名組合契約の終了により、合同会社CREインベストメントは、重要性が乏しくなったため、それぞれ連結の範囲から除外しております。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社の名称

CRE Asia Pte. Ltd.

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、いずれも小規模であり、合計の総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

持分法適用会社名

株式会社エンパイオ・ホールディングス

(2) 持分法を適用していない非連結子会社(CRE Asia Pte. Ltd.他)及び関連会社(日本パーソナルストレージ株式会社)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

CREリートアドバイザーズ株式会社の決算日は6月30日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

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

また、匿名組合CRE6の決算日は6月30日、ストラテジック・パートナーズ株式会社の決算日は5月31日、匿名組合CRE7の決算日は3月31日、匿名組合CRE9の決算日は2月28日であり、仮決算を実施したうえ連結財務諸表を作成しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

デリバティブ

時価法

たな卸資産

個別法による原価法(連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 6～17年

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は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

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。

役員賞与引当金

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

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。

移転損失引当金

事務所の移転等に伴う損失に備えて、損失見込額を計上しております。

(4) 退職給付に係る会計処理の方法

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

(5) 重要なヘッジ会計の方法

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。

(6) 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。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、発生連結会計年度の期間費用としております。

なお、免税事業者である一部の連結子会社は税込方式によっております。

(表示方法の変更)

(連結損益計算書)

前連結会計年度において区分掲記しておりました営業外収益の「受取配当金」（前連結会計年度4,718千円）、「買取債権回収益」（前連結会計年度4,032千円）は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「消費税等調整額」（前連結会計年度509千円）は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

前連結会計年度において営業外費用の「その他」に含めて表示しておりました「持分法による投資損失」（前連結会計年度9,641千円）は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

前連結会計年度において区分掲記しておりました特別利益の「投資有価証券売却益」（前連結会計年度172千円）は金額的重要性が乏しくなったため、当連結会計年度より「その他」に含めて表示しております。

前連結会計年度において特別損失の「その他」に含めて表示しておりました「固定資産除却損」（前連結会計年度1,382千円）、「持分変動損失」（前連結会計年度5,084千円）は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当連結会計年度から適用しております。

(保有目的の変更)

従来、固定資産として計上されていた「建物及び構築物」、「土地」1,379,744千円を、保有目的の変更により、当連結会計年度末に「販売用不動産」に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
投資有価証券(株式)	1,062,024千円	993,186千円

2 担保資産及び担保付債務
担保に供している資産

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
販売用不動産	- 千円	6,734,890千円
仕掛販売用不動産	9,412,475	3,605,130
建物及び構築物	379,421	358,990
土地	689,443	248,385
投資有価証券	962,631	878,620
その他	20,431	8,484
計	11,464,404	11,834,502

担保付債務

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
短期借入金	- 千円	600,000千円
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	9,970,725	8,310,482
計	9,970,725	8,910,482

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

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	20,500,000千円	9,600,000千円
借入実行残高	8,070,000	5,800,000
差引額	12,430,000	3,800,000

(連結損益計算書関係)

1 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
給料及び手当	838,323千円	941,957千円
賞与	260,055	318,960
支払手数料	294,525	228,033
賞与引当金繰入額	36,226	40,633
役員賞与引当金繰入額	80,000	245,886
退職給付費用	34,924	39,754
貸倒引当金繰入額	6,681	6,643

2 固定資産売却益の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
建物及び構築物	- 千円	2,497千円
土地	-	30,845
計	-	33,342

3 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
建物及び構築物	1,379千円	2,268千円
工具、器具及び備品	3	532
計	1,382	2,800

4 固定資産売却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
建物及び構築物	- 千円	2,797千円
その他	-	1,000
計	-	3,797

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	272千円	99千円
組替調整額	172	1
税効果調整前	99	100
税効果額	11	30
その他有価証券評価差額金	88	69
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	1,285	28,256
その他の包括利益合計	1,196	28,326

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	5,700,700	223,500	-	5,924,200

(変動事由の概要)

・新株予約権の権利行使による増加 223,500株

2. 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	50	61	-	111

(変動事由の概要)

・単元未満株式の買取りによる増加 61株

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

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

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (千円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成28年9月12日 取締役会	普通株式	118,481	利益剰余金	20	平成28年7月31日	平成28年10月13日

(注) 1株当たり配当額には、東京証券取引所市場第一部指定の記念配当3円が含まれております。

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

1. 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	5,924,200	6,787,200	-	12,711,400

（変動事由の概要）

- ・ 株式分割（1：2）による増加 5,962,650株
- ・ 第三者割当増資による増加 600,000株
- ・ 新株予約権の権利行使による増加 224,550株

2. 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	111	191	-	302

（変動事由の概要）

- ・ 株式分割（1：2）による増加 151株
- ・ 単元未満株式の買取りによる増加 40株

3. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権 の目的となる 株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計 年度末残高 （千円）
			当連結会計 年度期首	当連結会計 年度増加	当連結会計 年度減少	当連結会計 年度末	
提出会社 （親会社）	ストック・オプション としての新株予約権	-	-	-	-	-	16,103
合計		-	-	-	-	-	16,103

4. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成28年 9月12日 取締役会	普通株式	118,481	20	平成28年 7月31日	平成28年10月13日

（注）1株当たり配当額には、東京証券取引所市場第一部指定の記念配当3円が含まれております。

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （千円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
平成29年 9月13日 取締役会	普通株式	254,221	利益剰余金	20	平成29年 7月31日	平成29年10月12日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
現金及び預金勘定	14,211,729千円	11,392,773千円
有価証券	-	2,999,824
現金及び現金同等物	14,211,729	14,392,598

2 重要な非資金取引の内容

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
保有目的変更による有形固定資産から販売用不動産 への振替額	- 千円	1,379,744千円

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、不動産管理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

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 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)

	前連結会計年度(平成28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	684,422	189,405

(単位：千円)

	当連結会計年度(平成29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	715,300	158,527

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
1年内	51,398	50,957
1年超	364,818	313,861
合計	416,217	364,818

(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)

	前連結会計年度 (自平成27年8月1日 至平成28年7月31日)	当連結会計年度 (自平成28年8月1日 至平成29年7月31日)
支払リース料	89,002	89,002
減価償却費相当額	30,877	30,877
支払利息相当額	42,169	37,603

(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)	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
1年内	2,831,734	2,539,200
1年超	9,838,347	8,646,154
合計	12,670,082	11,185,354

(単位：千円)

(貸主側)	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
1年内	903,897	997,951
1年超	3,194,324	3,445,409
合計	4,098,222	4,443,361

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である売掛金及び完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。有価証券及び投資有価証券は、主にコマーシャル・ペーパー、業務上の関係を有する企業の株式及び社債、不動産を資産裏付けとする出資等であり、市場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。借入金は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で7年であります。このうち一部は、金利の変動リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)を利用してヘッジしております。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(5) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、社内規程に従い、営業債権並びに敷金及び保証金について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

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。

有価証券及び投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

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

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

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

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持することにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成28年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	14,211,729	14,211,729	-
(2) 売掛金	284,314		
貸倒引当金(*1)	29,121		
	255,192	255,192	-
(3) 完成工事未収入金	141,446		
貸倒引当金(*1)	412		
	141,034	141,034	-
(4) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	-	-	-
その他有価証券	3,708	3,708	-
関連会社株式	962,631	783,600	179,031
(5) 破産更生債権等	304,711		
貸倒引当金(*1)	304,711		
	-	-	-
(6) 敷金及び保証金	4,099,287	4,025,062	74,225
資産計	19,673,583	19,420,327	253,256
(1) 買掛金	3,437,128	3,437,128	-
(2) 工事未払金	262,260	262,260	-
(3) 短期借入金	-	-	-
(4) 未払法人税等	511,282	511,282	-
(5) 預り金	973,408	973,408	-
(6) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	13,843,725	13,884,441	40,716
(7) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	413,166	612,574	199,407
(8) 受入敷金保証金	4,448,083	4,565,794	117,710
負債計	23,889,055	24,246,890	357,835
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。

当連結会計年度（平成29年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	11,392,773	11,392,773	-
(2) 売掛金	414,064		
貸倒引当金(*1)	28,903		
	385,161	385,161	-
(3) 完成工事未収入金	145,137		
貸倒引当金(*1)	1,081		
	144,056	144,056	-
(4) 有価証券及び投資有価証券			
満期保有目的の債券	2,999,824	2,999,824	-
その他有価証券	3,598	3,598	-
関連会社株式	878,620	1,327,200	448,579
(5) 破産更生債権等	155,078		
貸倒引当金(*1)	155,078		
	-	-	-
(6) 敷金及び保証金	4,205,739	4,175,455	30,283
資産計	20,009,774	20,428,069	418,295
(1) 買掛金	1,608,762	1,608,762	-
(2) 工事未払金	203,875	203,875	-
(3) 短期借入金	600,000	600,000	-
(4) 未払法人税等	288,072	288,072	-
(5) 預り金	209,913	209,913	-
(6) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	10,982,882	11,028,681	45,799
(7) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	390,697	552,687	161,989
(8) 受入敷金保証金	4,533,248	4,609,869	76,620
負債計	18,817,453	19,101,862	284,409
デリバティブ取引(*2)	-	-	-

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

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

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

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 売掛金、並びに(3) 完成工事未収入金

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

(4) 有価証券及び投資有価証券

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

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

(5) 破産更生債権等

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

(6) 敷金及び保証金

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

負 債

(1) 買掛金、(2) 工事未払金、(3) 短期借入金、(4) 未払法人税等、並びに(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
転換社債型新株予約権付社債(*1)	103,000	-
普通社債(*2)	-	112,000
非上場株式等	1,209,592	1,796,557

(*1)前連結会計年度の転換社債型新株予約権付社債280,000千円に対して貸倒引当金を177,000千円計上しているため、貸倒引当金を控除して表示しております。

(*2)当連結会計年度の普通社債224,000千円に対して貸倒引当金を112,000千円計上しているため、貸倒引当金を控除して表示しております。

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象としておりません。

3. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額
前連結会計年度(平成28年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	14,211,729	-	-	-
売掛金	284,314	-	-	-
完成工事未収入金	141,446	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
その他有価証券のうち満期があるもの				
転換社債型新株予約権付社債(*)	70,000	33,000	-	-
合計	14,707,491	33,000	-	-

(*)転換社債型新株予約権付社債は、個別に貸倒引当金を計上しているものを控除しております。
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。

当連結会計年度(平成29年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 5年以内 (千円)	5年超 10年以内 (千円)	10年超 (千円)
現金及び預金	11,392,773	-	-	-
売掛金	414,064	-	-	-
完成工事未収入金	145,137	-	-	-
有価証券及び投資有価証券				
満期保有目的の債券				
コマーシャル・ペーパー	2,999,824	-	-	-
その他有価証券のうち満期があるもの				
普通社債(*)	112,000	-	-	-
合計	15,063,800	-	-	-

(*)普通社債は、個別に貸倒引当金を計上しているものを控除しております。
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. 短期借入金、長期借入金及びリース債務の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成28年7月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	798,260	9,837,040	1,224,665	1,007,640	619,040	357,080
リース債務	22,468	24,115	25,889	26,345	27,979	286,368
合計	820,728	9,861,155	1,250,554	1,033,985	647,019	643,448

当連結会計年度（平成29年7月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	600,000	-	-	-	-	-
長期借入金	5,547,372	2,182,997	1,765,972	677,372	415,412	393,757
リース債務	24,115	25,889	26,345	27,979	30,140	256,227
合計	6,171,487	2,208,886	1,792,317	705,351	445,552	649,984

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(平成29年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
時価が連結貸借対照表計上額を超えないもの	(1) 国債・地方債等	-	-	-
	(2) 社債	-	-	-
	(3) その他	2,999,824	2,999,824	-
	小計	2,999,824	2,999,824	-
合計		2,999,824	2,999,824	-

2. その他有価証券

前連結会計年度(平成28年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)	
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-	
	(2) 債券	国債・地方債等	-	-	-
		社債	-	-	-
		その他	-	-	-
	(3) その他	1,198	1,197	1	
	小計	1,198	1,197	1	
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-	
	(2) 債券	国債・地方債等	-	-	-
		社債	-	-	-
		その他	-	-	-
	(3) その他	2,510	2,510	0	
	小計	2,510	2,510	0	
合計		3,708	3,707	0	

(注) 転換社債型新株予約権付社債(連結貸借対照表計上額280,000千円)及び非上場株式等(連結貸借対照表計上額1,110,200千円)については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めていません。

当連結会計年度（平成29年7月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（千円）	取得原価（千円）	差額（千円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	3,598	3,707	109
	小計	3,598	3,707	109
合計		3,598	3,707	109

(注) 普通社債（連結貸借対照表計上額224,000千円）及び非上場株式等（連結貸借対照表計上額1,681,992千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めていません。

3. 売却した其他有価証券

前連結会計年度（自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日）

該当事項はありません。

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、減損処理を行った有価証券はありません。

当連結会計年度において、減損処理を行った有価証券はありません。

(デリバティブ取引関係)

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

前連結会計年度(平成28年7月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	576,000	378,200	(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。

当連結会計年度(平成29年7月31日)

ヘッジ会計の方法	取引の種類	主なヘッジ対象	契約額等 (千円)	契約額等のうち 1年超(千円)	時価 (千円)
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	1,063,617	906,885	(注)

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

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しております。

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

2. 確定給付制度

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

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	188,003千円	214,280千円
退職給付費用	34,924	39,754
退職給付の支払額	8,647	15,116
退職給付に係る負債の期末残高	214,280	238,919

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

	前連結会計年度 (平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (平成29年 7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	214,280	238,919
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	214,280	238,919
退職給付に係る負債	214,280	238,919
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	214,280	238,919

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 34,924千円 当連結会計年度 39,754千円

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
販売費及び一般管理費	- 千円	16,103千円

2. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション	第3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 当社子会社従業員 2名	当社従業員 138名 当社子会社従業員 11名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 910,000株 (注1)	普通株式 190,000株 (注1)	普通株式 14,900株
付与日	平成25年 8月23日	平成26年 7月25日	平成28年11月15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2)	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2)	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に勤務するもの(当社からの出向者を含む)であることを要する。ただし、定年退職など、その他正当な理由があると取締役会が認めた場合を除く。(注2)
対象勤務期間	-	-	自 平成28年11月15日 至 平成29年10月31日
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	自 平成29年11月 1日 至 平成29年11月30日

(注) 1. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式 1株につき50株の株式分割を、平成28年11月 1日付で普通株式 1株につき 2株の株式分割を行っております。ストック・オプションの行使による株式の付与数は、分割後の株式数に換算して記載しております。

2. 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

当連結会計年度（平成29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	第3回 ストック・オプション
権利確定前（株）			
前連結会計年度末	-	-	-
付与	-	-	14,900
失効	-	-	600
権利確定	-	-	-
未確定残	-	-	14,300
権利確定後（株）			
前連結会計年度末	463,000	190,000	-
権利確定	-	-	-
権利行使	205,000	58,000	-
失効	-	-	-
未行使残	258,000	132,000	-

(注) 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。ストック・オプションの数は、分割後の株式数に換算して記載しております。

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	第3回 ストック・オプション
権利行使価格（円）	358	500	1
行使時平均株価（円）	1,589	1,573	-
付与日における 公正な評価単価（円）	-	-	1,526

(注) 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。単価情報は分割後の金額に換算して記載しております。

3. ストック・オプションの公正な評価単価の見積方法

当連結会計年度において付与されたストック・オプションについての公正な評価単価の見積方法は以下のとおりであります。

使用した評価技法 ブラック・ショールズ式

主な基礎数値及び見積方法

	第3回ストック・オプション
株価変動性（注）1	39.5%
予想残存期間（注）2	1年
予想配当（注）3	20円/株
無リスク利率（注）4	0.32%

(注) 1. 1年間（平成27年11月16日から平成28年11月15日まで）の株価実績に基づき算定しております。

2. 十分なデータの蓄積がなく、合理的な見積りが困難であるため、権利行使期間の中間点において行使されるものと推定して見積もっております。

3. 平成28年7月期の配当実績によっております。

4. 予想残存期間に対応する期間に対応する国債の利回りであります。

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

5. ストック・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額
- (1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 441,456千円
 - (2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 314,655千円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	160,640千円	92,280千円
減損損失	61,943	14,551
税務上の繰越欠損金	-	69,922
賞与引当金	11,179	12,539
転貸損失引当金	8,288	5,679
移転損失引当金	23,615	-
退職給付に係る負債	65,612	73,157
前受収益	14,869	13,060
長期前受収益	13,480	13,472
資産除去債務	38,702	42,088
受入建設協力金	53,807	50,592
未払事業税	76,157	40,760
定期借地権償却	12,231	14,140
その他	57,450	39,065
繰延税金資産小計	597,979	481,310
評価性引当額	113,536	67,629
繰延税金資産合計	484,442	413,680
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	24,217	24,028
差入建設協力金	6,479	6,238
受入建設協力金	43,974	39,811
その他有価証券評価差額金	516	485
繰延税金負債合計	75,187	70,564
繰延税金資産の純額	409,255	343,116

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

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
流動資産 - 繰延税金資産	165,606千円	113,317千円
固定資産 - 繰延税金資産	244,165	230,284
固定負債 - その他	516	485

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

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当連結会計年度 (平成29年7月31日)
法定実効税率	33.1%	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。
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	
留保金課税	6.2	
住民税均等割	0.2	
評価性引当額の増減額	1.9	
法人税額の特別控除	0.9	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.5	
その他	1.3	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	40.3	

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

該当事項はありません。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都、神奈川県その他の地域において、賃貸用の物流施設、商業施設等(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は107,560千円(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。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は173,084千円(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33,342千円(特別利益に計上)、固定資産売却損は3,797千円(特別損失に計上)であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,857,378	3,295,054
期中増減額	437,676	1,269,788
期末残高	3,295,054	2,025,266
期末時価	4,086,325	2,587,827

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産取得(465,419千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は不動産取得(362,591千円)であり、主な減少額は販売用不動産への振替(1,379,744千円)、不動産売却(138,743千円)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。また、一部の建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなしております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

当社グループの報告セグメントは、当社グループの構成単位のうち分離された財務情報が入手可能であり、取締役会が、経営資源配分の決定及び業績を評価するために、定期的に検討を行う対象となっているものであります。

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

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自平成27年8月1日至平成28年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	15,252,518	17,533,904	1,056,301	33,842,725	-	33,842,725	-	33,842,725
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	176,914	2,379	30,727	210,021	-	210,021	210,021	-
計	15,429,433	17,536,284	1,087,029	34,052,746	-	34,052,746	210,021	33,842,725
セグメント利益	1,521,488	3,514,547	216,911	5,252,947	3,274	5,249,673	863,108	4,386,564
セグメント資産	8,401,498	14,627,415	1,907,206	24,936,121	-	24,936,121	12,518,429	37,454,550
その他の項目								
減価償却費	167,648	2,522	743	170,914	-	170,914	10,190	181,104
のれん償却額	-	-	24,132	24,132	-	24,132	-	24,132
持分法適用会社 への投資額	-	962,631	-	962,631	-	962,631	-	-
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	571,335	-	1,534	572,870	-	572,870	15,999	588,869

(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。事業を営む特定目的会社ノースイーストが第2四半期連結会計期間において清算終了しております。

2. 調整額は以下のとおりであります。

(1) セグメント利益の調整額 863,108千円には、セグメント間取引消去5,072千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 868,180千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。

(2) セグメント資産の調整額12,518,429千円には、セグメント間取引消去 35,528千円、報告セグメントに配分していない全社資産12,553,957千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。

(3) 減価償却費の調整額10,190千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。

(4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額15,999千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント				合計	調整額 (注1)	連結財務 諸表計上額 (注2)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計			
売上高							
外部顧客への 売上高	15,551,721	23,185,186	1,738,913	40,475,821	40,475,821	-	40,475,821
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	425,370	5,520	29,550	460,441	460,441	460,441	-
計	15,977,092	23,190,707	1,768,463	40,936,262	40,936,262	460,441	40,475,821
セグメント利益	1,610,185	4,233,973	207,944	6,052,103	6,052,103	864,023	5,188,079
セグメント資産	9,042,605	10,868,235	1,928,513	21,839,354	21,839,354	15,129,607	36,968,961
その他の項目							
減価償却費	175,829	2,834	1,167	179,831	179,831	10,281	190,112
のれん償却額	-	-	24,391	24,391	24,391	-	24,391
持分法適用会社 への投資額	-	878,620	-	878,620	878,620	-	-
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	364,436	-	3,460	367,896	367,896	58,643	426,540

(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 864,023千円には、セグメント間取引消去 2,851千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 861,171千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
 - (2) セグメント資産の調整額15,129,607千円には、セグメント間取引消去 10,485千円、報告セグメントに配分していない全社資産15,140,092千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額10,281千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額58,643千円は、本社機能に係る設備投資額であります。
2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
C R E ロジスティクスファンド投資法人	17,624,010	物流投資事業・アセットマネジメント事業

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

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

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
三井住友ファイナンス&リース株式会社	23,124,758	物流投資事業・アセットマネジメント事業

【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】

前連結会計年度（自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日）

（単位：千円）

	不動産管理事業	物流投資事業	アセットマネジメント事業	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	-	-	24,132	-	-	24,132
当期末残高	-	-	124,683	-	-	124,683

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

（単位：千円）

	不動産管理事業	物流投資事業	アセットマネジメント事業	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	-	-	24,391	-	-	24,391
当期末残高	-	-	100,550	-	-	100,550

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の親会社及び主要株主(会社等の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

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)
主要株主	ケネディクス株式会社	東京都中央区	40,266,855	不動産ファンド事業	(所有) 直接14.9	主要株主 資本業務提携(注3)	第三者割当増資(注2)	901,800	-	-

(イ) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

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	株式会社エンバイオ・ホールディングス	東京都千代田区	918,632	土壌汚染対策事業	(所有) 直接22.1	役員の兼任等	増資の引き受け(注4)	962,400	投資有価証券	962,631

当連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

該当事項はありません。

(ウ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
役員	山下 修平	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接0.3	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使(注5)	11,993	-	-
役員	近藤 正昭	-	-	当社取締役	(被所有) 直接0.2	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使(注5)	18,616	-	-
役員	亀山 忠秀	-	-	当社取締役	(被所有) 直接0.3	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使(注5)	11,993	-	-

当連結会計年度（自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日）

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	山下 修平	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接0.5	新株予約権 の権利行使	新株予約権 の権利行使 (注6)	11,993	-	-
役員	亀山 忠秀	-	-	当社取締役	(被所有) 直接0.5	新株予約権 の権利行使	新株予約権 の権利行使 (注6)	23,986	-	-
役員	永浜 英利	-	-	当社取締役	(被所有) 直接0.4	新株予約権 の権利行使	新株予約権 の権利行使 (注6)	19,153	-	-
役員	伊藤 毅	-	-	子会社代表 取締役	(被所有) 直接0.4	新株予約権 の権利行使	新株予約権 の権利行使 (注6)	24,000	-	-

- (注) 1. 上記(ア)～(ウ)の金額のうち、取引金額、期末残高には消費税等を含めておりません。
2. 当社が行った第三者割当増資を1株につき1,503円で引き受けたものであります。
3. 平成29年2月6日に資本業務提携契約を締結しております。
4. 当社が株式会社エンパイオ・ホールディングスの行った第三者割当増資を1株につき802円で引き受けたものであります。
5. 平成25年8月22日開催の臨時株主総会決議に基づき付与された新株予約権の前連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は、前連結会計年度における新株予約権の権利行使による付与株式数に行使時の払込金額を乗じた金額を記載しております。
6. 平成25年8月22日開催の臨時株主総会、平成26年7月24日開催の臨時株主総会の決議に基づき付与された新株予約権の当連結会計年度における権利行使を記載しております。なお、取引金額は、当連結会計年度における新株予約権の権利行使による付与株式数に行使時の払込金額を乗じた金額を記載しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引
該当事項はありません。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
1株当たり純資産額	960.10円	1,243.24円
1株当たり当期純利益金額	198.42円	292.89円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	188.76円	283.95円

(注) 1. 平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	2,307,020	3,581,901
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	2,307,020	3,581,901
期中平均株式数(株)	11,626,860	12,229,512
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	-	-
普通株式増加数(株)	594,994	385,084
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		

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。

	前連結会計年度 (平成28年 7月31日)	当連結会計年度 (平成29年 7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	11,375,494	15,819,005
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	-	16,103
(うち新株予約権(千円))	(-)	(16,103)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	11,375,494	15,802,901
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)	11,848,178	12,711,098

(重要な後発事象)
(自己株式の取得)

当社は、平成29年9月13日開催の取締役会において、会社法第459条第1項第1号の規定による定款の定めに基づき、下記のとおり、同法第156条第1項に規定する自己株式の取得枠を設定することを決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

当社は、ストックビジネスである不動産管理事業及びアセットマネジメント事業で得られた利益の50%を配当目標とし、フロービジネスである物流投資事業で得られた利益は、再投資もしくは自己株式取得に活用することを経営方針のひとつとして掲げております。

上記方針に基づき、平成29年7月期の連結業績、今後の事業展開、投資計画、財務状況、業績動向等を総合的に勘案し、自己株式の取得を行うことと致しました。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得する株式の種類	当社普通株式
(2) 取得する株式の総数	600,000株(上限)
(3) 株式の取得価額の総額	1,000,000千円(上限)
(4) 取得期間	平成29年9月14日～平成30年7月31日

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	-	600,000	0.61	-
1年以内に返済予定の長期借入金	782,260	5,547,372	0.39	-
1年以内に返済予定のノンリコース長期借入金	16,000	-	-	-
1年以内に返済予定のリース債務	22,468	24,115	7.11	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	12,267,465	5,435,510	0.76	平成30年~36年
ノンリコース長期借入金 (1年以内に返済予定のものを除く。)	778,000	-	-	-
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	390,697	366,582	7.41	平成30年~42年
その他有利子負債	-	-	-	-
合計	14,256,891	11,973,579	-	-

(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、ノンリコース長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	2,182,997	1,765,972	677,372	415,412
ノンリコース長期借入金	-	-	-	-
リース債務	25,889	26,345	27,979	30,140

【資産除去債務明細表】

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

(2)【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高 (千円)	4,114,357	7,937,898	13,242,593	40,475,821
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円)	131,675	285,963	489,916	5,121,077
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益金額 (千円)	87,059	186,828	318,179	3,581,901
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	7.33	15.67	26.35	292.89

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり 四半期純利益金額 (円)	7.33	8.34	10.59	257.35

(注) 当社は、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。これに伴い、前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(当期)純利益金額を算定しております。

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28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,344,938	10,718,474
売掛金	2 193,772	2 245,115
完成工事未収入金	142,359	145,137
有価証券	70,000	3,111,824
営業投資有価証券	7,537,799	5,640,873
販売用不動産	-	1 1,514,880
製品	-	102,600
仕掛販売用不動産	1 3,164,228	1 4,205,616
仕掛品	-	109,476
未成工事支出金	136,791	56,092
前渡金	65,206	78,287
前払費用	337,847	385,679
繰延税金資産	161,376	93,893
その他	2 196,140	2 93,630
貸倒引当金	41,204	34,029
流動資産合計	22,309,255	26,467,552
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,340,230	1 973,276
構築物	36,012	28,601
機械及び装置	247,371	218,854
車両運搬具	2,554	15,157
工具、器具及び備品	9,670	17,437
土地	1 1,733,227	1 874,218
リース資産	328,776	301,169
有形固定資産合計	3,697,844	2,428,715
無形固定資産		
借地権	6,422	-
商標権	9,033	8,033
ソフトウエア	44,500	34,469
その他	1,381	1,300
無形固定資産合計	61,337	43,803

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
投資その他の資産		
投資有価証券	1,320,200	1,793,992
関係会社株式	1 1,362,372	1 1,389,845
出資金	5,010	7,640
長期貸付金	5,305	5,273
破産更生債権等	304,711	155,078
長期前払費用	31,171	33,637
繰延税金資産	244,165	178,231
敷金及び保証金	4,098,637	4,199,539
その他	26,550	34,659
貸倒引当金	481,711	267,078
投資その他の資産合計	6,916,413	7,530,819
固定資産合計	10,675,595	10,003,338
資産合計	32,984,851	36,470,891
負債の部		
流動負債		
買掛金	879,518	1,438,605
工事未払金	262,260	203,875
短期借入金	-	3 600,000
1年内返済予定の長期借入金	1, 3 782,260	1, 3 5,547,372
リース債務	22,468	24,115
未払金	2 103,747	2 76,764
未払費用	92,176	71,723
未払法人税等	442,363	241,984
前受金	2,700	2,811
未成工事受入金	63,896	35,039
預り金	158,682	2 206,540
前受収益	1,112,163	1,170,699
賞与引当金	36,051	40,574
転貸損失引当金	18,488	15,752
役員賞与引当金	80,000	220,000
移転損失引当金	76,524	-
その他	209	43,756
流動負債合計	4,133,509	9,939,613

(単位：千円)

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
固定負債		
長期借入金	1,312,267,465	1,305,435,510
リース債務	390,697	366,582
退職給付引当金	214,280	238,919
転貸損失引当金	8,368	2,670
資産除去債務	126,396	137,454
受入敷金保証金	4,426,342	4,533,248
長期前受収益	205,177	195,901
その他	4,161	3,315
固定負債合計	17,642,889	10,913,602
負債合計	21,776,399	20,853,215
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,586,153	2,088,248
資本剰余金		
資本準備金	1,546,153	2,048,248
その他資本剰余金	1,628,899	1,628,899
資本剰余金合計	3,175,053	3,677,148
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	6,447,447	9,836,525
利益剰余金合計	6,447,447	9,836,525
自己株式	202	350
株主資本合計	11,208,451	15,601,571
新株予約権	-	16,103
純資産合計	11,208,451	15,617,675
負債純資産合計	32,984,851	36,470,891

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日)	当事業年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)
売上高	1 19,353,727	1 22,436,433
売上原価	1 12,662,128	1 14,552,825
売上総利益	6,691,598	7,883,608
販売費及び一般管理費	1, 2 2,457,553	1, 2 2,801,973
営業利益	4,234,044	5,081,634
営業外収益		
受取利息	1 22,047	1 2,941
有価証券利息	3,072	3,942
受取手数料	1 22,500	1 13,947
消費税等調整額	509	4,904
その他	15,230	1 4,447
営業外収益合計	63,360	30,183
営業外費用		
支払利息	139,114	130,467
社債利息	228	-
支払手数料	98,690	51,883
その他	22,549	1 12,727
営業外費用合計	260,582	195,078
経常利益	4,036,822	4,916,740
特別利益		
固定資産売却益	-	33,342
貸倒引当金戻入額	-	65,000
移転損失引当金戻入額	-	76,524
特別利益合計	-	174,866
特別損失		
固定資産除却損	1,382	2,748
固定資産売却損	-	3,797
貸倒引当金繰入額	177,000	-
移転損失引当金繰入額	76,524	-
特別損失合計	254,906	6,546
税引前当期純利益	3,781,916	5,085,060
法人税、住民税及び事業税	1,613,366	1,444,083
法人税等調整額	123,749	133,417
法人税等合計	1,489,616	1,577,501
当期純利益	2,292,300	3,507,559

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)		当事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃借料		10,904,680	86.1	10,956,713	75.3
不動産販売原価		-	-	1,624,645	11.2
工事外注費		1,075,613	8.5	1,209,077	8.3
その他諸経費		681,834	5.4	762,389	5.2
合計		12,662,128	100.0	14,552,825	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成27年8月1日 至 平成28年7月31日）

（単位：千円）

	株主資本							
	資本金	資本剰余金			利益剰余金		自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計		
当期首残高	1,506,140	1,466,140	1,628,899	3,095,040	4,212,153	4,212,153	35	8,813,298
当期変動額								
新株の発行	80,013	80,013		80,013				160,026
剰余金の配当					57,006	57,006		57,006
当期純利益					2,292,300	2,292,300		2,292,300
自己株式の取得							166	166
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	80,013	80,013	-	80,013	2,235,293	2,235,293	166	2,395,152
当期末残高	1,586,153	1,546,153	1,628,899	3,175,053	6,447,447	6,447,447	202	11,208,451

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	-	-	-	-	8,813,298
当期変動額					
新株の発行					160,026
剰余金の配当					57,006
当期純利益					2,292,300
自己株式の取得					166
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	-	-
当期変動額合計	-	-	-	-	2,395,152
当期末残高	-	-	-	-	11,208,451

当事業年度（自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日）

（単位：千円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	1,586,153	1,546,153	1,628,899	3,175,053	6,447,447	6,447,447	202	11,208,451	
当期変動額									
新株の発行	502,095	502,095		502,095				1,004,190	
剰余金の配当					118,481	118,481		118,481	
当期純利益					3,507,559	3,507,559		3,507,559	
自己株式の取得							147	147	
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）									
当期変動額合計	502,095	502,095	-	502,095	3,389,077	3,389,077	147	4,393,120	
当期末残高	2,088,248	2,048,248	1,628,899	3,677,148	9,836,525	9,836,525	350	15,601,571	

	評価・換算差額等			新株予約権	純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計		
当期首残高	-	-	-	-	11,208,451
当期変動額					
新株の発行					1,004,190
剰余金の配当					118,481
当期純利益					3,507,559
自己株式の取得					147
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	-	-	-	16,103	16,103
当期変動額合計	-	-	-	16,103	4,409,224
当期末残高	-	-	-	16,103	15,617,675

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

時価のあるもの

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

時価のないもの

移動平均法による原価法

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

(2) デリバティブ

時価法

(3) たな卸資産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 10～50年

構築物 3～40年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

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

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

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

(4) 長期前払費用

定額法

3. 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事業年度に対応する額を計上しております。

(3) 役員賞与引当金

役員賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。

- (4) 転貸損失引当金
マスターリースにおいて転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌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、当事業年度末における退職給付債務見込額（簡便法）に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。
- (6) 移転損失引当金
事務所の移転等に伴う損失に備えて、損失見込額を計上しております。

4. 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。

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、発生事業年度の期間費用としております。

（表示方法の変更）

（損益計算書）

前事業年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「有価証券利息」（前事業年度3,072千円）、「消費税等調整額」（前事業年度509千円）は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

前事業年度において区分掲記しておりました営業外収益の「買取債権回収益」（前事業年度4,032千円）は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より「その他」に含めて表示しております。

（追加情報）

（繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用）

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当事業年度から適用しております。

（保有目的の変更）

従来、固定資産として計上されていた「建物」、「土地」1,379,744千円を、保有目的の変更により、当事業年度末に「販売用不動産」に振替えております。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

(1) 担保に供している資産

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
販売用不動産	- 千円	1,272,960千円
仕掛販売用不動産	2,448,722	3,605,130
建物	379,421	358,990
土地	689,443	248,385
関係会社株式	962,400	962,400
計	4,479,987	6,449,867

(2) 担保付債務

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	4,190,725千円	4,410,482千円

2 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
短期金銭債権	6,349千円	37,134千円
短期金銭債務	1,080	2,302

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

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29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	20,500,000千円	9,600,000千円
借入実行残高	8,070,000	5,800,000
差引額	12,430,000	3,800,000

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する主な取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 平成27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
営業取引による取引高		
売上高	4,099,544千円	4,661,337千円
仕入高	13,156	19,274
販売費及び一般管理費	12,000	27,443
営業取引以外の取引高	35,536	14,844

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度47%、当事業年度45%、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53%、当事業年度55%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27年 8月 1日 至 平成28年 7月31日)	当事業年度 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 7月31日)
給料及び手当	773,054千円	853,075千円
賞与	236,728	292,909
支払手数料	255,981	193,822
賞与引当金繰入額	36,051	40,574
役員賞与引当金繰入額	80,000	220,000
退職給付費用	34,924	39,754
減価償却費	35,826	37,147
貸倒引当金繰入額	6,681	6,643

(有価証券関係)

子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(平成28年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
関連会社株式	962,400	783,600	178,800

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	399,972

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

当事業年度(平成29年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
関連会社株式	962,400	1,327,200	364,800

(注) 時価を把握することが極めて困難と認められる子会社株式及び関連会社株式

区分	貸借対照表計上額(千円)
子会社株式	417,245
関連会社株式	10,200

これらについては、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、「子会社株式及び関連会社株式」には含めておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	160,640千円	92,280千円
減損損失	61,943	14,551
賞与引当金	11,125	12,521
転貸損失引当金	8,288	5,679
移転損失引当金	23,615	-
退職給付引当金	65,612	73,157
前受収益	14,869	13,060
長期前受収益	13,480	13,472
資産除去債務	38,702	42,088
受入建設協力金	53,807	50,592
未払事業税	74,361	39,856
定期借地権償却	12,231	14,140
その他	55,071	38,431
繰延税金資産小計	593,750	409,833
評価性引当額	113,536	67,629
繰延税金資産合計	480,213	342,203
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	24,217	24,028
差入建設協力金	6,479	6,238
受入建設協力金	43,974	39,811
繰延税金負債合計	74,671	70,078
繰延税金資産の純額	405,542	272,124

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

	前事業年度 (平成28年7月31日)	当事業年度 (平成29年7月31日)
法定実効税率 (調整)	33.1%	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。
交際費等永久に損金に算入されない項目	1.7	
留保金課税	6.3	
住民税均等割	0.2	
評価性引当額の増減額	2.0	
法人税額の特別控除	0.8	
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	0.5	
その他	0.4	
税効果会計適用後の法人税等の負担率	39.4	

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(重要な後発事象)

(自己株式の取得)

当社は、平成29年9月13日開催の取締役会において、会社法第459条第1項第1号の規定による定款の定めに基づき、下記のとおり、同法第156条第1項に規定する自己株式の取得枠を設定することを決議いたしました。

1. 自己株式の取得を行う理由

当社は、ストックビジネスである不動産管理事業及びアセットマネジメント事業で得られた利益の50%を配当目標とし、フロービジネスである物流投資事業で得られた利益は、再投資もしくは自己株式取得に活用することを経営方針のひとつとして掲げております。

上記方針に基づき、平成29年7月期の連結業績、今後の事業展開、投資計画、財務状況、業績動向等を総合的に勘案し、自己株式の取得を行うことと致しました。

2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得する株式の種類	当社普通株式
(2) 取得する株式の総数	600,000株(上限)
(3) 株式の取得価額の総額	1,000,000千円(上限)
(4) 取得期間	平成29年9月14日～平成30年7月31日

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	当期末 残高	減価償却 累計額
有形 固定 資産	建物	1,340,230	130,080	395,112	101,922	973,276	575,827
	構築物	36,012	-	435	6,976	28,601	334,729
	機械及び装置	247,371	-	-	28,517	218,854	117,676
	車両運搬具	2,554	13,929	-	1,326	15,157	11,394
	工具、器具及び 備品	9,670	13,916	370	5,779	17,437	41,994
	土地	1,733,227	259,369	1,118,379	-	874,218	-
	リース資産	328,776	-	-	27,606	301,169	170,879
	計	3,697,844	417,297	1,514,296	172,128	2,428,715	1,252,501
無形 固定 資産	商標権	-	-	-	1,127	8,033	3,264
	ソフトウェア	-	-	-	15,685	34,469	66,091
	その他	-	-	-	3	1,300	-
	計	-	-	-	16,816	43,803	69,355

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

建物	賃貸用不動産	54,635千円
土地	賃貸用不動産	107,442千円

2. 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

土地	賃貸用不動産	88,799千円
----	--------	----------

3. 当期減少額には、保有目的の変更による販売用不動産への振替による減少額が次の通り含まれております。

建物	391,245千円
土地	988,498千円

4. 無形固定資産の金額が資産総額の1%以下であるため「当期首残高」、「当期増加額」及び「当期減少額」の記載を省略しております。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	522,916	14,079	235,887	301,107
賞与引当金	36,051	40,574	36,051	40,574
役員賞与引当金	80,000	220,000	80,000	220,000
転貸損失引当金	26,857	18,423	26,857	18,423
移転損失引当金	76,524	-	76,524	-

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで				
定時株主総会	毎年10月				
基準日	毎年7月31日				
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎年7月31日				
1単元の株式数	100株				
単元未満株式の買取り(注)2					
取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社本店証券代行部				
株主名簿管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社				
取次所	-				
買取手数料	無料				
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL https://www.cre-jpn.com/				
株主に対する特典	<p>(株主優待制度の内容)</p> <p>(1) 対象となる株主様 毎年1月末日現在、7月末日現在の株主名簿に記載または記録された当社株式100株(1単元)以上を保有されている株主様を対象といたします。</p> <p>(2) 株主優待の内容</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>保有株式数</th> <th>優待内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>100株(1単元)以上</td> <td>QUOカード(クオカード) 500円分 贈呈</td> </tr> </tbody> </table>	保有株式数	優待内容	100株(1単元)以上	QUOカード(クオカード) 500円分 贈呈
保有株式数	優待内容				
100株(1単元)以上	QUOカード(クオカード) 500円分 贈呈				

(注)1. 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
 - (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
 - (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当及び募集新株予約権の割当を受ける権利
2. 単元未満株式の買取りを含む株式の取り扱いは、原則として証券会社等の口座管理機関を経由して行うことから、該当事項はなくなる予定です。ただし、特別口座に記録されている株式については、特別口座の口座管理機関であるみずほ信託銀行株式会社が直接取り扱います。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券届出書（組込方式）

平成29年2月6日関東財務局長に提出

(2) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第8期）（自平成27年8月1日至平成28年7月31日）平成28年10月28日関東財務局長に提出

(3) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年10月28日関東財務局長に提出

(4) 四半期報告書及び確認書

（第9期第1四半期）（自平成28年8月1日至平成28年10月31日）平成28年12月13日関東財務局長に提出

（第9期第2四半期）（自平成28年11月1日至平成29年1月31日）平成29年3月14日関東財務局長に提出

（第9期第3四半期）（自平成29年2月1日至平成29年4月30日）平成29年6月13日関東財務局長に提出

(5) 臨時報告書

平成28年10月31日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）に基づく臨時報告書であります。

平成29年2月6日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号（親会社の異動）及び第4号（主要株主の異動）に基づく臨時報告書であります。

平成29年6月16日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号（代表取締役の異動）に基づく臨時報告書であります。

(6) 自己株券買付状況報告書

報告期間（自平成29年9月1日至平成29年9月30日）平成29年10月13日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書

平成29年10月27日

株式会社 シーアールイー
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和 徳 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 守屋 貴 浩 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シーアールイーの平成28年8月1日から平成29年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シーアールイー及び連結子会社の平成29年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成29年10月27日

株式会社 シーアールイー
取締役会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 竹之内 和 徳 印
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 守屋 貴 浩 印
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シーアールイーの平成28年8月1日から平成29年7月31日までの第9期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シーアールイーの平成29年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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

2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。