

【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31年1月25日
【事業年度】	第32期（自平成29年11月1日至平成30年10月31日）
【会社名】	株式会社アールエイジ
【英訳名】	EARLY AGE CO., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 向井山 達也
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 松原 愛
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 松原 愛
【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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
売上高 (千円)	3,731,767	4,125,745	4,140,175	3,940,127	4,197,334
経常利益 (千円)	401,988	401,059	424,152	474,595	565,434
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	239,418	245,554	266,451	311,801	378,184
包括利益 (千円)	239,715	246,152	266,528	312,697	377,982
純資産額 (千円)	2,188,573	2,376,422	2,584,104	2,821,417	3,113,448
総資産額 (千円)	7,105,764	8,024,587	8,577,913	9,534,326	10,745,389
1株当たり純資産額 (円)	689.83	746.89	812.18	886.98	978.81
1株当たり当期純利益金額 (円)	75.50	77.41	83.77	98.02	118.89
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	75.23	77.17	83.73	98.00	-
自己資本比率 (%)	30.8	29.6	30.1	29.6	29.0
自己資本利益率 (%)	11.4	10.8	10.7	11.5	12.7
株価収益率 (倍)	8.7	8.7	6.2	8.4	6.4
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	198,608	447,647	257,730	180,064	282,592
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	262,612	980,014	411,813	515,845	714,841
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	201,245	716,826	241,709	664,296	853,850
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	873,536	1,057,996	1,145,623	1,114,009	1,535,611
従業員数 (人)	35	33	34	36	37
(外、平均臨時雇用者数)	(23)	(22)	(20)	(19)	(20)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第32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、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
売上高 (千円)	3,413,789	3,773,951	3,817,251	3,634,246	3,853,125
経常利益 (千円)	383,096	376,791	414,848	451,844	542,183
当期純利益 (千円)	238,296	239,864	269,820	306,295	371,959
資本金 (千円)	166,826	167,208	167,208	167,208	167,208
発行済株式総数 (株)	3,171,200	3,181,000	3,181,000	3,181,000	3,181,000
純資産額 (千円)	2,123,070	2,305,229	2,516,279	2,748,087	3,033,892
総資産額 (千円)	6,989,584	7,896,634	8,459,423	9,406,681	10,580,877
1株当たり純資産額 (円)	669.17	724.50	790.85	863.93	953.80
1株当たり配当額 (円)	18.5	18.5	21.0	25.0	30.0
(うち1株当たり中間配当額)	(8.5)	(8.5)	(8.5)	(11.0)	(13.0)
1株当たり当期純利益金額 (円)	75.14	75.62	84.82	96.29	116.94
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	74.88	75.39	84.79	96.27	-
自己資本比率 (%)	30.4	29.2	29.7	29.2	28.7
自己資本利益率 (%)	11.7	10.8	11.2	11.6	12.9
株価収益率 (倍)	8.7	8.9	6.1	8.6	6.6
配当性向 (%)	24.6	24.5	24.8	26.0	25.7
従業員数 (人)	29	27	27	30	30
(外、平均臨時雇用者数)	(14)	(14)	(13)	(12)	(15)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第32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、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

2【沿革】

年月	事項
昭和61年11月	有限会社光建として千葉県佐倉市に設立（資本金3百万円）
平成2年9月	有限会社賃貸くんに社名変更
平成5年11月	株式会社スリークォーターより賃貸事業および管理事業を引継ぎ事業開始
平成5年11月	千葉県船橋市本町5丁目に本社事務所設置
平成5年11月	千葉県船橋市前原西2丁目に津田沼店を開設
平成5年11月	千葉県船橋市西船4丁目に西船橋店を開設
平成5年12月	株式会社に改組（資本金10百万円）
平成6年1月	株式会社オールエイジに社名変更
平成6年6月	千葉県松戸市本町に松戸店を開設
平成6年7月	本社を東京都中央区八重洲2丁目に移転
平成8年12月	千葉県市川市行徳駅前2丁目に行徳店開設
平成9年3月	千葉県柏市柏2丁目に柏店開設
平成9年5月	建物総合維持管理部門を分社し、千葉県船橋市東船橋3丁目に有限会社アテックス（現社名：株式会社オールエイジ・テクニカル・サービス＝現連結子会社）を設立（資本金3百万円）
平成13年1月	東京都杉並区高円寺南4丁目に高円寺店開設
平成13年5月	本社を千葉県船橋市本町5丁目に移転
平成14年12月	一級建築士事務所として登録
平成15年2月	住宅販売の子会社として、千葉県船橋市本町6丁目に有限会社オールエイジ住宅販売を設立（資本金3百万円）
平成15年4月	有限会社アテックスを株式会社へ改組するとともに、社名を株式会社オールエイジ・テクニカル・サービスに変更
平成17年8月	グループの住宅販売部門の効率化を図るため有限会社オールエイジ住宅販売を清算
平成17年10月	千葉県内の行徳店を西船橋店に統合
平成17年11月	本社を東京都港区赤坂2丁目に移転
平成18年3月	千葉県内の柏店を松戸店に統合
平成19年10月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
平成27年9月	千葉県内の西船橋店を船橋店に統合
平成29年5月	千葉県内の津田沼店を船橋店に統合
平成30年3月	東京証券取引所市場第二部に市場変更

3【事業の内容】

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

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

各事業の内容は以下のとおりであります。

なお、次の3事業は「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項」に掲げるセグメントの区分と同一であります。

< 不動産管理運営事業 >

当社グループは、平成30年10月末現在、管理受託総室4,871室(サブリース1,763室、集金管理2,564室、自社所有賃貸不動産544室)、駐車場管理受託数2,757区画を有しており、住居・駐車場としてユーザーに賃貸しております。また、オーナーからは管理業務(賃貸管理代行、清掃設備管理等)、及びリフォーム(退去後の原状回復、修繕工事、クリーニング等)を受注しております。

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

< 不動産開発販売事業 >

当社では、賃貸事業用マンション等の企画開発を行っております。

東京都心部の利便性の高い立地を中心にユーザーのニーズを具現化すべく企画開発しております。当事業で企画開発した賃貸事業用マンション等のほとんどは、販売後もオーナーよりサブリースや管理を受託し、中核事業である不動産管理運営事業を支える柱となっております。

< 不動産仲介コンサル事業 >

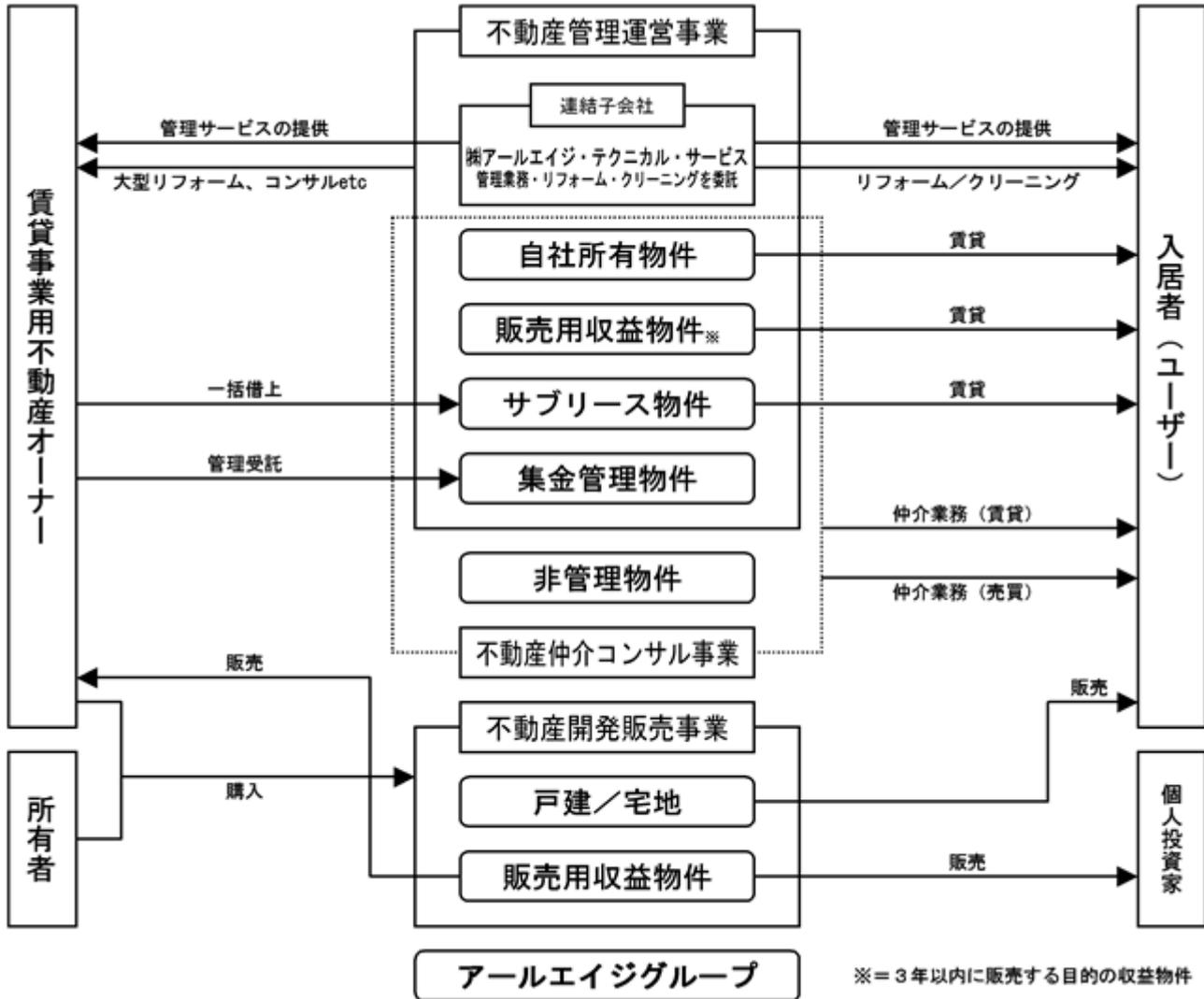
自社の3拠点(東京都：1、千葉県：2)において居住用不動産、駐車場等の賃貸仲介事業を行っております。「地域密着」を基盤に徹底したユーザー中心主義の営業展開をしております。

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

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

上記に述べた事項を事業系統図によって示すと下記の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

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

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成30年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産管理運営事業	12	(10)
不動産開発販売事業	2	(-)
不動産仲介コンサル事業	17	(10)
全社共通	6	(-)
合計	37	(20)

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

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

(2) 提出会社の状況

平成30年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
30(15)	31.0	5.3	4,326

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産管理運営事業	5	(5)
不動産開発販売事業	2	(-)
不動産仲介コンサル事業	17	(10)
全社共通	6	(-)
合計	30	(15)

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

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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。

（経営方針）

当社グループは、創業以来徹底したお客様中心主義を掲げ、常にお客様目線で物事を捉え、お客様の立場で物事を判断することを、全ての社員が心がけております。私達はお客様の声に真摯に耳を傾け、ニーズに応えたサービスを提供し続けてまいります。

（経営戦略等）

当社グループは、収益用不動産の賃貸管理とサブリース、自社所有物件の賃貸を行う「不動産管理運営事業」を主たる事業とし、このストック型事業を柱に安定的かつ持続的に成長してまいります。

「不動産開発販売事業」は、賃貸物件の企画開発を行い、販売後も管理業務を受託することで不動産管理運営事業の裾野を広げております。

「不動産仲介コンサル事業」は、それ自体が収益事業であります。サービスを通じてユーザーの多様化するニーズを閑知する重要な役割を果たしており、不動産開発販売事業における企画と不動産管理運営事業におけるリノベーションノウハウに対して有効に機能しております。

（経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等）

当社グループは、不動産管理運営事業を柱に、ユーザー本位の使い方・住まい方のできる空間を創造する企業を目指し、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んでまいります。

（経営環境）

当社グループの属する不動産業界を取り巻く経営環境は、過熱感が懸念されながらも緩和的な金融環境のもとで投資家の積極的な投資姿勢が維持されていることから今後も底堅く推移していくことが期待されます。

（事業及び財務上の対処すべき課題）

当社グループの持続的な成長にはオーナーとの厚い信頼関係が必要です。それには、不動産関連知識はもとより、経験に基づいた幅広いコンサルティング能力を持った従業員の確保が不可欠です。適材適所の人材配置と教育体制の充実で能力の向上に努めるほか、有能な人材の確保の為に、より魅力的な就労環境を提供していく必要があります。業務の高度化、権限委譲等々、体制の変革をともしつつ、顧客のみならず従業員の満足度も向上させてまいります。

2【事業等のリスク】

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

当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、当社の有価証券に関する投資判断は、本項及び本書中の本項以外の記載内容も併せて、慎重に検討した上で行われる必要があると考えております。

なお、以下の記載のうち将来に関する事項は、当連結会計年度末において当社グループが判断したものであり、不確実性を内在しているため、実際の結果とは大きく異なる可能性があります。

（1）不動産市況について

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

（2）市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

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

(3) 物件の引渡時期等による業績の変動について

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

(4) 法的規制について

不動産関連法制の変更について

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

< 提出会社が取得している免許・許可 >

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(6) 第5209号	平成29年4月29日から平成34年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般) 17第125524号	平成28年3月30日から平成33年3月29日まで

個人情報の管理について

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

(5) 有利子負債依存度および資金調達について

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

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

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

資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。

常時3～4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。

不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね30百万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

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

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

(単位：千円)

決算年月	平成29年10月	平成30年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	180,064	282,592
投資活動によるキャッシュ・フロー	515,845	714,841
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	695,909	432,248
財務活動によるキャッシュ・フロー	664,296	853,850
短期借入金	44,000	111,000
1年内返済予定の長期借入金	517,205	654,562
長期借入金	5,343,253	6,078,745
有利子負債合計 A	5,904,458	6,844,308
総資産額 B	9,534,326	10,745,389
有利子負債依存度 A/B	61.9%	63.7%
たな卸資産残高	3,980,103	4,312,088
有形固定資産残高	4,018,417	4,467,957

(6) 人材の確保・育成について

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

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

(7) 小規模組織であることについて

当社グループは平成30年10月31日現在、従業員37名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 代表取締役への依存について

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

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

3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

1.経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における当社グループ（当社・連結子会社）の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フロー（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

（1）財政状態及び経営成績の状況

経営成績の状況

当連結会計年度（自平成29年11月1日至平成30年10月31日）における我が国経済は、企業業績や雇用環境の改善が続き、緩やかな回復を続けております。一方、通商問題や金融資本市場の変動等、世界経済の不確実性が懸念される状況にあります。

当社グループが属する不動産業界におきましては、過熱感が懸念されながらも緩和的な金融環境のもとで投資家の積極的な投資姿勢が維持されていることから今後も底堅く推移していくことが期待されます。

このような状況の下、当社グループは、不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、都心部の利便性の高い立地にフォーカスした賃貸物件の企画開発に注力し優良な保有物件を増加させてまいりました。また保有する物件の一部を販売いたしました。

この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は4,197,334千円（前期：3,940,127千円、前期比：6.5%増）、営業利益は618,349千円（前期：520,537千円、前期比：18.8%増）、経常利益は565,434千円（前期：474,595千円、前期比：19.1%増）、親会社株主に帰属する当期純利益は378,184千円（前期：311,801千円、前期比：21.3%増）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用物件のサブリースと保有物件の運営及び賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,836,235千円（前期：2,893,724千円、前期比2.0%減）、セグメント利益は493,254千円（前期：517,283千円、前期比4.6%減）となりました。

<不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用物件3棟(140室)他を販売致しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,278,909千円（前期：957,079千円、前期比：33.6%増）、セグメント利益は270,161千円（前期：140,965千円、前期比：91.7%増）となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、効果的かつ効率的な運営を目指し取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は99,362千円（前期：102,971千円、前期比：3.5%減）、セグメント利益は8,910千円（前期：8,060千円、前期比：10.5%増）となりました。

財政状態の状況

（資産の状況）

当連結会計年度末における総資産は10,745,389千円となり、前連結会計年度末に比べ1,211,063千円増加しました。これは主として、賃貸事業用マンションを売却したこと等により現金及び預金が421,602千円、新規開発用地を取得したこと等によりたな卸資産が331,985千円、固定資産が440,806千円増加したことによるものであります。

（負債の状況）

当連結会計年度末における負債合計は7,631,941千円となり、前連結会計年度末に比べ919,031千円増加しました。これは主として、長期借入金の増加735,492千円であります。

（純資産の状況）

当連結会計年度末における純資産は3,113,448千円となり、前連結会計年度末に比べ292,031千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加292,300千円であります。これらの結果、自己資本比率は29.0%となりました。

(2) キャッシュ・フローの状況

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。)の残高は、前連結会計年度末から421,602千円増加し、1,535,611千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、1年間で増加した資金は282,592千円(前年同期では180,064千円の減少)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益により567,210千円資金が増加した一方、たな卸資産の増加による支出190,218千円及び法人税等の支払額155,605千円により資金が減少したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は714,841千円(前年同期では515,845千円の減少)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出702,625千円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年間で増加した資金は853,850千円(前年同期では664,296千円の増加)となりました。これは主に、長期借入金の借入による収入により1,361,600千円資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出532,750千円及び配当金の支払額85,930千円があったこと等によるものであります。

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

該当事項はありません。

受注実績

当社グループは、受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

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29年11月1日 至 平成30年10月31日)	前年同期比(%)
不動産管理運営事業(千円)	2,819,062	97.9
不動産開発販売事業(千円)	1,278,909	133.6
不動産仲介コンサル事業(千円)	99,362	96.5
合計(千円)	4,197,334	106.5

(注) 1. 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28年11月1日 至 平成29年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
ファーストプラザーズキャピタル株式会社	809,454	20.5	-	-
株式会社四条大宮ビル	-	-	905,449	21.6

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。
3. セグメント間の取引については相殺消去しております。

2. 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は以下のとおりであります。

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

(1) 財政状態の分析

当連結会計年度末における総資産は10,745,389千円となり、前連結会計年度末に比べ1,211,063千円増加しました。これは主として、賃貸事業用マンションを売却したこと等により現金及び預金が421,602千円、新規開発用地を取得したこと等によりたな卸資産が331,985千円、固定資産が440,806千円増加したことによるものであります。

当連結会計年度末における負債合計は7,631,941千円となり、前連結会計年度末に比べ919,031千円増加しました。これは主として、新規開発用地の取得及び開発プロジェクトの工事進捗等により、長期借入金が増加したものであります。

当連結会計年度末における純資産は3,113,448千円となり、前連結会計年度末に比べ292,031千円増加しました。これは主として、親会社株主に帰属する当期純利益等により、利益剰余金が増加したものであります。これらの結果、自己資本比率は29.0%となりました。

(2) 経営成績の分析

売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は4,197,334千円（前期：3,940,127千円、前期比：6.5%増）となりました。

不動産管理運営事業におきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,819,062千円（前期：2,880,076千円、前期比：2.1%減）となりました。

不動産開発販売事業におきましては、賃貸事業用物件3棟を販売致しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,278,909千円（前期：957,079千円、前期比：33.6%増）となりました。

不動産仲介コンサル事業におきましては、効果的かつ効率的な運営を目指して取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は99,362千円（前期：102,971千円、前期比：3.5%減）となりました。

売上総利益

売上総利益は、前期比10.4%増の1,230,628千円となり、売上総利益率は前期比1.0ポイント増加し、29.3%となりました。

販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、給与手当や租税公課の増加等により前期比3.0%増の612,278千円となりました。

営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益

上記の要因により、当連結会計年度の営業利益は618,349千円（前期：520,537千円、前期比：18.8%増）、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は、565,434千円（前期：474,595千円、前期比：19.1%増）、378,184千円（前期：311,801千円、前期比：21.3%増）となりました。

経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等の達成・進捗状況

当社グループは、収益用不動産の賃貸管理業務、サブリース、社有物件の運用を行う「不動産管理運営事業」を柱に安定的、持続的な成長を目指し、売上高経常利益率の向上を重要な指標として位置づけております。当連結会計年度の売上高経常利益率は13.5%（前期：12.1%）となりました。今後も当社グループは一丸となって企業価値の向上を図るとともに、持続的な成長を目指してまいります。

(3) キャッシュ・フローの状況の分析

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 経営成績等の状況の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

当社グループの資金需要の主なものは、不動産開発販売事業における賃貸事業用マンション用地の取得及び建築工事代金等のプロジェクト資金であります。資金調達につきましては、各プロジェクトごとに調達しており、調達コストの低減に留意しつつ、取引金融機関からの借入金を主体に調達しております。

なお、有利子負債依存度及び資金調達については、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク (5) 有利子負債依存度及び資金調達について」に記載のとおりであります。

4 【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5 【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました当社グループの設備投資の総額は720,620千円で、その主なものは次のとおりであります。

当連結会計年度中に取得した主要設備

東京都渋谷区に完成した賃貸事業用マンション1棟（鉄筋コンクリート造地上5階17室、建築工事代金他78,439千円）、東京都千代田区及び東京都港区に新たに開発用土地2区画（449,377千円）を取得しました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

（1）提出会社

平成30年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び構築物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	全事業	事務所・情報システム	11,579	18,095	308	1,253 (-)	31,237	10 (4)
船橋店 (千葉県船橋市)	不動産仲介 コンサル事業	店舗	352	0	501	-	854	7 (6)
松戸店 (千葉県松戸市)	不動産仲介 コンサル事業	店舗	286	0	59	-	346	- (-)
高円寺店 (東京都杉並区)	不動産仲介 コンサル事業	店舗・事務所	-	0	149	-	149	3 (1)
コインパーキング設備 (東京都内及び千葉県内)	不動産管理運営事業	コインパーキング	-	-	14,134	-	14,134	1 (-)
自社所有物件(東京都内及び千葉県内)	不動産管理運営事業	賃貸事業用マンション	2,041,198	-	707	2,243,269 (2,433.81)	4,285,176	9 (4)

（2）国内子会社

平成30年10月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び構築物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	合計 (千円)	
(株)オールエイジ・テクニカル・サービス	本社 (千葉県船橋市)	不動産管理運営事業	事務所・情報システム	322	4,929	0	5,251	7 (5)

- (注) 1. 上記金額には消費税等および建設仮勘定は含まれておりません。
2. 提出会社の松戸店以外の3つの事業所はいずれも賃借しており、その年間賃料は36,251千円であります。
3. 従業員数は就業人員であり、臨時雇用者数(契約社員、パート、アルバイト等を含みます。)は、年間の平均人員を()外数で記載しております。

3【設備の新設、除却等の計画】

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

なお、当連結会計年度末現在における重要な設備の新設、除却等の計画は次のとおりであります。

- (1) 重要な設備の新設
特記すべき事項はありません。
- (2) 重要な設備の除却等
特記すべき事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成30年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成31年1月25日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,181,000	3,181,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数 100株
計	3,181,000	3,181,000	-	-

(注) 1. 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。

2. 平成30年3月1日をもって、当社株式は東京証券取引所マザーズから同取引所市場第二部へ市場変更しております。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(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) 【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27年10月30日 (注)	9,800	3,181,000	382	167,208	382	66,058

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

(5) 【所有者別状況】

平成30年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	1	15	15	9	2	1,278	1,320	-
所有株式数(単元)	-	83	1,239	9,603	543	5	20,329	31,802	800
所有株式数の割合(%)	-	0.26	3.90	30.20	1.71	0.02	63.92	100.00	-

(注) 自己株式146株は「個人その他」に1単元及び「単元未満株式の状況」に46株含まれております。

(6) 【大株主の状況】

平成30年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
向井山 達也	東京都千代田区	1,100,000	34.58
有限会社BHAGコーポレーション	東京都千代田区三番町9-4	950,000	29.87
内藤 征吾	東京都中央区	93,000	2.92
若杉 精三郎	大分県別府市	71,400	2.24
笠原 賢一	東京都新宿区	62,200	1.96
永末 明紀	東京都中央区	50,000	1.57
三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸ノ内2-5-2	50,000	1.57
安田 和彦	東京都品川区	46,200	1.45
田島 基広	千葉県船橋市	46,000	1.45
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	36,700	1.15
計	-	2,505,500	78.77

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

平成30年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己所有株式) 普通株式 100	-	単元株式数100株
完全議決権株式(その他)	普通株式3,180,100	31,801	単元株式数100株
単元未満株式	普通株式 800	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,181,000	-	-
総株主の議決権	-	31,801	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式46株が含まれております。

【自己株式等】

平成30年10月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
(自己保有株式) 株式会社アールエイジ	東京都港区赤坂2-11-7 ATT新館5階	100	-	100	0.00
計	-	100	-	100	0.00

(注) 当社所有の自己株式のうち46株は単元未満株式であるため、上記には含めておりません。

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】

該当事項はありません。

(3) 【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価格の総額(円)
当事業年度における取得自己株式	74	67,547
当期間における取得自己株式	-	-

(注) 当期間における取得自己株式には、平成31年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他()	-	-	-	-
保有自己株式数	146	-	146	-

(注) 当期間における保有自己株式には、平成31年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

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

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

平成30年10月期につきましては、上記方針のもと、中間配当にて1株当たり13.0円（実施済）、期末配当にて1株当たり17.0円とすることを決定いたしました。

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

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

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成30年6月8日 取締役会決議	41,351	13.0
平成31年1月25日 定時株主総会決議	54,074	17.0

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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月	平成29年10月	平成30年10月
最高（円）	737	808	687	953	1,179
最低（円）	529	604	462	494	759

（注）最高・最低株価は、平成30年2月28日までは東京証券取引所マザーズ、平成30年3月1日より東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成30年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高（円）	1,044	1,046	833	840	869	858
最低（円）	931	801	770	800	805	759

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

5【役員の状況】

男性5名 女性1名（役員のうち女性の比率16.7%）

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	-	向井山 達也	昭和42年1月31日生	平成3年4月 株式会社スリークォーター入社 平成6年3月 当社入社 平成7年9月 当社営業推進部長就任 平成9年9月 当社取締役本部長就任 平成10年11月 当社常務取締役就任 平成11年11月 当社取締役副社長就任 平成11年11月 有限会社アテックス（現社名：株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス）取締役就任 平成12年10月 当社代表取締役就任（現任） 有限会社アテックス（現社名：株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス）代表取締役就任（現任） 平成15年2月 有限会社B H A Gコーポレーション取締役社長就任（現任）	(注) 4	1,100,000
取締役	空間事業 本部長	笠原 賢一	昭和43年10月15日生	平成5年12月 株式会社スリークォーター入社 平成5年12月 当社入社 平成10年11月 当社営業部長就任 平成14年11月 当社執行役員就任 平成15年1月 当社取締役就任（現任） 平成15年4月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役就任 平成18年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役退任 平成18年11月 当社空間事業本部長就任（現任）	(注) 4	62,200
取締役	管理 本部長	松原 愛	昭和54年12月18日生	平成14年4月 当社入社 平成24年12月 当社内部監査室ユニットリーダー代理就任 平成27年6月 当社経営企画室ユニットリーダー就任 平成29年2月 当社管理本部情報管理部ユニットリーダー兼任 平成31年1月 当社取締役管理本部長就任（現任）	(注) 4	1,000
取締役 (監査等委員)	-	浅野 彰博	昭和26年3月30日生	昭和49年4月 株式会社三菱銀行入行（現社名：株式会社三菱UFJ銀行） 平成8年4月 同行 大連支店副支店長就任 平成12年6月 同行 中野駅前支店副支店長就任 平成14年11月 株式会社松屋フーズ入社 商品本部長付部長就任 平成18年4月 同社 リスク管理室室長就任 平成21年6月 同社 常勤監査役就任 平成25年6月 同社 常勤監査役退任 平成26年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス監査役就任（現任） 平成26年1月 当社社外監査役就任 平成30年1月 当社社外取締役（監査等委員）就任（現任）	(注) 5	-
取締役 (監査等委員)	-	櫻井 浩昭	昭和40年6月30日生	平成元年4月 株式会社リクルートコスモス（現社名：株式会社コスモスイニシア）入社 平成12年1月 株式会社マングローブ入社 平成14年8月 同社代表取締役就任 平成17年1月 有限会社ストラテジック（現社名：株式会社ストラテジック）設立 代表取締役就任（現任） 平成18年6月 当社社外監査役就任 平成30年1月 当社社外取締役（監査等委員）就任（現任）	(注) 5	1,000

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)	-	大山 亨	昭和42年 8月24日生	平成3年4月 山一証券株式会社入社 平成10年4月 富士証券株式会社(現社名:みずほ証券株式会社)入社 平成13年3月 H S B C証券会社東京支店入社 平成14年2月 株式上場コンサルタントとして独立 平成15年7月 有限会社トラスティ・コンサルティング(現社名:有限会社セイレーン)設立代表取締役(現任) 平成15年10月 ウィンテスト株式会社社外監査役 平成16年6月 フィンテックグローバル株式会社社外監査役 平成17年4月 株式会社トラスティ・コンサルティング設立代表取締役(現任) 平成20年1月 当社社外監査役就任 平成20年9月 株式会社ビューティ花壇監査役就任 平成25年4月 フィンテックグローバル株式会社社外監査役就任(現任) 平成26年6月 株式会社イオレ社外監査役就任(現任) 平成27年10月 ウィンテスト株式会社社外取締役(監査等委員)就任(現任) 平成28年5月 アズ企画設計株式会社社外監査役就任(現任) 平成30年1月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)5	-
計						1,164,200

- (注) 1. 平成30年1月24日開催の定時株主総会において定款の変更が決議されたことにより、当社は同日付をもって監査等委員会設置会社に移行しております。
2. 浅野彰博氏、櫻井浩昭氏及び大山亨氏は、監査等委員である社外取締役であります。
3. 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。
 委員長 浅野彰博、委員 櫻井浩昭、委員 大山 亨
 なお、浅野彰博氏は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、社内事情に精通した者が、取締役会以外の重要な会議等への出席や、内部監査を担当する経営企画室等との連携を密に図ることにより得られた情報をもとに、監査等委員による監査の実効性を高めるためであります。
4. 平成31年1月25日後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
5. 平成30年1月24日後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本方針

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

株主に対する企業価値の最大化に関しましては、経営成績の向上はもとより、株主総会において積極的に株主から質問を受け付けること、議決権を適正に行使するための材料の迅速な提供に努める等、より多くの株主に適切に議決権を行使して頂けるよう環境整備に努めております。また当社は株主への利益還元を重要な経営課題の1つと認識しておりますので、収益力の向上で安定した経営基盤を構築しつつ、株主への長期的、かつ安定的な配当及び利益還元を行うことを基本方針としております。これに基づき、業績に応じ、配当性向を考慮した利益還元を実施しております。

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

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

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

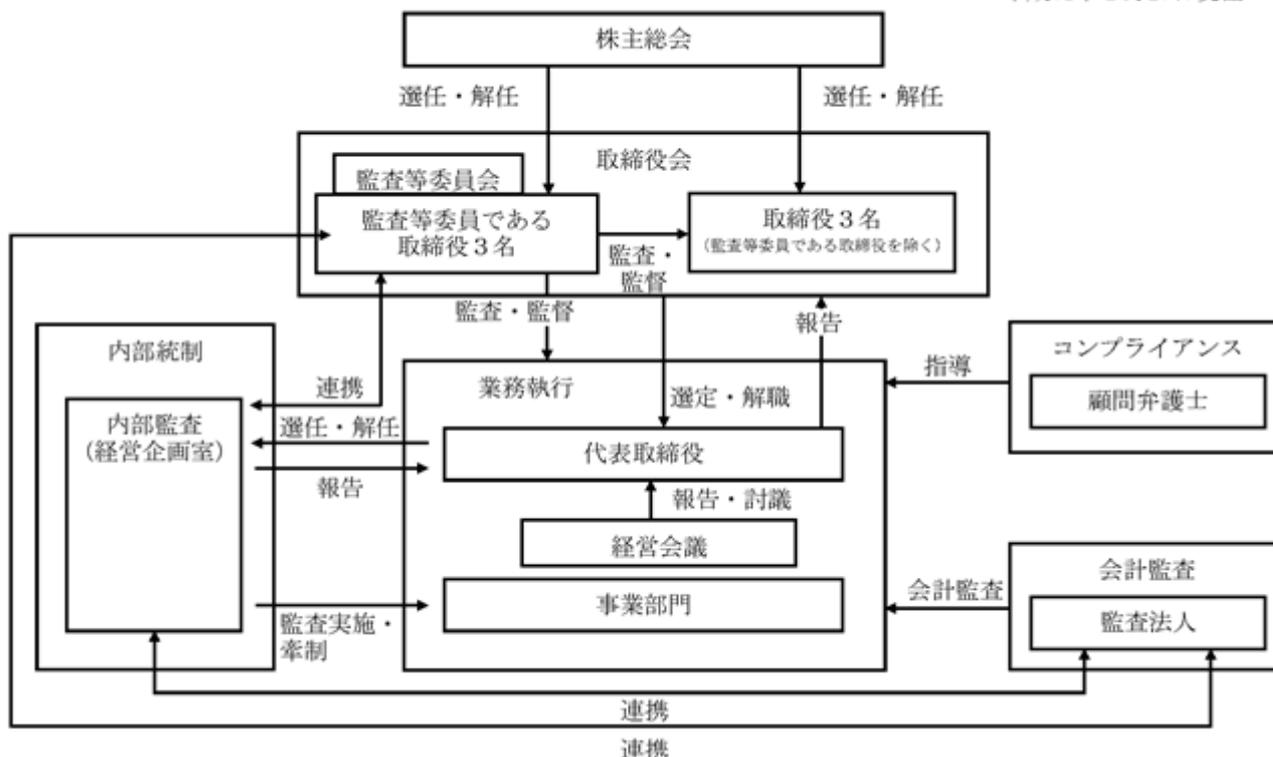
会社の機関の基本説明

当社は、平成30年1月24日開催の第31期定時株主総会決議により、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。これまで監査役会設置会社としてコーポレート・ガバナンスの向上に取り組んでまいりましたが、構成員の過半数を社外取締役とする監査等委員会を設置し、監査等委員である取締役に取締役会における議決権を付与することにより、取締役会の監督機能を高め、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図ってまいります。また、業務執行を行う取締役への権限移譲により迅速な意思決定を行い、経営の効率性を高め、さらなる企業価値の向上を図ってまいります。監査等委員である取締役3名中3名が社外取締役であります。

また、取締役会は、監査等委員である取締役を含めて6名で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

当社の業務執行・経営監督及び内部統制の仕組みを図に示すと下記の通りです。
当社の業務執行・経営監視および内部統制の仕組み

平成31年1月25日現在



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

1) 株主総会

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

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

また、会社法第309条第2項の規定による株主総会の決議（いわゆる特別決議）は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上に当る多数をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

2) 取締役会

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）は、6名以内とする旨、監査等委員である取締役は、5名以内とする旨定款で定めており、平成31年1月25日現在取締役（監査等委員である取締役を除く）が3名、監査等委員である取締役が3名、合計6名が選任されております。月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、必要に応じて部門長もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

3) 監査等委員会

当社は会社法上の大会社には該当しませんが、監査等委員である取締役間の連携を強化し、監査等委員監査の実効性を高めるべく、平成30年1月24日開催の定時株主総会において監査等委員会設置会社に移行いたしました。平成31年1月25日現在監査等委員である取締役は3名であり、3名とも社外取締役であります。監査等委員会は毎月1回開催し、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査等委員である取締役間のコミュニケーションを図るべく、決議・報告を行ってまいります。

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

4) 経営会議

経営会議は取締役会の基本方針に基づき、取締役、子会社の取締役及び各部門責任者で構成され、その業務の執行状態及び事業計画等について審議いたします。

会議の運営は経営の根幹をなす業務執行に関わる重要な意思決定プロセスであるという性格に鑑み、監査等委員会による監査機能を強化するために、直接監査等委員である取締役が出席、または議事録を確認し、有効・適切な監査・監督が行われるようにしております。

5) 内部統制システムの整備の状況

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

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

なお当社の内部統制システムは、以下の基本的な考え方に従い整備を行っております。

(1)当社及び当社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

- ・当社及び当社子会社の全役職員が、法令・定款・社内規程・企業倫理を遵守するため、「コンプライアンス規程」を定め、取締役及び使用人の行動規範とする。
- ・当社及び当社子会社の取締役は職務の執行状況を取締役会に報告するとともに、他の取締役の職務の執行状況を相互に監視、監督する。
- ・当社及び当社子会社の取締役の職務の執行状況は「監査等委員会規程」に基づき、監査等委員会の監査を受ける。経営企画室は当社及び当社子会社の内部監査を行い、コンプライアンスの遵守状況を確認する。
- ・当社及び当社子会社の職務執行において法令等との適合性に常に留意し、疑義がある場合は適宜外部の専門家の意見を聴取し、その適正化に努める。

(2)当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

- ・取締役会議事録、経営会議議事録、各種稟議書・決裁書など取締役及び使用人の職務執行に関する重要な文書等については、法令及び「文書管理規程」等社内規程に基づき適切に保存するものとする。

(3)財務報告の信頼性を確保するための体制

- ・当社及び当社子会社は信頼性のある財務報告を作成するために財務報告に係る内部統制が有効に機能するための体制の構築、整備及び運用を行う。
- ・財務報告における不正や誤謬が発生するリスクを管理し、業務執行の適正化を推進するとともに、財務報告に係る社内規程の適切な整備及び運用を行う。
- ・財務報告に係る内部統制の仕組みが適正かつ有効に機能することを継続的に監視・評価し、不備があれば必要な改善・是正を行うとともに、関係法令との適合性を確保する。

(4)反社会的勢力排除のための体制

- ・当社及び当社子会社はコンプライアンスを経営の重要課題のひとつとして位置づけ、「コンプライアンス規程」の一項目に暴力団を始めとする反社会的勢力の排除を定め、全役職員の行動規範とする。
- ・反社会的勢力には毅然とした態度で臨み、一切関係を持たないこととする。新規継続的取引を開始する場合には信用調査と併せて反社会的勢力と関係がないことを必ず確認する。
- ・所轄警察署及び顧問弁護士等の外部専門機関と緊密に連携し、万が一不当要求があった場合の体制を日常的に整備する。

(5)当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

- ・当社及び当社子会社の各部署の業務に付随するリスクについてはマニュアル整備、研修の実施等により対応力向上に努め、各責任者が状況把握と対応に責任を持つ。
 - ・当社及び当社子会社の組織横断的リスクに関しては関係部署から取締役へ報告の上、経営会議において速やかに対応を図る。
 - ・当社及び当社子会社のリスク管理のうち個人情報管理については、「個人情報保護管理規程」に基づき適切に管理する。職務に関する未公表の内部情報に関しては「インサイダー取引防止規程」に基づき、インサイダー取引防止、情報漏洩防止、並びに会社情報の適切な開示に努める。
- (6) 当社及び当社子会社の取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制
- ・当社及び当社子会社は、毎月一回の定例取締役会に加えて、必要に応じて臨時取締役会を開催する。
 - ・当社及び当社子会社の取締役は、社内の重要会議に出席し、各部署の状況を的確に把握するとともに、取締役会付議事項の事前検討を行う。
 - ・当社及び当社子会社の取締役会においては、定期的に予算及び業務計画の達成状況を確認し、日常業務の問題点の把握と改善をその責任において行う。
- (7) 当社及び当社子会社からなる企業集団における業務の適正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、子会社に対する適切な経営管理を行うとともに、必要に応じて指導・支援・モニタリングを行う。また「コンプライアンス規程」及び関連規程に基づき、当社グループにおける業務活動が法令遵守の意識のもと行われる体制とする。
- (8) 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、当該取締役及び使用人の他の取締役からの独立性に関する事項、監査等委員会の当該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
- ・当社は、監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人を選定しておりませんが、監査等委員会は、その職務の遂行に必要な場合は、内部監査部門である経営企画室の使用人による監査業務の補助について、代表取締役と協議する。
 - ・監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人を置いた場合は、当該取締役及び使用人の選任・解任・人事異動は監査等委員会の同意を得た上で取締役会が決定する。また、監査等委員会は当該取締役及び使用人に直接指示し報告を受けることができることとし、その独立性、指示の実効性を確保する。
- (9) 当社及び当社子会社の取締役及び使用人が監査等委員会に報告するための体制、監査等委員会への報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取扱いを受けないことを確保する体制
- ・当社及び当社子会社の取締役及び使用人並びに当社子会社の監査役は、法定事項のほか、下記の事項を遅滞なく監査等委員会に報告する。
 - 当社及び当社子会社の全社的に影響を及ぼす重要事項
 - 経営企画室が行う当社及び当社子会社の内部監査の結果
 - 監査法人等の外部監査における重要事項
 - ・監査等委員は取締役会を始めとする会議に出席し、業務報告を受ける。
 - ・監査等委員が各部署に監査に訪れた時は、各責任者は積極的に監査に協力しなければならない。
 - ・「コンプライアンス規程」に定めるとおり、法令違反が疑わしい事例の報告がなされた場合、速やかに事実関係を確認し適切な措置を取るとともに、その報告者が当該事実につき報告を行ったことにより不利益を被ることがないように最大限の配慮を行う。
- (10) 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
- ・監査等委員会は、取締役会、経営会議及び部署毎の会議その他あらゆる場面に出席することが出来る。
 - ・監査等委員会は、取締役会との意見交換を定期的に開催し、監査上・経営上の重要課題等についてヒアリングする。
 - ・監査等委員会は、監査法人、経営企画室の内部監査担当者との定期的な情報交換を行い、連携して監査の実効性を確保する。
- (11) 監査等委員会の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において生ずる費用の前払い、または償還等の請求をしたときは、当該監査等委員の職務の執行に必要なないと認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理することとしている。

内部監査及び監査等委員会監査の状況

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

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

監査等委員である取締役浅野彰博氏は、長年にわたる金融業界での勤務及び上場会社の監査役の実績から、豊富な経験、見識を有しており、また、監査等委員である取締役大山亨氏は、証券会社、上場コンサルタント業及び複数の上場会社社外監査役等の実績から、豊富な経験、見識を有しており、両氏とも財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

会計監査の状況

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

なお、当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下の通りであります。

氏名等		所属する監査法人名
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 宮崎 哲	太陽有限責任監査法人
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士 陶江 徹	

(注) 1. 従来から監査証明を受けている優成監査法人は平成30年7月2日をもって太陽有限責任監査法人と合併し、太陽有限責任監査法人と名称を変更しております。

2. 継続監査年数については7年以内のため省略しております。

- ・ 監査業務にかかる補助者の構成
- ・ 公認会計士3名、その他8名

その他第三者の関与

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

社外取締役との関係

・ 社外取締役の状況

当社は、経営の意思決定機能と業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査等委員である取締役3名全員を社外取締役とすることで経営への監督機能を強化しております。

コーポレート・ガバナンスにおいて、外部から客観的、中立の経営監督の機能が重要と考えており、社外取締役3名による監督及び監査が実施されることにより、外部からの経営監督機能が十分に機能する体制が整っているため、現状の体制としております。

・ 社外取締役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

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

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

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

大山亨氏は、有限会社セイレーン及び株式会社トラスティ・コンサルティングの代表取締役、ウインテラスト株式会社の取締役(監査等委員)、フィンテックグローバル株式会社、株式会社イオレ及びアズ企画設計株式会社の社外監査役を兼任しております。当社及び当社グループは、上記6社との人的関係、資本的関係又は取引関係はありません。

・ 社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針

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

責任限定契約の内容の概要

当社は非業務執行取締役等との間に、当社に対する損害賠償責任に関し、法令の定める金額を限度とする旨の契約を締結することが出来る旨を定款に定めております。

平成31年1月25日現在、当社と3名の社外取締役は、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、法令が定める額を上限として限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限ります。

自己の株式の取得の決定

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

取締役の責任免除

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

剰余金の配当(中間配当)等の決定機関

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

(3)役員報酬

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬額の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役(監査等委員及び社外取締役を除く。)	67,500	67,500	-	-	-	3
取締役(監査等委員) (社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-	-
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	4,266	4,266	-	-	-	3

(注)当社は、平成30年1月24日付で監査役設置会社から監査等委員設置会社に移行しております。

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

また監査等委員である取締役の報酬等につきましては、監査等委員である取締役報酬限度額内で算定しており、協議・検討のうえ決定しております。

なお、平成30年1月24日開催の定時株主総会において、取締役(監査等委員である取締役を除く。)の報酬限度額は年額300,000千円以内(ただし、使用人分給与は含まない。)、監査等委員の取締役の報酬限度額は年額30,000千円以内と決議いただいております。

(4)株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【 監査報酬の内容等】

【 監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【 監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【 監査報酬の決定方針】

当社の公認会計士等に対する監査報酬の決定方針は、規模・特性・監査日数等を勘案し、監査法人と協議の上、監査等委員会の同意を得て決定することとしております。

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)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29年11月1日から平成30年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(平成29年11月1日から平成30年10月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

なお、従来から当社が監査証明を受けている優成監査法人は、平成30年7月2日に太陽有限責任監査法人と合併し、太陽有限責任監査法人に名称を変更しております。

当該変更につきまして臨時報告書を提出しております。臨時報告書に記載した事項は次のとおりです。

(1) 当該異動に係る監査公認会計士等の概要

存続する監査公認会計士等の概要

名称	太陽有限責任監査法人
所在地	東京都港区元赤坂一丁目2番7号

消滅する監査公認会計士等の概要

名称	優成監査法人
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目8番1号 丸の内トラストタワーN館9階

(2) 当該異動の年月日
平成30年7月2日

(3) 消滅する監査公認会計士等の直近における就任年月日
平成30年1月24日

(4) 消滅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又は内部統制監査報告書における意見等に関する事項
該当事項はありません。

(5) 当該異動の決定又は当該異動に至った理由及び経緯
当社の会計監査人である優成監査法人(消滅監査法人)が、平成30年7月2日付で、太陽有限責任監査法人(存続監査法人)と合併したことに伴うものであります。
これに伴いまして、当社の監査証明を行う監査公認会計士等は太陽有限責任監査法人となります。

(6) (5)の理由及び経緯に対する監査報告書等又は内部統制監査報告書の記載事項に係る消滅する監査公認会計士等の意見
特段の意見はないとの申し出を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するため特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、また会計基準等の変更についての確に対応することができる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、研修等に参加することにより情報収集を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,164,009	1,585,611
営業未収入金	55,814	71,322
たな卸資産	1,233,980,103	1,234,312,088
繰延税金資産	47,667	39,904
その他	21,014	25,260
貸倒引当金	5,651	973
流動資産合計	5,262,958	6,033,214
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,351,445	2,386,412
減価償却累計額	310,050	333,932
建物及び構築物(純額)	1,204,139,394	1,205,248,080
車両運搬具	36,186	45,230
減価償却累計額	35,982	22,205
車両運搬具(純額)	203	23,025
工具、器具及び備品	114,008	119,432
減価償却累計額	99,357	103,702
工具、器具及び備品(純額)	14,651	15,729
土地	1,189,253	1,224,523
建設仮勘定	162,913	1132,198
有形固定資産合計	4,018,417	4,467,957
無形固定資産		
ソフトウェア	7,137	4,839
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	10,339	8,041
投資その他の資産		
投資有価証券	6,660	6,837
繰延税金資産	11,266	10,662
敷金	53,591	53,097
差入保証金	72,672	67,008
その他	98,421	98,570
投資その他の資産合計	242,611	236,175
固定資産合計	4,271,368	4,712,175
資産合計	9,534,326	10,745,389

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	65,577	68,992
短期借入金	1 44,000	1 111,000
1年内返済予定の長期借入金	1 517,205	1 654,562
未払費用	53,735	63,950
未払法人税等	80,186	104,269
未払消費税等	7,455	2,352
賞与引当金	9,500	10,000
前受金	90,647	50,724
営業預り金	83,877	78,240
その他	4,534	4,923
流動負債合計	956,718	1,149,015
固定負債		
長期借入金	1 5,343,253	1 6,078,745
預り敷金	119,891	110,093
預り保証金	293,045	294,086
固定負債合計	5,756,190	6,482,926
負債合計	6,712,909	7,631,941
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金	66,058	66,058
利益剰余金	2,585,307	2,877,607
自己株式	50	117
株主資本合計	2,818,524	3,110,757
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,892	2,690
その他の包括利益累計額合計	2,892	2,690
純資産合計	2,821,417	3,113,448
負債純資産合計	9,534,326	10,745,389

【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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高	3,940,127	4,197,334
売上原価	1 2,825,411	2,966,706
売上総利益	1,114,715	1,230,628
販売費及び一般管理費		
役員報酬	83,604	83,016
給料及び手当	155,138	161,769
賞与	9,027	10,255
賞与引当金繰入額	9,500	10,000
法定福利費	29,730	30,478
地代家賃	50,655	50,097
租税公課	121,721	124,982
通信費	15,760	13,818
業務委託費	32,931	34,645
貸倒引当金繰入額	1,341	-
その他	84,766	93,214
販売費及び一般管理費合計	594,177	612,278
営業利益	520,537	618,349
営業外収益		
受取利息	21	35
受取配当金	636	639
新株予約権戻入益	579	-
貸倒引当金戻入額	-	523
その他	680	690
営業外収益合計	1,917	1,888
営業外費用		
支払利息	47,706	52,818
その他	152	1,984
営業外費用合計	47,859	54,803
経常利益	474,595	565,434
特別利益		
固定資産売却益	-	2 1,776
特別利益合計	-	1,776
特別損失		
固定資産除却損	3 4,202	-
特別損失合計	4,202	-
税金等調整前当期純利益	470,393	567,210
法人税、住民税及び事業税	159,966	180,556
法人税等調整額	1,374	8,470
法人税等合計	158,592	189,026
当期純利益	311,801	378,184
親会社株主に帰属する当期純利益	311,801	378,184

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
当期純利益	311,801	378,184
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	896	201
その他の包括利益合計	896	201
包括利益	312,697	377,982
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	312,697	377,982

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	167,208	66,058	2,348,257	50	2,581,475
当期変動額					
剰余金の配当			74,751		74,751
親会社株主に帰属する当期純利益			311,801		311,801
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	237,049	-	237,049
当期末残高	167,208	66,058	2,585,307	50	2,818,524

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,996	1,996	632	2,584,104
当期変動額				
剰余金の配当				74,751
親会社株主に帰属する当期純利益				311,801
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	896	896	632	263
当期変動額合計	896	896	632	237,313
当期末残高	2,892	2,892	-	2,821,417

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	167,208	66,058	2,585,307	50	2,818,524
当期変動額					
剰余金の配当			85,884		85,884
親会社株主に帰属する当期純利益			378,184		378,184
自己株式の取得				67	67
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	292,300	67	292,233
当期末残高	167,208	66,058	2,877,607	117	3,110,757

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	2,892	2,892	2,821,417
当期変動額			
剰余金の配当			85,884
親会社株主に帰属する当期純利益			378,184
自己株式の取得			67
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	201	201	201
当期変動額合計	201	201	292,031
当期末残高	2,690	2,690	3,113,448

【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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	470,393	567,210
減価償却費	122,547	132,364
貸倒引当金の増減額(は減少)	786	4,677
賞与引当金の増減額(は減少)	80	500
受取利息及び受取配当金	657	517
支払利息	47,706	52,818
有形固定資産除売却損益(は益)	4,202	1,776
営業債権の増減額(は増加)	6,022	20,033
たな卸資産の増減額(は増加)	621,304	190,218
営業債務の増減額(は減少)	19,678	3,234
前受金の増減額(は減少)	46,542	39,922
未払消費税等の増減額(は減少)	23,177	5,103
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	37,393	9,797
その他	11,456	7,428
小計	46,884	491,509
利息及び配当金の受取額	21	35
利息の支払額	48,098	53,346
法人税等の支払額	178,872	155,605
営業活動によるキャッシュ・フロー	180,064	282,592
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	501,086	702,625
無形固定資産の取得による支出	254	2,190
敷金及び保証金の回収による収入	2,400	5,784
その他	16,904	15,809
投資活動によるキャッシュ・フロー	515,845	714,841
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	297,375	111,000
長期借入れによる収入	1,203,250	1,361,600
長期借入金の返済による支出	761,625	532,750
自己株式の取得による支出	-	67
配当金の支払額	74,703	85,930
財務活動によるキャッシュ・フロー	664,296	853,850
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	31,613	421,602
現金及び現金同等物の期首残高	1,145,623	1,114,009
現金及び現金同等物の期末残高	1,114,009	1,535,611

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

(株)アールエイジ・テクニカル・サービス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

ロ たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

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

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法

ただし、平成10年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)並びに平成28年4月1日以後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、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ロ 無形固定資産

定額法

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

ハ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ 賞与引当金

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

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

(未適用の会計基準等)

収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

国際会計基準審議会 (IASB) 及び米国財務会計基準審議会 (FASB) は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、平成26年5月に「顧客との契約から生じる収益」(IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606)を公表しており、IFRS第15号は平成30年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は平成29年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加することとされております。

(2) 適用予定日

平成34年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
たな卸資産	3,716,641千円	4,227,965千円
土地	1,898,000	2,243,269
建物及び構築物	2,012,491	2,039,939
建設仮勘定	62,913	132,198
計	7,690,047	8,643,373

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
短期借入金	44,000千円	111,000千円
1年内返済予定の長期借入金	497,205	654,562
長期借入金	5,343,253	6,078,745
計	5,884,458	6,844,308

2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
販売用不動産	2,823,259千円	3,189,509千円
仕掛販売用不動産	1,156,844	1,122,578
計	3,980,103	4,312,088

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

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
たな卸資産	578,141千円	186,817千円

(連結損益計算書関係)

1 期末たな卸高は収益性の低下に伴う簿価切下後の金額であり、次のたな卸資産評価損が売上原価に含まれております。

	前連結会計年度 (自平成28年11月1日 至平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
たな卸資産	4,425千円	-千円

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28年11月1日 至平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
車両運搬具	-千円	1,776千円

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28年11月1日 至平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
建物及び構築物	4,180千円	-千円
工具、器具及び備品	22	-
計	4,202	-

(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	当連結会計年度
	(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	(自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	1,201千円	305千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	1,201	305
税効果額	305	103
その他有価証券評価差額金	896	201
その他の包括利益合計	896	201

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期 首株式数(株)	当連結会計年度増 加株式数(株)	当連結会計年度減 少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
発行済株式				
普通株式	3,181,000	-	-	3,181,000
合計	3,181,000	-	-	3,181,000
自己株式				
普通株式	72	-	-	72
合計	72	-	-	72

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
平成29年1月24日 定時株主総会	普通株式	39,761	12.5	平成28年10月31日	平成29年1月25日
平成29年6月9日 取締役会	普通株式	34,990	11.0	平成29年4月30日	平成29年7月10日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成30年1月24日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	44,532千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	14円00銭
(ニ) 基準日	平成29年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成30年1月25日

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数（株）	当連結会計年度増加株式数（株）	当連結会計年度減少株式数（株）	当連結会計年度末株式数（株）
発行済株式				
普通株式	3,181,000	-	-	3,181,000
合計	3,181,000	-	-	3,181,000
自己株式				
普通株式	72	74	-	146
合計	72	74	-	146

（注）普通株式の自己株式の株式数の増加74株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

（1）配当金支払額

（決議）	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成30年1月24日 定時株主総会	普通株式	44,532	14.0	平成29年10月31日	平成30年1月25日
平成30年6月8日 取締役会	普通株式	41,351	13.0	平成30年4月30日	平成30年7月9日

（2）基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成31年1月25日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

（イ）配当金の総額	54,074千円
（ロ）配当の原資	利益剰余金
（ハ）1株当たり配当額	17円00銭
（ニ）基準日	平成30年10月31日
（ホ）効力発生日	平成31年1月28日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
現金及び預金勘定	1,164,009千円	1,585,611千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	50,000	50,000
現金及び現金同等物	1,114,009	1,535,611

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)

所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース開始日が、平成20年10月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっておりますが、その内容につきましては金額の重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成29年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	1,164,009	1,164,009	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金（注）	55,814 5,651		
	50,163	50,163	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	6,660	6,660	-
資産計	1,220,833	1,220,833	-
(1) 営業未払金	65,577	65,577	-
(2) 短期借入金	44,000	44,000	-
(3) 長期借入金（1年内含む）	5,860,458	5,860,018	440
負債計	5,970,036	5,969,596	440

（注）営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度（平成30年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 （千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 現金及び預金	1,585,611	1,585,611	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金（注）	71,322 973		
	70,349	70,349	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	6,837	6,837	-
資産計	1,662,797	1,662,797	-
(1) 営業未払金	68,992	68,992	-
(2) 短期借入金	111,000	111,000	-
(3) 長期借入金（1年内含む）	6,733,308	6,733,709	401
負債計	6,913,301	6,913,702	401

（注）営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引金融機関から提示された価格によっております。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金(1年内含む)

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

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

(単位：千円)

区 分	平成29年10月31日	平成30年10月31日
敷金	53,591	53,097
差入保証金	72,672	67,008
預り敷金	119,891	110,093
預り保証金	293,045	294,086

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成29年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,164,009	-	-	-
営業未収入金	55,814	-	-	-
合計	1,219,824	-	-	-

当連結会計年度(平成30年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,585,611	-	-	-
営業未収入金	71,322	-	-	-
合計	1,656,934	-	-	-

(注) 4. 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(平成29年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	44,000	-	-	-	-	-
長期借入金	517,205	349,772	459,772	349,772	312,577	3,871,358
合計	561,205	349,772	459,772	349,772	312,577	3,871,358

当連結会計年度(平成30年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	111,000	-	-	-	-	-
長期借入金	654,562	369,718	455,871	348,366	525,076	4,379,713
合計	765,562	369,718	455,871	348,366	525,076	4,379,713

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成29年10月31日)

	種類	連結決算日における連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	6,660	1,839	4,821
	小計	6,660	1,839	4,821
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		6,660	1,839	4,821

当連結会計年度(平成30年10月31日)

	種類	連結決算日における連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	6,837	2,958	3,878
	小計	6,837	2,958	3,878
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		6,837	2,958	3,878

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成28年11月1日至平成29年10月31日)

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

当連結会計年度(自平成29年11月1日至平成30年10月31日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、1,653千円であります。

当連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、2,044千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
販売費及び一般管理費「給与及び手当」	52	-

2. 権利不行使による失効により利益として計上した金額

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
新株予約権戻入益	579	-

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	1,743千円	- 千円
販売用不動産減価償却費否認	19,778	29,834
たな卸資産の評価減	17,461	-
未払事業税否認	3,814	5,426
賞与引当金否認	2,993	3,124
修繕積立金	8,410	7,348
その他	6,021	6,020
計	60,224	51,754
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,291	1,187
計	1,291	1,187
繰延税金資産の純額	58,933	50,566

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前連結会計年度 (平成29年10月31日)	当連結会計年度 (平成30年10月31日)
法定実効税率	30.86%	30.86%
(調整)		
留保金課税	2.29	2.18
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.28	0.23
その他	0.28	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.71	33.33

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(平成29年10月31日)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(平成30年10月31日)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸事業用マンション(土地・建物)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は277,751千円、賃貸費用は86,988千円、賃貸損益は190,762千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は270,768千円、賃貸費用は93,084千円、賃貸損益は177,683千円であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,106,783	3,973,405
期中増減額	133,379	442,002
期末残高	3,973,405	4,415,407
期末時価	5,718,909	6,151,193

(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減額は、東京都江戸川区の賃貸事業用マンション1棟をたな卸資産に振り替えたことにより578,141千円減少し、東京都渋谷区に新規開発プロジェクト用土地2区画の仕入れ及び目黒開発プロジェクトの工事進捗等により、498,355千円増加しております。当連結会計年度の主な増減額は、千葉県船橋市の介護付き有料老人ホーム1棟をたな卸資産に振り替えたことにより172,889千円減少し、東京都千代田区及び東京都港区に新規開発プロジェクト用土地2区画の仕入れ及び恵比寿プロジェクト他の工事進捗等により667,692千円増加しております。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,880,076	957,079	102,971	3,940,127	-	3,940,127
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	13,648	-	-	13,648	13,648	-
計	2,893,724	957,079	102,971	3,953,775	13,648	3,940,127
セグメント利益	517,283	140,965	8,060	666,308	145,771	520,537
セグメント資産	4,307,278	3,987,635	38,004	8,332,918	1,201,407	9,534,326
その他の項目						
減価償却費	113,962	4,897	2,907	121,767	780	122,547
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	509,411	-	460	509,872	5,255	515,127

(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 145,771千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2)セグメント資産の調整額1,201,407千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3)減価償却費の調整額780千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額5,255千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,819,062	1,278,909	99,362	4,197,334	-	4,197,334
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	17,173	-	-	17,173	17,173	-
計	2,836,235	1,278,909	99,362	4,214,507	17,173	4,197,334
セグメント利益	493,254	270,161	8,910	772,326	153,976	618,349
セグメント資産	4,751,314	4,316,207	49,000	9,116,522	1,628,867	10,745,389
その他の項目						
減価償却費	124,248	1,442	1,366	127,057	5,307	132,364
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	690,790	-	2,190	692,980	27,640	720,620

(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 153,976千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。
 - (2) セグメント資産の調整額1,628,867千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額5,307千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額27,640千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。
 3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(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
ファーストブラザーズキャピタル株式会社	809,454	不動産開発販売事業

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(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
株式会社四条大宮ビル	905,449	不動産開発販売事業

【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28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	三井 博子	-	-	当社役員の近親者	-	一括借上契約の締結	一括借上物件の賃料支払	12,301	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

一括借上物件の賃料については、市場価格等を勘案し、当社との関連を有しない会社との取引と同様に決定しております。

当連結会計年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	三井 博子	-	-	当社役員の近親者	-	一括借上契約の締結	一括借上物件の賃料支払	12,231	-	-
役員及びその近親者	嶋野 公秀	-	-	当社役員の近親者	-	不動産の売買等	不動産販売	70,793	-	-
役員及びその近親者	嶋野 洋子	-	-	当社役員の近親者	-	不動産の売買	不動産仕入	15,632	-	-
役員及びその近親者	嶋野 幸子	-	-	当社役員の近親者	-	不動産の売買	不動産仕入	21,165	-	-
役員及びその近親者	向井山佳子	-	-	当社役員の近親者	-	不動産の売買	不動産仕入	12,266	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

・一括借上物件の賃料については、市場価格等を勘案し、当社との関連を有しない会社との取引と同様に決定しております。

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	
1株当たり純資産額	886円98銭	1株当たり純資産額	978円81銭
1株当たり当期純利益金額	98円02銭	1株当たり当期純利益金額	118円89銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	98円00銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	-

- (注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載していません。
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28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10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(千円)	311,801	378,184
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(千円)	311,801	378,184
期中平均株式数(株)	3,180,928	3,180,875
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)	683	-
(うちストック・オプション(株))	(683)	(-)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	44,000	111,000	0.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	517,205	654,562	0.9	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	5,343,253	6,078,745	0.8	平成31年から平成60年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	5,904,458	6,844,308	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. 長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
長期借入金	369,718	455,871	348,366	525,076

【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)	1,590,289	2,483,797	3,451,247	4,197,334
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	289,256	350,693	449,655	567,210
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	189,855	231,256	297,062	378,184
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	59.69	72.70	93.39	118.89

(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)	59.69	13.02	20.69	25.50

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29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,063,083	1,482,115
営業未収入金	22,008	8,012
販売用不動産	1, 2 2,823,259	1, 2 3,189,509
仕掛販売用不動産	1 1,156,844	1 1,122,578
前払費用	7,595	8,304
繰延税金資産	45,708	37,960
未収消費税等	-	817
立替金	10,616	10,169
その他	1,341	4,472
貸倒引当金	5,650	971
流動資産合計	5,124,806	5,862,968
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,042,208	1 2,053,361
構築物	62	55
車両運搬具	203	18,095
工具、器具及び備品	14,782	15,861
土地	1 1,899,253	1 2,244,523
建設仮勘定	1 62,913	1 132,198
有形固定資産合計	4,019,424	4,464,096
無形固定資産		
ソフトウェア	7,137	4,839
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	10,339	8,041
投資その他の資産		
投資有価証券	6,660	6,837
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	46,822	40,438
繰延税金資産	11,266	10,662
敷金	53,305	52,811
差入保証金	72,672	67,008
その他	51,383	58,012
投資その他の資産合計	252,110	245,770
固定資産合計	4,281,875	4,717,908
資産合計	9,406,681	10,580,877

(単位：千円)

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	57,594	22,200
短期借入金	1 44,000	1 111,000
1年内返済予定の長期借入金	1 517,205	1 654,562
未払費用	27,048	48,800
未払法人税等	68,056	96,080
未払消費税等	4,478	-
賞与引当金	7,500	8,000
前受金	89,177	41,395
営業預り金	83,466	77,829
預り金	2,765	2,909
その他	1,111	1,280
流動負債合計	902,403	1,064,057
固定負債		
長期借入金	1 5,343,253	1 6,078,745
預り敷金	119,891	110,093
預り保証金	293,045	294,086
固定負債合計	5,756,190	6,482,926
負債合計	6,658,594	7,546,984
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金		
資本準備金	66,058	66,058
資本剰余金合計	66,058	66,058
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,511,977	2,798,052
利益剰余金合計	2,511,977	2,798,052
自己株式	50	117
株主資本合計	2,745,194	3,031,202
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,892	2,690
評価・換算差額等合計	2,892	2,690
純資産合計	2,748,087	3,033,892
負債純資産合計	9,406,681	10,580,877

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)	当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)
売上高		
不動産管理運営事業売上	2,574,195	2,474,853
不動産開発販売事業売上	957,079	1,278,909
不動産仲介コンサル事業売上	102,971	99,362
売上高合計	3,634,246	3,853,125
売上原価	¹ 2,655,746	¹ 2,766,040
売上総利益	978,499	1,087,084
販売費及び一般管理費	² 510,677	² 522,044
営業利益	467,821	565,040
営業外収益		
受取利息	20	34
受取配当金	¹ 30,707	¹ 30,639
その他	1,154	1,215
営業外収益合計	31,881	31,889
営業外費用		
支払利息	47,706	52,818
その他	152	1,928
営業外費用合計	47,859	54,746
経常利益	451,844	542,183
特別利益		
固定資産売却益	-	³ 1,659
特別利益合計	-	1,659
特別損失		
固定資産除却損	⁴ 4,202	-
特別損失合計	4,202	-
税引前当期純利益	447,641	543,843
法人税、住民税及び事業税	141,834	163,427
法人税等調整額	487	8,455
法人税等合計	141,346	171,883
当期純利益	306,295	371,959

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)		当事業年度 (自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産管理運営事業原価					
(1) 支払賃料等		1,590,513		1,570,306	
(2) 管理原価等		206,282		136,951	
(3) 減価償却費		88,577		98,582	
計		1,885,373	71.0	1,805,840	65.3
不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		746,606		936,214	
(2) その他		-		-	
計		746,606	28.1	936,214	33.9
不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 販売広告費		23,767		23,986	
計		23,767	0.9	23,986	0.9
売上原価合計		2,655,746	100.0	2,766,040	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	167,208	66,058	2,280,433	50	2,513,650
当期変動額					
剰余金の配当			74,751		74,751
当期純利益			306,295		306,295
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	231,543	-	231,543
当期末残高	167,208	66,058	2,511,977	50	2,745,194

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,996	1,996	632	2,516,279
当期変動額				
剰余金の配当				74,751
当期純利益				306,295
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	896	896	632	263
当期変動額合計	896	896	632	231,807
当期末残高	2,892	2,892		2,748,087

当事業年度（自 平成29年11月1日 至 平成30年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	167,208	66,058	2,511,977	50	2,745,194
当期変動額					
剰余金の配当			85,884		85,884
当期純利益			371,959		371,959
自己株式の取得				67	67
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	286,075	67	286,007
当期末残高	167,208	66,058	2,798,052	117	3,031,202

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,892	2,892	2,748,087
当期変動額			
剰余金の配当			85,884
当期純利益			371,959
自己株式の取得			67
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	201	201	201
当期変動額合計	201	201	285,805
当期末残高	2,690	2,690	3,033,892

【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) 子会社株式

総平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

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

(2) 無形固定資産

定額法

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

(3) 長期前払費用

定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

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

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
販売用不動産	2,763,604千円	3,176,102千円
仕掛販売用不動産	953,037	1,051,862
土地	1,898,000	2,243,269
建物	2,013,750	2,041,198
建設仮勘定	62,913	132,198
計	7,691,306	8,644,632

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
短期借入金	44,000千円	111,000千円
1年内返済予定の長期借入金	497,205	654,562
長期借入金	5,343,253	6,078,745
計	5,884,458	6,844,308

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

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
販売用不動産	578,141千円	186,817千円

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自平成28年11月1日 至平成29年10月31日)	当事業年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
営業取引による取引高		
外注費	145,064千円	131,024千円
営業取引以外の取引高		
受取配当金	30,000	30,000

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度1%、当事業年度1%、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99%、当事業年度99%であります。

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。

	前事業年度 (自平成28年11月1日 至平成29年10月31日)	当事業年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
役員報酬	72,654千円	71,766千円
給与及び手当	120,188	122,734
賞与	7,025	7,735
賞与引当金繰入額	7,500	8,000
法定福利費	22,969	23,070
福利厚生費	5,409	6,476
地代家賃	42,927	42,200
租税公課	121,331	124,625
旅費及び交通費	9,702	10,248
通信費	13,597	11,769
支払手数料	9,534	9,873
業務委託料	28,942	30,964
採用費	4,791	7,121
減価償却費	15,935	15,173
貸倒引当金繰入額	1,346	-

3 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28年11月1日 至平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
車両運搬具	-千円	1,659千円

4 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28年11月1日 至平成29年10月31日)	当連結会計年度 (自平成29年11月1日 至平成30年10月31日)
建物及び構築物	4,180千円	-千円
工具、器具及び備品	22	-
計	4,202	-

(有価証券関係)

前事業年度(平成29年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

当事業年度(平成30年10月31日)

子会社株式及び関連会社株式(貸借対照表計上額 子会社株式10,000千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、記載しておりません。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成29年10月31日)	当事業年度 (平成30年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	1,743千円	- 千円
販売用不動産減価償却費否認	19,778	29,834
たな卸資産の評価損	17,461	-
未払事業税否認	2,746	4,713
賞与引当金	2,314	2,449
修繕積立金	8,410	7,348
その他	5,810	5,463
繰延税金資産合計	58,265	49,810
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,291	1,187
繰延税金負債合計	1,291	1,187
繰延税金資産の純額	56,974	48,622

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

前事業年度及び当事業年度は、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。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(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	2,042,208	148,366	82,046	55,167	2,053,361	331,208
	構築物	62	-	-	7	55	637
	車両運搬具	203	22,622	0	4,730	18,095	18,532
	工具、器具及び備品	14,782	5,423	-	4,345	15,861	102,953
	土地	1,899,253	450,040	104,771	-	2,244,523	-
	建設仮勘定	62,913	219,747	150,462	-	132,198	-
	計	4,019,424	846,201	337,280	64,250	4,464,096	453,332
無形固定資産	ソフトウェア	7,137	2,190	-	4,487	4,839	27,900
	電話加入権	3,202	-	-	-	3,202	-
	計	10,339	2,190	-	4,487	8,041	27,900
長期前払費用		46,822	10,803	1,251	15,934	40,438	52,424

(注) 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物の増加	恵比寿PJ完成振替による増加等	148,366千円
建物の減少	宮長花輪ビル棚卸資産振替による減少等	82,046千円
車両運搬具の増加	営業車両の購入	22,622千円
車両運搬具の減少	営業車両の売却及び除却	0千円
工具、器具及び備品の増加	駐車場設備等の購入	5,423千円
土地の増加	新規開発用土地の取得等	450,040千円
土地の減少	宮長花輪ビル棚卸資産振替による減少	104,771千円
建設仮勘定の増加	賃貸事業用マンションの建築工事費	219,747千円
建設仮勘定の減少	恵比寿PJ完成振替による減少	150,462千円
ソフトウェアの増加	顧客管理システムの導入	2,190千円
長期前払費用の増加	繰延消費税等	10,803千円
長期前払費用の減少	繰延消費税の償却等	1,251千円

【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	5,650	-	4,679	971
賞与引当金	7,500	8,000	7,500	8,000

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	11月1日から10月31日まで
定時株主総会	1月中
基準日	10月31日
剰余金の配当の基準日	10月31日 4月30日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	株式の売買委託に係る手数料として別途定める金額
公告掲載方法	電子公告とし、次の当社ウェブサイトアドレスに掲載します。 http://www.early-age.co.jp/ ただし、やむを得ない事由により、電子公告によることができない場合は、日本経済新聞に掲載してこれを行います。
株主に対する特典	該当事項はありません。

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

- (1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書
事業年度(第31期)(自 平成28年11月1日 至 平成29年10月31日)平成30年1月24日関東財務局長に提出
- (2) 内部統制報告書及びその添付書類
平成30年1月24日関東財務局長に提出
- (3) 四半期報告書及び確認書
(第32期第1四半期)(自 平成29年11月1日 至 平成30年1月31日)平成30年3月14日関東財務局長に提出
(第32期第2四半期)(自 平成30年2月1日 至 平成30年4月30日)平成30年6月14日関東財務局長に提出
(第32期第3四半期)(自 平成30年5月1日 至 平成30年7月31日)平成30年9月14日関東財務局長に提出
- (4) 臨時報告書
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(株主総会における議決権行使の結果)の規定に基づく臨時報告書
平成30年1月26日関東財務局長に提出
企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の4(監査証明を行う監査公認会計士等の異動)の規定に基づく臨時報告書
平成30年7月2日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成31年 1月25日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宮崎 哲

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 陶江 徹

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成29年11月1日から平成30年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールエイジ及び連結子会社の平成30年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アールエイジの平成30年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社アールエイジが平成30年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

-
- 1．上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
 - 2．X B R L データは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

平成31年1月25日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 宮崎 哲

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 陶江 徹

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成29年11月1日から平成30年10月31日までの第32期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールエイジの平成30年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。
2. X B R L データは監査の対象には含まれていません。