

**【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】	2019年10月30日
【事業年度】	第11期（自 2018年8月1日 至 2019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】	取締役執行役員 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】	取締役執行役員 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 決算年月	第7期 2015年7月	第8期 2016年7月	第9期 2017年7月	第10期 2018年7月	第11期 2019年7月
売上高 (千円)	25,224,938	33,842,725	40,475,821	33,584,652	23,941,977
経常利益 (千円)	2,185,556	4,123,958	4,956,735	3,103,105	1,382,028
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	2,103,231	696,588
包括利益 (千円)	1,338,824	2,305,837	3,553,575	2,160,709	966,913
純資産額 (千円)	8,967,418	11,375,494	15,819,005	16,975,944	17,545,241
総資産額 (千円)	27,152,721	37,454,550	36,968,961	42,252,141	54,712,362
1株当たり純資産額 (円)	393.24	480.05	621.62	677.97	696.15
1株当たり当期純利益金額 (円)	72.31	99.21	146.45	83.30	27.86
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	66.24	94.38	141.97	81.90	27.68
自己資本比率 (%)	33.0	30.4	42.7	39.9	31.9
自己資本利益率 (%)	14.9	22.7	26.4	12.9	4.1
株価収益率 (倍)	10.4	6.0	5.3	11.5	40.8
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	2,974,334	13,350,157
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	3,807,152	1,529,098
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	278,855	10,522,587
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	13,384,989	9,032,949
従業員数 (人)	146	154	170	208	218

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

2. 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8月1日付でそれぞれ普通株式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。
3. 当社は、2015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。
4. 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。
5. 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。
6. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当連結会計年度の期首から適用しており、前連結会計年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	2015年7月	2016年7月	2017年7月	2018年7月	2019年7月
売上高 (千円)	23,477,525	19,353,727	22,436,433	27,085,146	20,477,530
経常利益 (千円)	1,957,038	4,036,822	4,916,740	2,688,960	1,317,608
当期純利益 (千円)	1,401,772	2,292,300	3,507,559	1,655,856	595,109
資本金 (千円)	1,506,140	1,586,153	2,088,248	2,145,976	2,195,714
発行済株式総数 (株)	5,700,700	5,924,200	12,711,400	12,965,500	26,161,300
純資産額 (千円)	8,813,298	11,208,451	15,617,675	16,252,350	16,768,970
総資産額 (千円)	26,825,670	32,984,851	36,470,891	41,187,941	50,700,784
1株当たり純資産額 (円)	386.50	473.00	613.70	653.46	668.07
1株当たり配当額 (円)	10.00	20.00	20.00	40.00	21.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益金額 (円)	75.72	98.58	143.41	65.58	23.80
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額 (円)	69.36	93.78	139.03	64.48	23.65
自己資本比率 (%)	32.9	34.0	42.8	39.5	33.1
自己資本利益率 (%)	24.9	22.9	26.2	10.4	3.6
株価収益率 (倍)	10.0	6.0	5.4	14.6	47.8
配当性向 (%)	3.3	5.1	7.0	30.5	88.2
従業員数 (人)	137	143	154	157	151
株主総利回り (%)	94.7	75.4	98.3	124.6	149.6
(比較指標: 配当込み TOPIX) (%)	(131.1)	(106.7)	(133.5)	(147.6)	(135.0)
最高株価 (円)	3,620	3,045	3,690 1,813 1	2,211 1,006 2	1,208
最低株価 (円)	3,000	1,862	2,224 1,468 1	1,356 959 2	829

(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. 当社は、2015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。

4. 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。

5. 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期から第11期の財務諸表については、EY新日本有限責任監査法人の監査を受けております。

6. 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8月1日付でそれぞれ普通株式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。

7. 当社は、2015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、株主総利回りは当該上場日の株価を基準に算出しております。

8. 最高・最低株価は、2016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。

9. 1は、2016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。

10. 2は、2018年8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。
11. 「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当事業年度の期首から適用しており、前事業年度に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を遡って適用した後の指標等となっております。

## 2【沿革】

当社は2009年12月に創業し、その後2010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、2011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、2014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。

2009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
2010年7月	商号を公共シー・アール・イー株式会社に変更
2010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
2010年9月	本社を東京都中央区銀座に移転
2011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
2011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
2012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
2012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
2013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
2014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
2014年4月	物流施設「ロジスクエア草加」を売却
2014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
2014年6月	商号を株式会社シーアールイーに変更
2014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
2014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
2014年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
2014年10月	物流施設「ロジスクエア八潮」を売却
2015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
2015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
2015年3月	物流施設「ロジスクエア日高」を竣工・売却
2015年4月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2015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
2015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
2015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
2015年8月	静岡営業所を厚木営業所へ統合
2015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
2016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
2016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
2016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)
2016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
2016年5月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2016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
2016年7月	埼玉県川越市において物流施設開発用地を取得
2016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
2016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
2016年11月	厚木営業所を移転、神奈川営業所へ名称変更
2017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
2017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
2017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
2017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

2017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  
2017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  
2017年9月 物流サービスの品質向上と効率化支援を目的に、CBcloud株式会社と資本業務提携  
2017年10月 株式会社エンパイオ・ホールディングスと共同出資により、株式会社土地再生不動産投資を設立  
2017年12月 埼玉県川越市において物流施設「ロジスクエア川越」の開発に着手  
2018年1月 埼玉県上尾市において物流施設「ロジスクエア上尾」の開発に着手  
2018年2月 CREリートアドバイザーズ株式会社が資産運用する「CREロジスティクスファンド投資法人」が東京証券取引所へ上場  
2018年2月 物流施設「ロジスクエア守谷」を売却  
2018年4月 子会社CRE(Thailand)Co.,Ltd.がバンコクでトランクルーム事業に着手  
2018年4月 物流施設「ロジスクエア鳥栖」を売却  
2018年5月 第三者割当増資を引受け、株式会社ブレインウェーブを子会社化  
2018年5月 ベトナムにおける物流施設の賃貸・開発事業展開を目的に、子会社CRE Asia Pte. Ltd.が Sembcorp Infra Services Pte.Ltd.の株式を取得  
2018年6月 物流施設屋上を利用した太陽光発電事業を対象とする私募ファンドを組成  
2018年7月 CBcloud株式会社との業務提携を拡張し車両リースを開始  
2018年7月 物流施設「ロジスクエア春日部」を売却  
2018年8月 埼玉県川越市において物流施設「ロジスクエア川越」の開発に着手  
2018年12月 株式会社ロジコムの子会社取得し、完全子会社化  
2019年2月 埼玉県飯能市において物流施設「狭山日高IC開発計画(仮)」の開発に着手  
2019年3月 埼玉県入間郡において物流施設「ロジスクエア三芳」の開発に着手  
2019年4月 子会社ストラテジック・パートナーズ株式会社が中小型倉庫特化型私募ファンドを組成  
2019年6月 物流施設「ロジスクエア川越」を売却  
2019年6月 兵庫県神戸市において物流施設「ロジスクエア神戸西」の開発に着手  
2019年7月 株式会社ツナググループ・ホールディングスと「株式会社倉庫人材派遣センター」を設立

### 3【事業の内容】

当社グループは、当社、子会社7社（うち連結子会社7社）及び関連会社7社により構成されており、物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、投資助言及び投資運用を主たる業務としております。

当社は2009年に創業し、その後2010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、2011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。

2014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。

2018年には、「世界のモノと人をつなぐ物流インフラプラットフォームとしてのNO.1グループ」を新たに事業ビジョンとして策定し、提供するサービスを拡大しております。

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、その物件を転賃することによりテナントから受取る賃料を収益に計上いたします。当社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賃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。

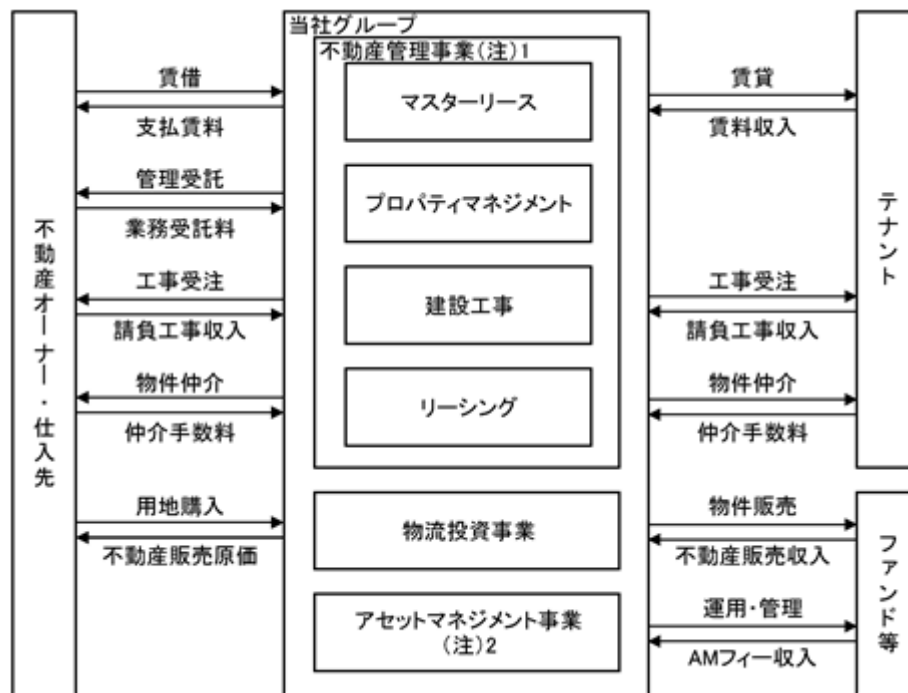
(注1) 延床面積10,000㎡以上、天井高5.5m以上、かつ、床荷重1.5t/㎡の条件を備える物流施設を先進的物流施設としております。

### (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 . 不動産管理事業は、当社及び当社子会社である株式会社ロジコムが行っております。

(注) 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	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。 役員の兼任あり。
ストラテジック・パート ナーズ株式会社	東京都港区	50,000	アセットマネジ メント事業	100.0	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。 役員の兼任あり。
CRE Asia Pte. L td. (注) 2	シンガポール	千シンガ ポールドル 8,955	物流投資事業	100.0	役員の兼任あり。
CRE (Thailand) Co., L td. (注) 3	タイ	千タイパー ツ 18,000	不動産管理事業	49.00	資金貸付、債務保証。 役員の兼任あり。
株式会社ブレインウェー ブ	大阪府大阪市	196,358	不動産管理事業	51.0	同社が運営する物流プラッ トフォーム事業「はびロ ジ」を中心に協業して おります。 役員の兼任あり。
株式会社ロジコム	東京都東大和市	90,000	不動産管理事業	100.0	マスターリース事業、プロ パティマネジメント事業を 行っております。 役員の兼任あり。
その他1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、5	東京都千代田区	1,762,534	物流投資事業	19.7	土壌汚染地の再活用事業を 中心に協業して おります。 役員の兼任あり。
Sembcorp Infra Services Pte. L td.	シンガポール	千米ドル 16,967	物流投資事業	30.0	ベトナムにて物流施設の賃 貸、開発事業を展開して おります。
その他1社					
(その他の関係会社) ケネディクス株式会社 (注) 5	東京都千代田区	40,320,937	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) 15.1	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おります。
4. 支配力基準により関連会社に含まれております。
5. 有価証券報告書を提出しております。

## 5【従業員の状況】

### (1) 連結会社の状況

2019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	159
物流投資事業	11
アセットマネジメント事業	21
報告セグメント計	191
その他	-
全社(共通)	27
合計	218

- (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。

### (2) 提出会社の状況

2019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)
151	41.4	10.0	6,031

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理事業	113
物流投資事業	11
アセットマネジメント事業	0
報告セグメント計	124
その他	-
全社(共通)	27
合計	151

- (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。

### (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【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。

#### (1) 経営方針

当社グループは、下記を経営理念としております。

- 永 永続的な発展を使命とする
- 徳 自利利他の精神をもって事を為す
- 環 社会との繋がりを大切にす

この経営理念の基に、「"つなぐ未来を創造する" 私たちの使命は真の価値を生み出し、必要とされる企業グループであり続けることです」とする企業理念を掲げ、物流不動産の賃貸管理だけでなく、物流に関する様々な商品やサービスを提供し、「世界の人とモノをつなぐ物流インフラプラットフォームとしてNO.1企業」を目指し事業活動に取り組んでおります。

#### (2) 経営環境

当社グループ事業を取り巻く環境は、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、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。

しかしながら、国内人口の減少、少子高齢化及び都市部への人口集中の継続による労働力不足や個人消費の低迷など将来の国内経済への影響が懸念されております。また、価値観の多様化、消費行動の変化なども予想されており、経営環境変化への対応が重要と考えております。

#### (3) 経営戦略等及び対処すべき課題

当社グループは、2014年8月に長期経営方針を定めております。

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。

##### 方針1 スtockビジネスの強化による持続的な企業成長

Stock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Stockビジネスの第2の柱へ成長させるため、物流特化型REITを上場いたしました。今後も、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

Stock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。

##### 方針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。

### 方針3 スtockビジネスの成長に応じた株主還元の実施

Stock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、Flowビジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やStockビジネス強化のためのM&A等への再投資等に活用し、自己株式取得等にも活用する方針です。

#### (4) 経営上の目標の達成状況を判断するための客観的指標等

当社グループは、上記経営方針に基づき2019年7月期から2021年7月期までの中期経営計画を策定いたしました。2021年度において、売上高600億円、営業利益50億円、ROE10%以上(3年平均)を数値目標としております。

#### (5) 株式会社の支配に関する基本方針について

該当事項はありません。

## 2【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、投資助言及び運用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、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) 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。

#### (9) 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もなくとも、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。

#### (10) 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ます。当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

#### (11) 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。

#### (12) 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。

#### (13) 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。

(14) 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。

(15) 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。

(16) 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。

### 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

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、企業収益や雇用環境に改善がみられ、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、米国政権による政策運営の不確実性やそれが国際金融市場に及ぼす影響、通商問題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。

“世界の人とモノをつなぐ物流インフラプラットフォーム NO.1 企業グループ”を新事業ビジョンに定め、物流インフラプラットフォーム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物流業務を受託する3PL市場の拡大、サプライチェーン・マネジメントの高度化、物流拠点の見直し等により、物流施設の需要は拡大しております。引き続き良好な資金調達環境を背景に、物流不動産市場は成長を続けており、物流施設を投資対象とするJ-REITも年々増えております。

このような事業環境のもと、当社は、2018年12月に株式会社ロジコムを連結子会社化しました。同社は、東大和市を中心とする多摩エリアでのマスターリースを主たる事業領域としており、当社のマスターリース事業とエリア補完の関係となります。これにより安定的な収益が得られる事業基盤を構築するとともに、『ストックビジネスの強化による持続的な企業成長』を推進させてまいります。

不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2019年7月末時点での管理面積は約150万坪となりました。2019年4月には国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、当社が保有していた延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫を売却し、売却後は、当該物件のマスターリース兼プロパティマネジメントを受託しました。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の収益基盤の更なる強化を進めることができました。物流投資事業では、「ロジスクエア川越」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却いたしました。竣工済物件の入居テナント誘致活動を行い、来期の売却を目指すとともに、他の開発プロジェクトにつきましては、物件竣工に向け、着実に進めてまいります。アセットマネジメント事業では、CREロジスティクスファンド投資法人の受託資産残高の拡大に伴い、本投資法人からの運用に係るストック収益を順調に積み上げております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高23,941,977千円（前年同期比28.7%減）、営業利益1,651,286千円（前年同期比48.2%減）、経常利益1,382,028千円（前年同期比55.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益696,588千円（前年同期比66.9%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、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及び管理面積が堅調に推移したことに加えて、国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、当社保有の中小型倉庫を売却した結果、売上高は21,560,949千円（前年同期比16.1%増）、営業利益は1,764,475千円（前年同期比2.3%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「ロジスクエア川越」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却いたしました。一方で、前期は当社開発物件である「ロジスクエア守谷」、「ロジスクエア鳥栖」及び「ロジスクエア春日部」を売却したことから、売上高は1,602,073千円（前年同期比88.8%減）、営業利益は207,103千円（前年同期比88.7%減）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が順調に計上された結果、売上高は787,817千円（前年同期比1.2%増）、営業利益は406,565千円（前年同期比6.4%増）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。）は、9,032,949千円となり、前連結会計年度末と比べ4,352,040千円減少となりました。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、13,350,157千円の資金使用（前年同期は2,974,334千円の資金獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の増加12,106,262千円、仕入債務の減少2,100,773千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、1,529,098千円の資金使用（前年同期比59.8%減）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出864,092千円、有形固定資産の取得による支出685,317千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、10,522,587千円の資金獲得（前年同期は278,855千円の資金使用）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出5,568,750千円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入16,162,071千円により資金が増加したこと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

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。

受注実績

当連結会計年度の受注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	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	2,047,724	115.9	785,270	810.0

- (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。

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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	前年同期比(%)
不動産管理事業 (千円)	21,537,610	16.7
物流投資事業 (千円)	1,599,994	88.8
アセットマネジメント事業(千円)	784,217	3.7
その他 (千円)	20,154	78.7
合計(千円)	23,941,977	28.7

- (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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)		当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
C R E ロジスティクスファンド投資法人	9,749,868	29.0	-	-
興銀リース株式会社	5,006,427	14.9	-	-

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。

## (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・検討内容は次のとおりであります。

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. 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

#### 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36,245,345千円となり、前連結会計年度末に比べ8,159,829千円増加いたしました。これは主に物流施設開発用地の取得及び工事代金の支払い等に伴い現金及び預金が4,352,040千円減少した一方、仕掛販売用不動産が8,397,770千円、販売用不動産が3,931,468千円増加したことによるものであります。固定資産は18,467,017千円となり、前連結会計年度末に比べ4,300,391千円増加いたしました。これは主に株式会社ロジコムの新規連結等に伴い無形固定資産が1,366,847千円、敷金及び保証金が1,297,483千円、有形固定資産が1,113,465千円、投資有価証券が483,091千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は54,712,362千円となり、前連結会計年度末に比べ12,460,221千円増加いたしました。

##### (負債の部)

当連結会計年度末における流動負債は8,770,312千円となり、前連結会計年度末に比べ1,694,319千円減少いたしました。これは主に前受収益が358,983千円、工事未払金が194,567千円増加した一方、買掛金が2,264,433千円減少したことによるものであります。固定負債は28,396,809千円となり、前連結会計年度末に比べ13,585,244千円増加いたしました。これは主に長期借入金が11,818,594千円、受入敷金保証金が1,682,640千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は37,167,121千円となり、前連結会計年度末に比べ11,890,924千円増加いたしました。

##### (純資産の部)

当連結会計年度末の純資産は17,545,241千円となり、前連結会計年度末に比べ569,296千円増加いたしました。これは主に配当金の支払いが497,420千円あったものの、親会社株主に帰属する当期純利益696,588千円を計上したことに伴い利益剰余金が199,167千円増加したこと、その他有価証券評価差額金が319,084千円増加したことによるものであります。

#### 経営成績の分析

##### (売上高)

当連結会計年度の売上高は、23,941,977千円（前年同期比28.7%減）となりました。詳細については、「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(1) 経営成績等の状況の概要 1. 財政状態及び経営成績の状況」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、18,758,825千円（前年同期比31.1%減）となりました。これは主に不動産管理事業における賃貸原価等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5,183,151千円（前年同期比18.5%減）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3,531,864千円（前年同期比11.3%増）となりました。これは主に当社連結グループの拡大に伴う株式取得関連費用及びのれん償却費用の増加によるものであります。この結果、当連結会計年度の営業利益は1,651,286千円（前年同期比48.2%減）となりました。

##### (経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は33,401千円となりました。主な内訳は、為替差益6,794千円、受取利息5,063千円、受取解決金4,000千円であります。また、当連結会計年度の営業外費用は302,659千円となりました。主な内訳は、支払利息161,350千円、支払手数料86,237千円であります。この結果、当連結会計年度の経常利益は1,382,028千円（前年同期比55.5%減）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168,968千円となりました。主な内訳は、貸倒引当金戻入額112,000千円であります。また、当連結会計年度の特別損失は200,753千円となりました。主な内訳は、投資有価証券評価損139,050千円

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1,350,244千円（前年同期比54.9%減）となりました。

なお、当社グループは、2019年7月期から2021年7月期までの中期経営計画に基づく数値目標として、ROE10%以上（3年平均）を掲げております。当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は696,588千円（前年同期比66.9%減）、ROEは4.1%となりました。

#### キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度のキャッシュ・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（1）経営成績等の状況の概要 2．キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

#### 経営成績に重要な影響を与える要因

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

#### 資本の財源及び資金の流動性

当社グループの主な資金需要は、物流投資事業における物件の取得及び開発の資金と、不動産管理事業における設備投資の資金であります。資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入による資金調達等にて対応しております。当連結会計年度におきましては、21,212,071千円を借入により調達いたしました。結果、当連結会計年度末における有利子負債は24,883,704千円（前連結会計年度末比11,835,900千円増）となりました。

今後の資金需要におきましては、長期経営方針に基づき、ネットD/Eレシオを1.5倍から2.5倍を目安にコントロールし、借入期間の最適化と調達資金の多様化を推進してまいります。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容については、「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（1）経営成績等の状況の概要 1．財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

#### 4【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	2014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、2015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、2017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、2017年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 ケネディクスの運営ノウハウを活用したCREロジスティクスファンド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	2019年3月から2020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、2016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。2017年9月26日に当該契約の内容を見直し、新たに同名称の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	開発中の物件を含む優先的物件情報の提供、 開発中の物件を含む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	2017年9月から2027年9月まで (自動更新)

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754,773千円であります。(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。

#### 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

2019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	38,304	-	134	85,987	124,425	118
神奈川営業所 他、2営業所	不動産管理事業	事務所	23,549	-	-	2,773	26,322	33
KeepIt木場 (東京都江東区)	不動産管理事業	賃貸用設備	232,592	242,055 (446.24)	-	47	474,695	-
KeepIt府中 (東京都府中市)	不動産管理事業	賃貸用設備	144,667	181,203 (614.25)	-	-	325,870	-
I C A (北側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	222	207,099 (2,469.61)	-	-	207,321	-
南町田店舗 (東京都町田市)	不動産管理事業	賃貸用設備	176,187	11,514 (100.13)	-	-	187,702	-
寒川10号 (神奈川県海老名市)	不動産管理事業	賃貸用設備	2,866	153,497 (2,012.07)	-	-	156,363	-
KeepIt田無 (東京都西東京市)	不動産管理事業	賃貸用設備	66,636	60,963 (175.36)	-	139	127,740	-

(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	208,921
津守3丁目倉庫 (大阪府大阪市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	272,024	-
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)	221,261	-
茅ヶ崎倉庫2 (神奈川県茅ヶ崎市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	103,139	-

(2) 国内子会社

2019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)	土地 (千円) (面積㎡)	合計 (千円)	
㈱ロジコム	本巢2号店舗 (岐阜県本巣市)	不動産管理事業	賃貸用設備	681,136	-	681,136	-
㈱ロジコム	立野5号倉庫 (東京都東大和市)	不動産管理事業	賃貸用設備	32,783	82,252 (1,029)	115,035	-

- (注) 1. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。  
2. 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)
LOG131 (埼玉県入間市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	153,174
LOG130 (東京都西多摩郡瑞穂町)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	138,665
座間1店 (神奈川県座間市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	112,673

3【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

会社名	事業所名	セグメント の名称	設備の内容	投資予定金額		資金調達 方法	着手及び完了予定年月		完成後 の増加 能力
				総額 (千円)	既支払額 (千円)		着手	完了	
提出 会社	本社・ 各営業所	不動産管理 事業	賃貸用トラ ンクルーム	760,206	409,672	自己資金 及び借入 金	2018年6月	2020年3月	- (注)2

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

(2) 重要な改修

該当事項はありません。



## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	77,200,000
計	77,200,000

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2019年7月31日)	提出日現在発行数(株) (2019年10月30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	26,161,300	26,171,300	東京証券取引所 市場第一部	単元株式数 100株
計	26,161,300	26,171,300	-	-

(注)1. 「提出日現在発行数」欄には、2019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. 発行済株式のうち68,900株は、現物出資(譲渡制限付株式の発行に伴う金銭報酬債権 67,177,500円)によるものであります。

#### (2)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

##### 公共シー・アール・イー(株)第1回新株予約権

決議年月日	2013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
新株予約権の数(個)	191
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 38,200 (注)1
新株予約権の行使時の払込金額(円)	179 (注)2
新株予約権の行使期間	自 2015年8月23日 至 2023年8月22日
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 179 資本組入額 89.5
新株予約権の行使の条件	(注)3
新株予約権の譲渡に関する事項	(注)4
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

当事業年度の末日(2019年7月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年9月30日)にかけて変更された事項はありません。

(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それぞれ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. 2014年11月19日開催の取締役会決議により、2014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. 2016年9月12日開催の取締役会決議により、2016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。
8. 2018年5月22日開催の取締役会決議により、2018年8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

決議年月日	2014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 並びに 社外協力者 2名 (注) 1
新株予約権の数(個)	500[450]
新株予約権の目的となる株式の種類、内容及び数(株)	普通株式 100,000[90,000] (注) 2
新株予約権の行使時の払込金額(円)	250 (注) 3
新株予約権の行使期間	自 2016年7月25日 至 2024年7月24日
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 250 資本組入額 125
新株予約権の行使の条件	(注) 4
新株予約権の譲渡に関する事項	(注) 5
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) 6

当事業年度の末日(2019年7月31日)における内容を記載しております。当事業年度の末日から提出日の前月末現在(2019年9月30日)にかけて変更された事項については、提出日の前月末現在における内容を[ ]内に記載しており、その他の事項については当事業年度の末日における内容から変更はありません。

(注) 1. 当該付与対象者は、2014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)(現 CREリートアドバイザーズ(株))の従業員であり、本書提出日現在、当社子会社取締役であります。

2. 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。

3. 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。

4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 2014年11月19日開催の取締役会決議により、2014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。
8. 2016年9月12日開催の取締役会決議により、2016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。
9. 2018年5月22日開催の取締役会決議により、2018年8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。

【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)
2014年12月10日 (注)1.	4,728,500	4,825,000	-	40,000	-	-
2015年4月20日 (注)2.	852,300	5,677,300	1,426,963	1,466,963	1,426,963	1,426,963
2015年5月20日 (注)3.	23,400	5,700,700	39,177	1,506,140	39,177	1,466,140
2015年8月1日～ 2016年7月31日 (注)4.	223,500	5,924,200	80,013	1,586,153	80,013	1,546,153
2016年8月1日～ 2016年10月31日 (注)5.	38,450	5,962,650	14,475	1,600,628	14,475	1,560,628
2016年11月1日 (注)6.	5,962,650	11,925,300	-	1,600,628	-	1,560,628
2016年11月1日～ 2017年7月31日 (注)7.	186,100	12,111,400	36,719	1,637,348	36,719	1,597,628
2017年3月1日 (注)8.	600,000	12,711,400	450,900	2,088,248	450,900	2,048,248
2017年8月1日～ 2018年7月31日 (注)9.	254,100	12,965,500	57,727	2,145,976	57,727	2,105,976
2018年8月1日 (注)10.	12,965,500	25,931,000	-	2,145,976	-	2,105,976
2018年8月1日～ 2018年11月30日 (注)11.	40,000	25,971,000	3,580	2,149,556	3,580	2,109,556
2018年12月10日 (注)12.	68,900	26,039,900	33,588	2,183,145	33,588	2,143,144
2018年12月1日～ 2019年7月31日 (注)13.	121,400	26,161,300	12,569	2,195,714	12,569	2,155,714

(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㈱

- 9. 新株予約権の行使による増加であります。
- 10. 株式分割(1:2)によるものであります。
- 11. 新株予約権の行使による増加であります。
- 12. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行

発行価格 975円

資本組入額 487.5円

割当先	当社の監査等委員でない取締役	7名
	当社の使用人	150名
	当社の子会社の取締役	3名
	当社の子会社の使用人	16名

- 13. 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】

2019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)	-	17	20	49	35	8	6,045	6,174	-
所有株式数(単元)	-	9,065	1,394	166,475	47,361	13	37,290	261,598	1,500
所有株式数の割合(%)	-	3.47	0.53	63.64	18.10	0.00	14.25	100.00	-

(注) 1. 自己株式1,060,832株は、「個人その他」に10,608単元、「単元未満株式の状況」に32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12,000,600株は、「その他の法人」に含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2019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(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
京橋興産(株)	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	12,000,600	47.81
ケネディクス(株)	東京都千代田区内幸町2丁目1番6号	3,778,400	15.05
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)	3,057,621	12.18
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)	1,230,761	4.90
公共建物(株)	東京都中央区京橋2丁目4番12号	559,600	2.23
山下 修平	東京都渋谷区	284,400	1.13
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140042 (常任代理人 (株)みずほ銀行決済営業部)	東京都港区港南2丁目15番1号	203,879	0.81
伊藤 毅	東京都目黒区	195,400	0.78
(株)東京ウエルズ	東京都大田区北馬込2丁目28番1号	193,200	0.77
近藤 正昭	神奈川県秦野市	159,000	0.63
計	-	21,662,861	86.30

(注) 1. 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は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

2. 2019年2月12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2019年2月4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2019年7月31日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、その変更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 2,357,500株  
株券等保有割合 9.03%

3. 2019年5月20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、カバウター・マネージメント・エルエルシーが2019年5月15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2019年7月31日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、その変更報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者 カバウター・マネージメント・エルエルシー  
住所 アメリカ合衆国イリノイ州60611、シカゴ、ノース・ミシガン・アベニュー401、2510号  
室  
保有株券等の数 株券 1,341,600株  
株券等保有割合 5.14%

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2019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 1,060,800	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 25,099,000	250,990	-
単元未満株式 (注)1	普通株式 1,500	-	-
発行済株式総数 (注)2	26,161,300	-	-
総株主の議決権	-	250,990	-

(注)1. 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式32株が含まれております。

2. 2018年8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。これにより、発行済株式総数は12,965,500株増加しております。

【自己株式等】

2019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	1,060,800	-	1,060,800	4.05
計	-	1,060,800	-	1,060,800	4.05

(注) 2018年8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。

## 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13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)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式(注)1	868	-
当期間における取得自己株式(注)2	300	-

(注)1. 当事業年度における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得によるものです。

2. 当期間における取得自己株式には、2019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および譲渡制限付株式の無償取得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 ( - )	-	-	-	-
保有自己株式数	1,060,832	-	1,061,132	-

(注)1. 2018年8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。当期間における保有自己株式数には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、2019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。

上記に基づき「長期経営方針」（2016年9月12日）で、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等への再投資や自己株式取得等に活用する方針を公表しております。

当期の配当につきましては、1株当たり21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。

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。

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）
2019年9月12日 取締役会決議	527	21

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方  
当社グループは、下記を経営理念としております。

- 永 永続的な発展を使命とする
- 徳 自利利他の精神をもって事を為す
- 環 社会との繋がりを大切にす

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。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

#### イ．企業統治の体制の概要

##### (a) 取締役会

取締役会は取締役11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11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。

##### (構成員の氏名)

代表取締役会長 山下修平(議長)、代表取締役社長 亀山忠秀、取締役副社長 近藤正昭、  
取締役執行役員 永浜英利、同 小泉武宏、同 後藤信秀、同 山本岳至、  
取締役(社外) 寺本光、監査等委員(社外) 石久保善之、同 山田毅志、同 清水琢磨

##### (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。

##### (構成員の氏名)

監査等委員(社外) 石久保善之(議長)、同 山田毅志、同 清水琢磨

##### (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回開催するグループリーダー会議で審議を行うこととしております。グループリーダー会議は、社長、常勤取締役、部門責任者または部門責任者が指名する者、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、コーポレートサービス部門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、部門責任者等で構成されており、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

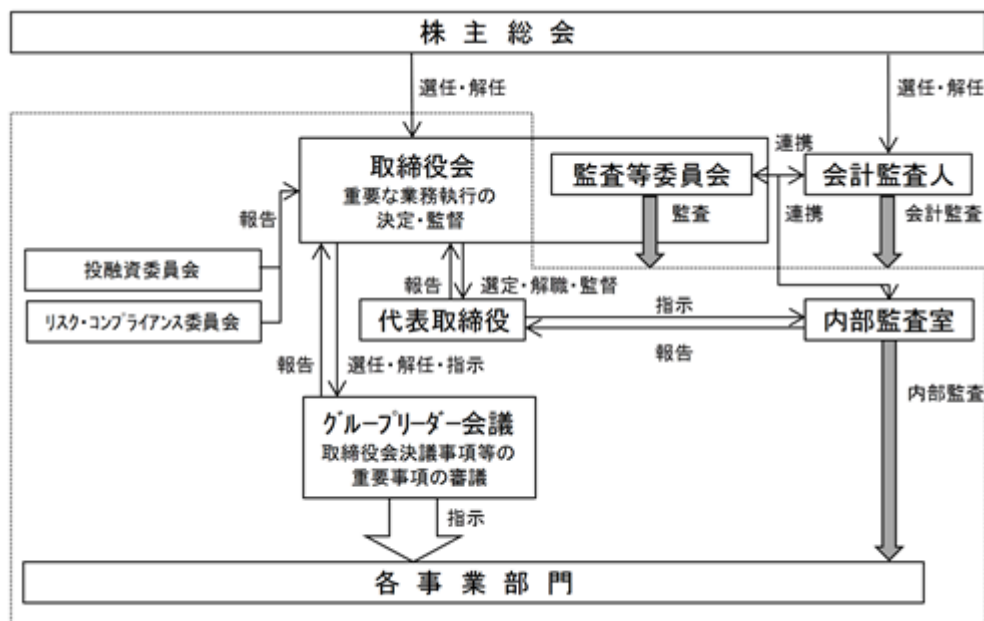
当社は、会社法に基づく会計監査人並びに金融商品取引法に基づく会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を選任しており、同監査法人との間で会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約を締結しております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別の利害関係はありません。

ロ．当該体制を採用する理由

当社は、2015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、取締役会における議決権を付与することで、取締役会の監督機能をより一層強化するとともに、当社のコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的としております。

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、下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が図れると判断するため、現状の体制を採用しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は下記のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ．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の対応はコーポレートサービス部門がこれを行う。

(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1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回定時でグループリーダー会議を開催する。

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。同時に各事業部への効率的な人的資源の配分を行う。
- c．各事業部を担当する執行役員は、各事業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、各事業部を担当する執行役員は、各事業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開催し、当社グループ全体のリスク管理を行う。
- b. 内部監査室は、当社グループの内部監査を実施し、その結果を取締役に報告し、必要に応じて内部統制の改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

(当社の子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制、当社の子会社の取締役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いて行い、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事業部を担当する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。

#### ロ．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、当社のコーポレートサービス部門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、当該事業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。

#### ハ．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。

#### 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。

#### 取締役の定数

当社の取締役は16名以内とし、うち監査等委員である取締役は6名以内とする旨、定款に定めております。

#### 取締役の選任及び解任の決議要件

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。

解任提案にあたっては、解任基準を踏まえたくうえで、取締役会で決定いたします。

(解任基準)

- a．健康上の理由から職務の継続が困難となった場合
- b．職務を懈怠することにより著しく企業価値を毀損させた場合
- c．選定基準に定める資質が認められない場合

#### 取締役会で決議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。

#### 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 ) 【 役員の状況】

役員一覧

男性 11名 女性 - 名 ( 役員のうち女性の比率 - % )

役職名	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	1973年8月4日生	1987年12月 東西建物(株)(現京橋興産(株))取締役 2003年3月 富士総業(株)取締役(現任) 2003年6月 公共建物(株)取締役(現任) 2009年11月 (株)天幸総建取締役会長 2009年12月 当社代表取締役社長 2016年5月 京橋興産(株)代表取締役(現任) 2017年8月 当社代表取締役会長(現任)	(注)3	284,400
取締役社長 (代表取締役)	亀山 忠秀	1974年12月26日生	2002年7月 (株)幸洋コーポレーション(旧(株)コマ シャル・アールイー)入社 2006年6月 (株)コマシャル・アールイー取締役 2007年6月 (株)コマシャル・アールイー常務取締役 2011年7月 当社常務取締役 2014年8月 CREリートアドバイザーズ(株)取締役(現 任) 2016年5月 CRE Asia Pte. Ltd. 取締役(現任) 2016年6月 (株)エンパイオ・ホールディングス取締役 (現任) 2016年9月 ストラテジック・パートナーズ(株)取締役 (現任) 2017年8月 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役(現 任) 2017年8月 当社代表取締役社長(現任)	(注)3	146,400
取締役副社長	近藤 正昭	1955年10月29日生	1978年4月 (株)天幸総建入社 2005年1月 (株)天幸総建取締役 2007年6月 (株)天幸総建常務取締役 2011年2月 当社取締役 2011年7月 当社常務取締役 2012年8月 当社専務取締役 2016年10月 当社取締役副社長(現任) 2017年8月 一般社団法人日本倉庫マスターリース協 会代表理事(現任) 2018年12月 (株)ロジコム代表取締役(現任)	(注)3	159,000
取締役 執行役員	永浜 英利	1968年7月13日生	2007年4月 (株)コマシャル・アールイー入社 2010年8月 当社管理本部経理部長 2011年7月 当社取締役管理本部長 2013年10月 当社執行役員管理本部長 2016年10月 当社取締役 2018年8月 当社取締役執行役員(現任)	(注)3	133,200
取締役 執行役員	小泉 武宏	1973年1月31日生	2003年7月 (株)幸洋コーポレーション(旧(株)コマ シャル・アールイー)入社 2010年8月 当社入社 2012年8月 当社執行役員物流投資企画事業本部長 2018年10月 当社取締役執行役員(現任)	(注)3	3,000
取締役 執行役員	後藤 信秀	1975年7月18日生	2002年10月 (株)幸洋コーポレーション(旧(株)コマ シャル・アールイー)入社 2010年8月 当社入社 2012年8月 当社執行役員不動産管理事業本部長 2017年8月 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役(現 任) 2018年8月 (株)ブレインウェブ取締役(現任) 2018年10月 当社取締役執行役員(現任) 2018年12月 (株)ロジコム取締役(現任)	(注)3	67,000

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 執行役員	山本 岳至	1975年10月29日生	2010年1月 ㈱天幸総建取締役 2011年7月 当社入社 執行役員新規事業室長 2012年8月 当社執行役員経営企画本部長 2013年5月 当社執行役員経営企画本部長兼不動産営業本部長 2016年5月 CRE Asia Pte. Ltd. 取締役(現任) 2017年8月 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役(現任) 2018年5月 ㈱ブレインウェブ代表取締役(現任) 2018年10月 当社取締役執行役員(現任)	(注)3	9,400
取締役	寺本 光	1970年11月5日生	1994年4月 ㈱さくら銀行(現㈱三井住友銀行) 2000年7月 さくら証券㈱(現大和証券㈱) 2001年4月 大和証券エスエムビーシー㈱(現大和証券㈱) 2007年9月 ゴールドマン・サックス証券㈱ 2010年6月 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有) 2012年6月 ケネディクス・リート・マネジメント㈱(現ケネディクス不動産投資顧問㈱)財務企画部財務担当部長 2012年8月 ケネディクス・リート・マネジメント㈱(現ケネディクス不動産投資顧問㈱)取締役財務企画部長 2013年10月 ケネディクス不動産投資顧問㈱KRIファンド本部企画部長 2014年2月 ケネディクス不動産投資顧問㈱オフィス・リート本部企画部長 2017年3月 ケネディクス㈱経営企画部長 2017年3月 CREリートアドバイザーズ㈱取締役(現任) 2017年9月 ケネディクス・プロパティ・マネジメント㈱取締役(現任) 2017年9月 ケネディクス・エンジニアリング㈱取締役(現任) 2017年10月 当社社外取締役(現任) 2019年3月 ケネディクス㈱執行役員経営企画部長(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	石久保 善之	1957年1月17日生	1984年10月 監査法人中央会計事務所入所 1988年3月 公認会計士登録 2001年7月 中央青山監査法人社員登録 2006年11月 石久保公認会計士事務所代表(現任) 2014年6月 オーデリック㈱社外監査役 2014年10月 当社社外取締役 2015年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任) 2015年12月 ㈱インタースペース社外監査役(現任) 2016年6月 オーデリック㈱社外取締役・監査等委員(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 (監査等委員)	山田 毅志	1967年7月29日生	1992年4月 安田信託銀行(株)(みずほ信託銀行(株))入社 1997年6月 山田&パートナーズ会計士事務所入所 2000年3月 公認会計士登録 2000年8月 ソニー(株)入社 2002年6月 税理士法人タクトコンサルティング入所 2006年6月 (株)アバマンショップネットワーク(現A P A M A N(株))社外監査役(現任) 2007年6月 (株)博展社外監査役(現任) 2010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) 2013年10月 当社社外監査役 2015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	1975年3月10日生	2002年10月 弁護士登録、あさひ・狛法律事務所(現西村あさひ法律事務所)入所 2007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 2012年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師(現任) 2012年4月 医療法人社団豊徳会丸田病院監事(現任) 2012年9月 (株)ABEJA監査役(現任) 2013年1月 ユカリア治験審査委員会委員(現任) 2014年3月 鋸南町保田漁業協同組合員外理事(現任) 2014年10月 当社社外監査役 2015年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任) 2017年10月 法律事務所イオタ代表パートナー弁護士(現任) 2018年3月 鹿島プライベートリート投資法人監督委員(現任) 2018年9月 医療法人社団愛信会佐倉中央病院理事(現任) 2019年3月 CBcloud(株)監査役(現任)	(注)4	-
計					802,400

- (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. 2019年10月30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. 2019年10月30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。
- 取締役執行役員 永浜 英利(コーポレートサービス部門)  
取締役執行役員 小泉 武宏(物流投資セグメント)  
取締役執行役員 後藤 信秀(不動産管理セグメント)  
取締役執行役員 山本 岳至(経営戦略部門)

#### 社外役員の状況

##### 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、資本的關係又は取引關係その他の利害關係

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、当社との人的關係、資本的關係、または取引關係その他の利害關係はなく、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(株)の執行役員経営企画部長です。同氏と当社との間には、上記を除き特別の利害關係はありません。

#### 八．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㈱の執行役員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。

#### 二．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。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会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、情報交換を定期的実施することで、内部統制の有効性を高めております。

### (3) 【監査の状況】

#### 監査等委員会監査の状況

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。監査等委員会による各事業部を担当する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、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。

なお、監査等委員である社外取締役の石久保善之氏及び山田毅志氏は、公認会計士として企業会計に精通しており、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、いずれも豊富な経験と幅広い知識を有しております。

#### 内部監査の状況

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。

#### 会計監査の状況

##### イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

##### ロ．業務を執行した公認会計士

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：根津 美香

#### 八．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 5名、その他 15名

#### 二．監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定にあたっては、以下を選定基準としており、監査等委員会においてそれぞれの項目について協議した結果、会計監査人が監査を継続することについて適切であると評価いたしました。

##### 1．監査法人の概要

- 1-1 監査法人の概要はどのようなものか。
- 1-2 監査法人の品質管理体制はどのようなものか。
- 1-3 会社法上の欠格事由に該当しないか。
- 1-4 監査法人の独立性に問題はないか。

##### 2．監査の実施体制等

- 2-1 監査計画は会社の事業内容に対応するリスクを勘案した内容か。
- 2-2 監査チームの編成は会社の規模や事業内容を勘案した内容か。

##### 3．監査報酬見積

- 3-1 監査報酬見積額は適切か。

#### ホ．監査等委員会による監査法人の評価

会計監査人の評価につきましては、以下を評価基準項目としており、監査等委員会においてそれぞれの項目について協議した結果、会計監査人が監査を継続することについて適切であると評価いたしました。

##### 1．監査法人の品質管理

- 1-1 監査法人の品質管理に問題はないか。
- 1-2 監査法人から日本公認会計士協会による品質管理レビュー結果及び公認会計士・監査審査会による検査結果を聴取した結果、問題はないか。

##### 2．監査チーム

- 2-1 監査チームは独立性を保持しているか。
- 2-2 監査チームは職業的専門家として正当な注意を払い、懐疑心を保持・発揮しているか。
- 2-3 監査チームは会社の事業内容を理解した適切なメンバーにより構成され、リスクを勘案した監査計画を策定し、実施しているか。

##### 3．監査報酬等

- 3-1 監査報酬（報酬単価及び監査時間を含む。）の水準及び非監査報酬がある場合はその内容・水準は適切か。
- 3-2 監査の有効性と効率性に配慮されているか。
4. 監査等委員会とのコミュニケーション
- 4-1 監査実施の責任者及び現場責任者は監査等委員会と有効なコミュニケーションを行っているか。
- 4-2 監査等委員会からの質問や相談事項に対する回答は適時かつ適切か。
5. 経営者等とのコミュニケーション
- 5-1 監査実施の責任者及び現場責任者は経営者や内部監査室等と有効なコミュニケーションを行っているか。
6. グループ監査
- 6-1 海外のネットワーク・ファームの監査人若しくはその他の監査人がいる場合、特に海外における不正リスクが増大していることに鑑み、十分なコミュニケーションが取られているか。
7. 不正リスク
- 7-1 監査法人の品質管理体制において不正リスクに十分な配慮がなされているか。
- 7-2 監査チームは監査計画策定に際し、会社の事業内容や管理体制等を勘案して不正リスクを適切に評価し、当該監査計画が適切に実行されているか。
- 7-3 不正の兆候に対する対応が適切に行われているか。

監査報酬の内容等

イ. 監査公認会計士等に対する報酬

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	33,000	-	37,000	-
連結子会社	-	-	-	-
計	33,000	-	37,000	-

ロ. 監査を行う監査法人等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（イ.を除く）

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	-	8,152	-	1,224
連結子会社	1,011	-	1,134	-
計	1,011	8,152	1,134	1,224

（前連結会計年度）

当社における非監査業務の内容は、海外事業に関する税務及び法務アドバイザー業務等であります。

（当連結会計年度）

当社における非監査業務の内容は、海外事業に関する税務アドバイザー業務であります。

ハ. 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。

ニ. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

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に係る事項

取締役の報酬については、基本報酬、短期インセンティブとしての賞与、中長期的なインセンティブとしての譲渡制限付株式報酬で構成しています。いずれの報酬も具体的に連動を決定している業績指標はなく、固定報酬であります。

監査等委員でない取締役の金銭報酬額は、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、年額8億円以内（うち、監査等委員でない社外取締役は年額3千万円以内）と決議しております。報酬水準の妥当性については、取締役会で検証しています。取締役個々の報酬の算定基準につきましても、取締役会の協議によって定めております。なお、社外取締役の報酬につきましてもその役割と独立性の観点から、基本報酬のみとしています。また、いずれの取締役にも退職慰労金は支給しないものとしております。

監査等委員でない取締役の基本報酬につきましては、株主総会の決議により決定した取締役の金銭報酬の限度額内において、社外取締役の意見を聴取した上で、取締役会において基準を決定し、これに基づいて代表取締役社長が決定しております。基本報酬は月例定額制であり、役割の変更をその都度、反映するとともに、前期業績を適正に人事考課し、評価に反映しております。

賞与につきましては、具体的に連動を決定している業績指標はありませんが、前記株主総会決議にて決議された金銭報酬額の範囲内において、業績や事業計画の達成度合いを考慮して期末賞与の支給を決定しており、社外取締役の意見を聴取した上で、これに基づいて代表取締役社長が支給を決定しています。

監査等委員でない取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬につきましては、前記株主総会で決議された金銭報酬額とは別枠にて、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、譲渡制限付株式報酬として支給する金銭報酬債権を年額2億円以内と決議しております。また、譲渡制限付株式報酬として、対象取締役に対して当社が発行又は処分する普通株式の総数は各事業年度ごとに200,000株以内とすることを併せて決議しております。

譲渡制限付株式報酬の総額については、前記株主総会で決議いただいた限度内にて、取締役会の決議によって定めております。また、取締役個々の報酬の決定につきましても、社外取締役の意見を聴取した上で、取締役会の決議によって定めております。

監査等委員である取締役の報酬については、その役割と独立性の観点から基本報酬のみで構成し、株主総会の決議により決定した監査等委員である取締役の報酬総額の限度額内において、職務分担を勘案し、監査等委員の協議によって決定しています。なお、監査等委員である取締役の金銭報酬額は、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、年額8千万円以内と決議しております。

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	譲渡制限付株 式報酬	
取締役（監査等委員を除く。）（社外取締役を除く。）	219	209	-	9	7
取締役（監査等委員）（社外取締役を除く。）	-	-	-	-	-
社外役員	10	10	-	-	3

- (注) 1. 上記員数には、無報酬の社外取締役1名は含んでおりません。
2. 監査等委員でない取締役の金銭報酬額は、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、年額8億円以内（うち、監査等委員でない社外取締役は年額3千万円以内）と決議いただいております。また、同定時株主総会において、監査等委員でない取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額は、年額2億円以内と決議いただいております。
3. 監査等委員である取締役の金銭報酬額は、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、年額8千万円以内と決議いただいております。

4. 譲渡制限付株式報酬制度の概要は次のとおりです。

(1) 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、対象取締役に対し、取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として年額2億円の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲で取締役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記(3)に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

(2) 譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して割り当てる譲渡制限付株式の総数200,000株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とする。

ただし、当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。)又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

(3) 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、3年間から5年間までの間で取締役会が定める期間(以下、「譲渡制限期間」という。)、当該譲渡制限付株式につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない。

譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間が満了する前に当社及び当社子会社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当該取締役に割り当てられた譲渡制限付株式(以下、「本割当株式」という。)を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記の譲渡制限期間が満了した時点において下記の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間中、継続して、当社又は当社子会社の取締役、執行役員又は使用人のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該対象取締役が、取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社及び当社子会社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が株主総会(ただし、当該組織再編等に関する株主総会による承認を要さない場合においては、取締役会)で承認された場合には、取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。



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	賞与	譲渡制限付 株式報酬	
山下 修平	取締役	提出会社	99	-	3	103

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは株式の売却や株式の配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えております。一方、純投資目的以外とは当社の事業戦略上の取引先との関係強化等当社の中長期的な企業価値向上に資する場合と考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、事業推進のうえで発生する協力関係の維持または強化、および事業機会の創出のために必要と判断される企業の株式を保有する方針です。また、保有株式については、個別銘柄ごとに適宜取得、保有の意義や、資本コスト等を踏まえた採算性・合理性について精査を行い、その採算性、合理性が乏しいと判断される銘柄については保有の見直し等を検討し、縮減を図ってまいります。

なお、保有株式の議決権行使については、投資先企業の中長期的な企業価値が期待できるかなどを総合的に勘案して判断いたします。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(千円)
非上場株式	4	624,066
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(千円)	株式数の増加の理由
非上場株式	2	153,166	物流インフラプラットフォーム事業における新規ビジネス機会の創出のため
非上場株式以外の株式	-	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報  
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。

## 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(2018年8月1日から2019年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2018年8月1日から2019年7月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

### 3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するため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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	13,384,989	9,032,949
売掛金	356,202	422,384
完成工事未収入金	168,999	292,503
有価証券	112,000	-
販売用不動産	2 5,999,942	2 9,931,410
仕掛販売用不動産	2 6,272,182	2 14,669,953
前払費用	435,572	782,650
その他	1,515,338	1,138,755
貸倒引当金	159,711	25,260
流動資産合計	28,085,515	36,245,345
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,091,963	3,604,049
減価償却累計額	937,881	1,829,915
建物及び構築物(純額)	2 1,154,082	2 1,774,134
機械装置及び運搬具	355,209	418,413
減価償却累計額	147,705	197,261
機械装置及び運搬具(純額)	207,504	221,151
工具、器具及び備品	91,119	109,299
減価償却累計額	67,785	79,442
工具、器具及び備品(純額)	23,333	29,856
土地	2 1,116,385	2 1,558,832
リース資産	483,926	480,631
減価償却累計額	205,687	231,499
リース資産(純額)	278,238	249,131
建設仮勘定	11,574	71,478
有形固定資産合計	2,791,119	3,904,584
無形固定資産		
のれん	205,201	1,533,085
その他	91,481	130,444
無形固定資産合計	296,682	1,663,530
投資その他の資産		
投資有価証券	1, 2 6,225,214	1, 2 6,708,305
破産更生債権等	12,989	37,476
繰延税金資産	293,604	59,593
敷金及び保証金	4,432,522	5,730,005
その他	130,732	404,247
貸倒引当金	16,239	40,726
投資その他の資産合計	11,078,823	12,898,902
固定資産合計	14,166,625	18,467,017
資産合計	42,252,141	54,712,362

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	4,182,243	1,917,810
工事未払金	144,902	339,470
短期借入金	-	25,000
1年内返済予定の長期借入金	2,433,581,613	2,433,601,592
リース債務	27,375	28,045
未払法人税等	436,612	208,507
預り金	438,037	450,815
前受収益	1,205,707	1,564,691
賞与引当金	42,371	47,242
役員賞与引当金	116,520	-
転貸損失引当金	13,272	42,274
資産除去債務	-	119,124
その他	275,976	425,738
流動負債合計	10,464,632	8,770,312
<b>固定負債</b>		
長期借入金	2,490,947,705	2,420,913,299
リース債務	344,111	315,767
退職給付に係る負債	240,951	236,960
債務保証損失引当金	-	32,405
資産除去債務	138,896	218,279
受入敷金保証金	4,814,418	6,497,059
その他	178,481	183,037
固定負債合計	14,811,564	28,396,809
負債合計	25,276,196	37,167,121
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,145,976	2,195,714
資本剰余金	3,734,876	3,784,614
利益剰余金	11,886,295	12,085,463
自己株式	955,107	955,107
株主資本合計	16,812,040	17,110,684
<b>その他の包括利益累計額</b>		
その他有価証券評価差額金	88,860	407,944
繰延ヘッジ損益	30,250	31,935
為替換算調整勘定	8,956	12,997
その他の包括利益累計額合計	49,653	363,011
非支配株主持分	114,251	71,545
純資産合計	16,975,944	17,545,241
負債純資産合計	42,252,141	54,712,362

## 【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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
売上高	33,584,652	23,941,977
売上原価	27,224,453	18,758,825
売上総利益	6,360,199	5,183,151
販売費及び一般管理費	1 3,174,176	1, 2 3,531,864
営業利益	3,186,022	1,651,286
営業外収益		
受取利息	4,750	5,063
持分法による投資利益	48,074	-
為替差益	-	6,794
違約金収入	50,776	-
受取解決金	15,960	4,000
消費税等簡易課税差額収入	14,911	-
その他	2,489	17,543
営業外収益合計	136,962	33,401
営業外費用		
支払利息	128,654	161,350
支払手数料	68,713	86,237
持分法による投資損失	-	48,607
その他	22,511	6,464
営業外費用合計	219,879	302,659
経常利益	3,103,105	1,382,028
特別利益		
投資有価証券売却益	181	17,825
貸倒引当金戻入額	-	112,000
持分変動利益	163,292	-
資産除去債務戻入益	-	21,202
その他	1,621	17,941
特別利益合計	165,095	168,968
特別損失		
投資有価証券評価損	199,999	139,050
訴訟和解金	70,500	-
債務保証損失引当金繰入額	-	32,405
その他	6,504	29,297
特別損失合計	277,004	200,753
税金等調整前当期純利益	2,991,196	1,350,244
法人税、住民税及び事業税	898,752	593,486
法人税等調整額	10,540	103,205
法人税等合計	909,292	696,692
当期純利益	2,081,903	653,552
非支配株主に帰属する当期純損失( )	21,328	43,036
親会社株主に帰属する当期純利益	2,103,231	696,588

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
当期純利益	2,081,903	653,552
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	88,303	319,522
為替換算調整勘定	6,969	936
持分法適用会社に対する持分相当額	2,528	7,098
その他の包括利益合計	78,805	313,361
包括利益	2,160,709	966,913
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,182,365	1,009,946
非支配株主に係る包括利益	21,656	43,033

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2017年 8月 1日 至 2018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	2,088,248	3,677,148	10,067,335	350	15,832,382
当期変動額					
新株の発行	57,727	57,727			115,455
剰余金の配当			254,221		254,221
親会社株主に帰属する当期純利益			2,103,231		2,103,231
自己株式の取得				954,757	954,757
連結範囲の変動			30,050		30,050
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	57,727	57,727	1,818,959	954,757	979,658
当期末残高	2,145,976	3,734,876	11,886,295	955,107	16,812,040

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	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	331	26,566	3,246	29,480	16,103	-	15,819,005
当期変動額							
新株の発行							115,455
剰余金の配当							254,221
親会社株主に帰属する当期純利益							2,103,231
自己株式の取得							954,757
連結範囲の変動							30,050
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	88,528	3,684	5,710	79,133	16,103	114,251	177,281
当期変動額合計	88,528	3,684	5,710	79,133	16,103	114,251	1,156,939
当期末残高	88,860	30,250	8,956	49,653	-	114,251	16,975,944



当連結会計年度（自 2018年 8月 1日 至 2019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	2,145,976	3,734,876	11,886,295	955,107	16,812,040
当期変動額					
新株の発行	49,738	49,738			99,476
剰余金の配当			497,420		497,420
親会社株主に帰属する当期純利益			696,588		696,588
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	49,738	49,738	199,167	-	298,643
当期末残高	2,195,714	3,784,614	12,085,463	955,107	17,110,684

	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	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	88,860	30,250	8,956	49,653	114,251	16,975,944
当期変動額						
新株の発行						99,476
剰余金の配当						497,420
親会社株主に帰属する当期純利益						696,588
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	319,084	1,685	4,040	313,358	42,705	270,652
当期変動額合計	319,084	1,685	4,040	313,358	42,705	569,296
当期末残高	407,944	31,935	12,997	363,011	71,545	17,545,241

## 【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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	2,991,196	1,350,244
減価償却費	163,206	280,756
のれん償却額	35,143	280,671
持分法による投資損益(は益)	48,074	48,607
貸倒引当金の増減額(は減少)	128,877	111,637
賞与引当金の増減額(は減少)	1,738	280
転貸損失引当金の増減額(は減少)	5,151	54,456
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	-	32,405
役員賞与引当金の増減額(は減少)	129,366	116,520
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	2,032	1,282
受取利息及び受取配当金	65,746	5,186
支払利息	128,654	161,350
投資有価証券売却損益(は益)	181	17,825
投資有価証券評価損益(は益)	199,999	139,050
持分変動損益(は益)	163,292	7,964
資産除去債務戻入益	-	21,202
売上債権の増減額(は増加)	99,553	169,777
たな卸資産の増減額(は増加)	1,322,639	12,106,262
仕入債務の増減額(は減少)	2,467,873	2,100,773
前渡金の増減額(は増加)	526,628	549,136
未払消費税等の増減額(は減少)	39,430	117,443
敷金及び保証金の増減額(は増加)	208,532	67,488
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	265,063	621
その他	86,125	210,046
小計	3,802,665	12,247,491
利息及び配当金の受取額	3,506	1,687
利息の支払額	108,085	144,367
法人税等の支払額	723,751	959,986
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,974,334	13,350,157
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	3,992,681	449,921
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	659,597	360,893
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	-	2 864,092
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	57,967	-
有形固定資産の取得による支出	501,286	685,317
有形固定資産の売却による収入	1,621	163,500
無形固定資産の取得による支出	33,472	67,272
その他	1,101	13,110
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,807,152	1,529,098

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	5,050,000
短期借入金の返済による支出	600,000	5,568,750
長期借入れによる収入	9,955,250	16,162,071
長期借入金の返済による支出	8,516,489	4,627,907
リース債務の返済による支出	24,601	27,270
ストックオプションの行使による収入	94,241	32,298
自己株式の取得による支出	959,644	-
配当金の支払額	253,392	497,854
その他	25,780	-
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>278,855</b>	<b>10,522,587</b>
現金及び現金同等物に係る換算差額	16,620	4,627
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	1,095,052	4,352,040
現金及び現金同等物の期首残高	14,392,598	13,384,989
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	87,443	-
現金及び現金同等物の期末残高	1 13,384,989	1 9,032,949

【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 7社

主要な連結子会社の名称

C R E 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  
株式会社ロジコム  
C R E Asia Pte. L td.  
C R E (Thailand)Co., L td.  
株式会社ブレインウェーブ

株式会社ロジコムは株式を取得したことにより、同社を連結の範囲に含めております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 3社

主要な持分法適用会社名

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関連会社(日本パーソナルストレージ株式会社他)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

C R E Asia Pte. L td.及びC R E (Thailand)Co., L td.の決算日は5月31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。

C R E リートアドバイザーズ株式会社他1社の決算日は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、株式会社ロジコム及び株式会社ブレインウェーブの決算日は3月31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」に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、1998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2016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。

また、在外連結子会社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2008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。

債務保証損失引当金

債務保証等に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案し損失負担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) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(6) 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。

(7) のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積もられる期間（5～7年7ヶ月間）で均等償却しております。

(8) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。

(9) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、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。

(未適用の会計基準等)

## 1. 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、2014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2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017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

2022年7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、現時点で評価中ではありません。

## 2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 令和1年7月4日 企業会計基準委員会)
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 令和1年7月4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、公正価値測定に関して会計基準の開発を行い、2011年5月に「公正価値測定」( IASBにおいてはIFRS第13号、FASBにおいてはTopic820)を公表しており、IFRS第13号は2013年1月1日以後開始する事業年度から、Topic820は2011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、時価の算定に関する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時価の算定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、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされています。ただし、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされています。

### (2) 適用予定日

2022年7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

「時価の算定に関する会計基準」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、現時点で評価中ではありません。

(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、特別利益の「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却益」(前連結会計年度181千円)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。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において、営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しておりました「投資有価証券売却損益(は益)」(前連結会計年度 181千円)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、営業活動によるキャッシュ・フローに区分掲記しておりました「有形及び無形固定資産売却損益(は益)」(前連結会計年度 1,011千円)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営業活動によるキャッシュ・フローの「その他」に含めて表示しております。

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)を当連結会計年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前連結会計年度の連結貸借対照表において、流動資産の「繰延税金資産」127,409千円は、投資その他の資産の「繰延税金資産」293,604千円に含めて表示しております。

なお、同一納税主体の繰延税金資産と繰延税金負債を相殺して表示しており、変更前と比べて総資産が422千円減少しております。

また、税効果会計関係注記において、税効果会計基準一部改正第3項から第5項に定める「税効果会計に係る会計基準」注解(注8)(評価性引当額の合計額を除く。)及び同注解(注9)に記載された内容を追加しております。ただし、当該内容のうち前連結会計年度に係る内容については、税効果会計基準一部改正第7項に定める経過的な取扱いに従って記載しておりません。



(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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
投資有価証券(株式等)	1,860,441千円	1,879,714千円

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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
販売用不動産	7,489,847千円	6,285,460千円
仕掛販売用不動産	5,619,910	13,662,614
建物及び構築物	247,474	877,450
土地	395,552	242,055
投資有価証券	1,087,459	1,067,498
計	14,840,244	22,135,078

担保付債務

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	7,834,960	18,249,560
計	7,834,960	18,249,560

(注)上記の担保に供している資産の他、連結財務諸表上相殺消去されている関係会社株式(子会社株式)1,997,292千円を担保に供しております。

3 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
株式会社土地再生投資	-千円	246,400千円

(注)株式会社土地再生投資(旧株式会社土地再生不動産投資)は、2019年8月23日に名称を変更しております。

4 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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	22,000,000千円	39,800,000千円
借入実行残高	6,450,000	15,694,000
差引額	15,550,000	24,106,000

(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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
給料及び手当	1,044,528千円	1,111,994千円
賞与	283,237	136,011
支払手数料	259,610	353,582
賞与引当金繰入額	42,371	57,439
役員賞与引当金繰入額	116,520	4,800
退職給付費用	26,896	43,371
貸倒引当金繰入額	12,145	5,639

2 のれんの償却額

前連結会計年度(自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)

特記すべき事項はありません。

当連結会計年度(自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)

当連結会計年度において、連結子会社の個別財務諸表上、関係会社株式評価損を計上したことに伴い、「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」(日本公認会計士協会 最終改正平成26年11月28日 会計制度委員会報告第7号)第32項に従って、連結子会社に係るのれん132,804千円を一時償却しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	127,275千円	478,454千円
組替調整額	-	17,824
税効果調整前	127,275	460,629
税効果額	38,971	141,107
その他有価証券評価差額金	88,303	319,522
為替換算調整勘定:		
当期発生額	6,969	936
持分法適用会社に対する持分相当額:		
当期発生額	2,528	7,098
その他の包括利益合計	78,805	313,361

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018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	12,711,400	254,100	-	12,965,500

(変動事由の概要)

- ・新株予約権の権利行使による増加 254,100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	302	529,680	-	529,982

(変動事由の概要)

- ・取締役会決議に基づく自己株式の取得による増加 529,600株
- ・単元未満株式の買取りによる増加 80株

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
2017年9月13日 取締役会	普通株式	254,221	20	2017年7月31日	2017年10月12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
2018年9月13日 取締役会	普通株式	497,420	利益剰余金	40	2018年7月31日	2018年10月15日

当連結会計年度（自 2018年 8月 1日 至 2019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	12,965,500	13,195,800	-	26,161,300

（変動事由の概要）

- ・ 株式分割による増加 12,965,500株
- ・ 新株予約権の権利行使による増加 161,400株
- ・ 譲渡制限付株式の付与による増加 68,900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	529,982	530,850	-	1,060,832

（変動事由の概要）

- ・ 株式分割による増加 529,982株
- ・ 譲渡制限付株式の無償取得による増加 868株

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
2018年 9月13日 取締役会	普通株式	497,420	40	2018年 7月31日	2018年10月15日

（注）当社は、2018年 8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。なお、1株当たり配当額につきましては、当該株式分割前の株数を基準としております。

（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
2019年 9月12日 取締役会	普通株式	527,109	利益剰余金	21	2019年 7月31日	2019年10月11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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
現金及び預金勘定	13,384,989千円	9,032,949千円
現金及び現金同等物	13,384,989	9,032,949

2 株式の取得により新たに連結子会社となった会社の資産及び負債の主な内訳

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

株式の取得により新たに株式会社ロジコムを連結したことに伴う連結開始時の資産及び負債の内訳、並びに当該連結子会社株式の取得価額と取得のための支出との関係は次のとおりであります。

流動資産	1,304,757千円
固定資産	2,302,601
のれん	1,608,556
流動負債	1,389,886
固定負債	1,918,566
株式の取得価額	1,907,462
現金及び現金同等物	1,043,370
差引：取得のための支出	864,092

(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、2008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(2018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	768,834	638,559	130,275

(単位：千円)

	当連結会計年度(2019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	768,834	664,187	104,647

(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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
1年内	50,311	55,361
1年超	263,549	208,187
合計	313,861	263,549

(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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
支払リース料	83,640	78,278
減価償却費相当額	28,252	25,627
支払利息相当額	32,683	27,966

(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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
1年内	2,419,139	3,233,331
1年超	9,326,856	13,143,889
合計	11,745,995	16,377,221

(単位：千円)

(貸主側)	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
1年内	1,205,701	1,552,175
1年超	5,408,164	6,624,817
合計	6,613,865	8,176,993

(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、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11年であります。

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(6) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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(2018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	13,384,989	13,384,989	-
(2) 売掛金	356,202		
貸倒引当金(*1)	42,311		
	313,890	313,890	-
(3) 完成工事未収入金	168,999		
貸倒引当金(*1)	1,085		
	167,914	167,914	-
(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	3,670,873	3,670,873	-
関連会社株式	1,087,459	1,548,000	460,540
(5) 破産更生債権等	12,989		
貸倒引当金(*1)	12,989		
	-	-	-
(6) 敷金及び保証金	4,432,522	4,390,197	42,325
資産計	23,057,649	23,475,865	418,215
(1) 買掛金	4,182,243	4,182,243	-
(2) 工事未払金	144,902	144,902	-
(3) 短期借入金	-	-	-
(4) 未払法人税等	436,612	436,612	-
(5) 預り金	438,037	438,037	-
(6) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	12,676,318	12,690,452	14,134
(7) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	371,486	507,858	136,372
(8) 受入敷金保証金	4,814,418	4,857,075	42,657
負債計	23,064,018	23,257,183	193,164
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(2019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	9,032,949	9,032,949	-
(2) 売掛金	422,384		
貸倒引当金(*)	16,130		
	406,253	406,253	-
(3) 完成工事未収入金	292,503	292,503	-
(4) 有価証券及び投資有価証券			
その他有価証券	3,944,090	3,944,090	-
関連会社株式	1,067,498	1,231,360	163,861
(5) 破産更生債権等	37,476		
貸倒引当金(*)	37,476		
	-	-	-
(6) 敷金及び保証金	5,730,005	5,750,021	20,015
資産計	20,473,300	20,657,177	183,877
(1) 買掛金	1,917,810	1,917,810	-
(2) 工事未払金	339,470	339,470	-
(3) 短期借入金	25,000	25,000	-
(4) 未払法人税等	208,507	208,507	-
(5) 預り金	450,815	450,815	-
(6) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	24,514,891	24,570,164	55,273
(7) リース債務 (1年内返済予定のリース債務含む)	343,813	465,011	121,198
(8) 受入敷金保証金	6,497,059	6,526,056	28,997
負債計	34,297,367	34,502,836	205,469
デリバティブ取引	-	-	-

(\*)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。

(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

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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
普通社債	112,000	-
貸倒引当金	112,000	-
小計	-	-
非上場株式等	1,466,881	1,696,717

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(2018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	13,384,989	-	-	-
売掛金	356,202	-	-	-
完成工事未収入金	168,999	-	-	-
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 普通社債(*)	-	-	-	-
合計	13,910,191	-	-	-

(\*)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。

当連結会計年度(2019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	9,032,949	-	-	-
売掛金	422,384	-	-	-
完成工事未収入金	292,503	-	-	-
合計	9,747,837	-	-	-

(\*)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(2018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	3,581,613	1,206,268	5,510,270	743,416	572,007	1,062,744
リース債務	27,375	28,154	29,069	30,471	32,639	223,776
合計	3,608,988	1,234,422	5,539,339	773,887	604,646	1,286,520

当連結会計年度(2019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	25,000	-	-	-	-	-
長期借入金	3,601,592	8,188,327	3,961,792	6,584,383	1,141,432	1,037,365
リース債務	28,045	28,872	30,544	32,594	34,986	188,769
合計	3,654,637	8,217,199	3,992,336	6,616,977	1,176,418	1,226,134

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2019年7月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2018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	3,667,480	3,540,000	127,480
	小計	3,667,480	3,540,000	127,480
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	3,393	3,707	314
	小計	3,393	3,707	314
合計		3,670,873	3,543,707	127,165

(注) 普通社債(連結貸借対照表計上額112,000千円)及び非上場株式等(連結貸借対照表計上額693,900千円)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（2019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	3,941,729	3,353,792	587,936
	小計	3,941,729	3,353,792	587,936
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	2,361	2,510	149
	小計	2,361	2,510	149
合計		3,944,090	3,356,303	587,786

(注) 非上場株式等（連結貸借対照表計上額884,501千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、上表の「その他有価証券」には含めていません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2017年8月1日 至 2018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 2018年8月1日 至 2019年7月31日）

種類	売却額（千円）	売却益の合計額（千円）	売却損の合計額（千円）
(1) 株式	4,000	-	-
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	186,974	17,825	-
合計	190,974	17,825	-

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について199,999千円（その他有価証券のその他199,999千円）の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、有価証券について139,050千円（その他有価証券のその他139,050千円）の減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引

金利関連

前連結会計年度(2018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	906,885	825,153	(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(2019年7月31日)

該当事項はありません。

(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、連結子会社の一部では、確定給付型の制度として東京倉庫業厚生年金基金に加入しており、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度に加盟しております。

なお、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。

一部の連結子会社は、複数事業主制度の厚生年金基金制度に加入しており、このうち、自社の拠出に対応する年金資産の額を合理的に計算することができない制度については、確定拠出制度と同様に会計処理しております。当該年金制度への要拠出額は重要性が乏しいことから、複数事業主制度に係る注記は省略しております。

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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
退職給付に係る負債の期首残高	238,919千円	240,951千円
退職給付費用	24,331	39,184
退職給付の支払額	22,299	43,175
退職給付に係る負債の期末残高	240,951	236,960

(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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
非積立型制度の退職給付債務	240,951	236,960
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	240,951	236,960
退職給付に係る負債	240,951	236,960
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	240,951	236,960

(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 26,455千円 当連結会計年度 39,184千円

3. 確定拠出制度

確定拠出制度(確定拠出制度と同様に会計処理する、複数事業主制度の厚生年金基金制度を含む。)への要拠出額は、前連結会計年度441千円、当連結会計年度4,186千円であります。



(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

	前連結会計年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
販売費及び一般管理費	5,720千円	- 千円

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

前連結会計年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当連結会計年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
610千円	- 千円

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	第 1 回 ストック・オプション	第 2 回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 4名 当社従業員 12名	当社取締役 1名 当社従業員 2名 当社子会社従業員 2名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 1,820,000株 (注1)	普通株式 380,000株 (注1)
付与日	2013年 8月23日	2014年 7月25日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了・会社都合により退任・退職した場合を除く。(注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)
対象勤務期間	-	-
権利行使期間	自 2015年 8月23日 至 2023年 8月22日	自 2016年 7月25日 至 2024年 7月24日

(注) 1. 当社は、2014年12月10日付で普通株式 1株につき50株の株式分割を、2016年11月 1日付及び2018年 8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（2019年7月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	第1回 ストック・オプション	第2回 ストック・オプション
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	151,600	148,000
権利確定	-	-
権利行使	113,400	48,000
失効	-	-
未行使残	38,200	100,000

(注) 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8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
権利行使価格（円）	179	250
行使時平均株価（円）	965	990
付与日における 公正な評価単価（円）	-	-

(注) 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8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。

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 125,433千円

(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 124,625千円

( 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 ( 2018年 7月31日 )	当連結会計年度 ( 2019年 7月31日 )
繰延税金資産		
貸倒引当金	52,736千円	20,175千円
減損損失	14,235	41,399
税務上の繰越欠損金 ( 注 2 )	11,730	63,910
賞与引当金	13,586	15,298
転貸損失引当金	4,063	13,744
債務保証損失引当金	-	9,922
投資有価証券	61,239	73,197
退職給付に係る負債	73,779	72,557
前受収益	11,124	9,381
長期前受収益	11,088	10,086
資産除去債務	42,530	109,930
受入建設協力金	46,512	50,298
未払事業税	18,059	14,142
定期借地権償却	16,041	32,778
その他	40,070	40,978
繰延税金資産小計	416,801	577,802
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額 ( 注 2 )	-	63,910
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	-	146,943
評価性引当額小計 ( 注 1 )	21,060	210,854
繰延税金資産合計	395,741	366,947
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	39,457	180,564
資産除去債務に対応する有形固定資産	22,494	62,444
差入建設協力金	5,344	11,036
受入建設協力金	34,840	34,553
その他	-	18,755
繰延税金負債合計	102,137	307,354
繰延税金資産の純額	293,604	59,593

( 注 ) 1. 評価性引当額が189,794千円増加しております。この増加の主な内容は、(株)ロジコムを連結子会社化したことに伴うものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

当連結会計年度 ( 2019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)	合計 (千円)
税務上の繰越 欠損金 ( )	3,122	580	2,422	4,591	10,290	42,902	63,910
評価性引当額	3,122	580	2,422	4,591	10,290	42,902	63,910
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

( ) 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果	30.6%
(調整)	会計適用後の法人税等の	
交際費等永久に損金に算入されない項目	負担率との間の差異が法	4.5
住民税均等割	定実効税率の100分の5	0.7
評価性引当額の増減額	以下であるため注記を省	7.3
子会社税率差異	略しております。	1.2
のれん償却		6.4
持分法投資損益		1.1
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		51.6

(企業結合等関係)

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ロジコム

事業の内容 マスターリース事業及びプロパティマネジメント事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループでは継続的かつ安定的な収益が得られる「不動産管理事業」と「アセットマネジメント事業」をストックビジネス、「物流投資事業」をフロービジネスと位置付け、ストックとフローの循環型ビジネスを構築しております。

また、長期経営方針(2016年9月13日発表)において、『ストックビジネスの強化による持続的な企業成長』を主要な課題の一つとして認識し、重点的に取り組んでおります。

今般、マスターリースを主要事業とする株式会社ロジコムを子会社化することにより、マスターリース面積においては、約8万坪増(前期末比 約23%増)、プロパティマネジメントを含む、当社グループの管理面積は、約11万坪増(前期末比 約7%増)となります。また、株式会社ロジコムは、東大和を中心とする多摩エリアをマスターリースの主たる事業領域としており、当社のマスターリース物件の事業領域とエリア補完の関係となり、より安定的な収益が得られる事業基盤の拡充になると判断しました。

(3) 企業結合日

2018年12月20日

(4) 企業結合の法的形式

株式の取得

(5) 結合後企業の名称

株式会社ロジコム

(6) 取得した議決権比率

100%

(7) 取得企業を決定するに至った主な根拠

当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

2. 当連結会計年度の連結損益計算書に含まれる被取得企業の業績の期間

2019年1月1日から2019年7月31日まで

3. 被取得企業の取得原価および対価の種類ごとの内訳

取得の対価：現金	1,907,462千円
取得原価	1,907,462千円

4. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザリー費用等 89,830千円

5. 発生したのれんの金額、発生原因、償却方法および償却期間

(1) 発生したのれん

1,608,556千円

(2) 発生原因

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

(3) 償却方法および償却期間

7年7ヶ月間にわたる均等償却

6. 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

流動資産	1,304,757千円
固定資産	2,302,601
資産合計	3,607,359
流動負債	1,389,886
固定負債	1,918,566
負債合計	3,308,452

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

影響の概算額については、合理的な算定が困難であるため記載しておりません。

(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114,863千円(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91,976千円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	2,025,266	2,405,278
期中増減額	380,012	1,052,035
期末残高	2,405,278	3,457,314
期末時価	3,079,797	4,158,484

- (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(463,333千円)であります。当連結会計年度の主な増加額は㈱ロジコムの子会社化に伴う増加(832,040千円)、不動産取得(491,924千円)であり、主な減少額は不動産売却(163,500千円)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 2017年8月1日 至 2018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	18,450,429	14,283,386	756,139	33,489,955	94,697	33,584,652	-	33,584,652
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	119,456	2,105	22,100	143,661	-	143,661	143,661	-
計	18,569,885	14,285,491	778,239	33,633,617	94,697	33,728,314	143,661	33,584,652
セグメント利益	1,724,924	1,837,543	382,039	3,944,506	67,642	4,012,149	826,127	3,186,022
セグメント資産	10,898,592	12,741,853	4,828,185	28,468,630	442,864	28,911,495	13,340,646	42,252,141
その他の項目								
減価償却費	146,989	3,755	1,386	152,131	33	152,165	11,040	163,206
のれん償却額	6,989	-	28,154	35,143	-	35,143	-	35,143
持分法適用会社 への投資額	-	1,766,141	-	1,766,141	-	1,766,141	-	1,766,141
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	486,967	-	270	487,237	-	487,237	38,963	526,201

(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 826,127千円には、セグメント間取引消去 1,623千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 824,503千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13,340,646千円には、セグメント間取引消去 2,400千円、報告セグメントに配分していない全社資産13,343,046千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11,040千円は、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38,963千円は、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。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。



当連結会計年度（自 2018年8月1日 至 2019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	21,537,610	1,599,994	784,217	23,921,822	20,154	23,941,977	-	23,941,977
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	23,339	2,079	3,600	29,018	-	29,018	29,018	-
計	21,560,949	1,602,073	787,817	23,950,840	20,154	23,970,995	29,018	23,941,977
セグメント利益	1,764,475	207,103	406,565	2,378,144	4,421	2,382,566	731,279	1,651,286
セグメント資産	15,860,061	25,226,772	5,221,419	46,308,253	827,912	47,136,165	7,576,196	54,712,362
その他の項目								
減価償却費	266,370	4,155	1,380	271,905	16	271,922	8,834	280,756
のれん償却額	256,539	-	24,132	280,671	-	280,671	-	280,671
持分法適用会社 への投資額	-	1,766,764	-	1,766,764	-	1,766,764	-	1,766,764
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	709,592	-	1,150	710,742	-	710,742	44,031	754,773

(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 731,279千円には、セグメント間取引消去2,071千円、各報告セグメントに配分していない全社費用 733,351千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7,576,196千円には、セグメント間取引消去 332千円、報告セグメントに配分していない全社資産7,576,529千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8,834千円は、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44,031千円は、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。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2017年 8月 1日 至 2018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	9,749,868	物流投資事業・アセットマネジメント事業
興銀リース株式会社	5,006,427	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 2018年 8月 1日 至 2019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

連結損益計算書の売上高の10%以上を占める特定の顧客へ売上高がないため、記載を省略しております。

【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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年 8月 1日 至 2019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。

【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 2017年 8月 1日 至 2018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	6,989	-	28,154	-	-	35,143
当期末残高	132,804	-	72,396	-	-	205,201

当連結会計年度（自 2018年 8月 1日 至 2019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	256,539	-	24,132	-	-	280,671
当期末残高	1,484,821	-	48,264	-	-	1,533,085

【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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2018年 8月 1日 至 2019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

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 2017年8月1日 至 2018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0.8	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使（注2）	11,993	-	-
役員	近藤 正昭	-	-	当社取締役	（被所有） 直接0.6	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使（注2）	20,764	-	-
役員	伊藤 毅	-	-	子会社代表取締役	（被所有） 直接0.6	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使（注2）	12,000	-	-

当連結会計年度（自 2018年8月1日 至 2019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1.1	新株予約権の権利行使	新株予約権の権利行使（注3）	11,993	-	-
役員	亀山 忠秀	-	-	当社代表取締役	（被所有） 直接0.6	投資有価証券の売却	投資有価証券の売却（注4） 投資有価証券売却益	53,047 5,940	- -	- -
役員	伊藤 毅	-	-	子会社代表取締役	（被所有） 直接0.8	新株予約権の権利行使 投資有価証券の売却	新株予約権の権利行使（注3） 投資有価証券の売却（注4） 投資有価証券売却益	12,000 106,094 11,881	- - -	- - -

（注）1. 取引金額、期末残高には消費税等を含めておりません。

- 2013年8月22日開催の臨時株主総会、2014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。
- 2013年8月22日開催の臨時株主総会、2014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。
- 投資有価証券の売却額については、市場価格等を勘案して決定しております。

(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

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 2017年8月1日 至 2018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 (千米ドル)	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	Sembcorp Infra Services Pte. Ltd.	シンガポ ール	16,967	物流投資事 業	(所有) 直接30.0	物流投資事 業における 協業	第三者割当 増資の引受 (注2)	678,681	-	-

(注) 1. 取引金額、期末残高には消費税等を含めておりません。

2. 連結子会社であるCRE Asia Pte. Ltd.がSembcorp Infra Services Pte. Ltd.の行った第三者割当増資を1株につき1.0076米ドルで引き受けたものであります。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)

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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
1株当たり純資産額	677.97円	696.15円
1株当たり当期純利益金額	83.30円	27.86円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	81.90円	27.68円

(注) 1. 2018年8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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019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)	2,103,231	696,588
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)	2,103,231	696,588
期中平均株式数(株)	25,249,980	25,004,324
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)	431,893	160,600
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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	16,975,944	17,545,241
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	114,251	71,545
(うち新株予約権(千円))	( - )	( - )
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,861,693	17,473,695
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)	24,871,036	25,100,468

(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	-	25,000	1.78	-
1年以内に返済予定の長期借入金	3,581,613	3,601,592	0.77	-
1年以内に返済予定のリース債務	27,375	28,045	6.92	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	9,094,705	20,913,299	0.57	2020年～30年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	344,111	315,767	7.40	2020年～30年
合計	13,047,804	24,883,704	-	-

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

2. リース債務の平均利率については、期末リース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。

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

	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)
長期借入金	8,188,327	3,961,792	6,584,383	1,141,432
リース債務	28,872	30,544	32,594	34,986

【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)	4,830,688	9,712,217	16,893,283	23,941,977
税金等調整前 四半期(当期)純利益金額 (千円)	322,262	537,175	1,255,089	1,350,244
親会社株主に帰属する 四半期(当期)純利益金額 (千円)	220,655	330,456	798,601	696,588
1株当たり 四半期(当期)純利益金額 (円)	8.86	13.25	31.97	27.86

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額 又は1株当たり四半期純損失 金額( ) (円)	8.86	4.39	18.69	4.07

(注) 当社は、2018年8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 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	12,025,363	7,092,373
売掛金	224,560	245,092
完成工事未収入金	168,999	292,008
有価証券	112,000	-
販売用不動産	1 5,999,942	1 9,931,410
製品	400,935	177,207
仕掛販売用不動産	1 6,272,182	1 14,669,953
仕掛品	70,666	3,120
未成工事支出金	29,787	109,160
前渡金	604,742	54,945
前払費用	430,430	551,686
その他	2 279,462	2 476,547
貸倒引当金	159,241	24,650
流動資産合計	26,459,833	33,578,856
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 1,127,662	1 875,782
構築物	22,845	15,581
機械及び装置	193,630	171,311
車両運搬具	13,873	49,840
工具、器具及び備品	18,875	21,418
土地	1 1,116,385	1 1,454,580
リース資産	273,563	245,833
その他	-	71,478
有形固定資産合計	2,766,837	2,905,825
無形固定資産		
商標権	7,510	6,315
ソフトウェア	40,210	52,387
その他	1,300	1,300
無形固定資産合計	49,020	60,002
投資その他の資産		
投資有価証券	4,437,380	4,823,971
関係会社株式	1 2,372,996	1 4,298,594
出資金	3,940	1,590
長期貸付金	5,240	-
関係会社長期貸付金	349,800	300,000
破産更生債権等	12,989	210,093
長期前払費用	59,399	139,714
繰延税金資産	271,887	56,063
敷金及び保証金	4,376,946	4,501,506
その他	34,659	34,659
貸倒引当金	12,989	210,093
投資その他の資産合計	11,912,250	14,156,099
固定資産合計	14,728,108	17,121,927
資産合計	41,187,941	50,700,784

(単位：千円)

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
買掛金	4,136,010	1,832,715
工事未払金	144,902	336,620
1年内返済予定の長期借入金	1,435,546,365	1,435,501,308
リース債務	25,889	26,135
未払金	2133,160	2112,862
未払費用	101,761	45,978
未払法人税等	369,682	159,928
未成工事受入金	-	199,108
前受金	2,160	2,106
預り金	2429,839	2383,118
前受収益	21,205,707	21,269,012
賞与引当金	40,606	39,583
転貸損失引当金	13,272	15,322
役員賞与引当金	91,320	-
その他	1,321	887
流動負債合計	10,242,000	7,924,686
<b>固定負債</b>		
長期借入金	1,488,980,395	1,420,314,584
リース債務	340,692	314,347
退職給付引当金	240,951	236,960
債務保証損失引当金	-	232,405
資産除去債務	138,896	114,610
受入敷金保証金	24,814,418	24,835,160
その他	178,236	159,058
固定負債合計	14,693,591	26,007,127
負債合計	24,935,591	33,931,813
<b>純資産の部</b>		
<b>株主資本</b>		
資本金	2,145,976	2,195,714
資本剰余金		
資本準備金	2,105,976	2,155,714
その他資本剰余金	1,628,899	1,628,899
資本剰余金合計	3,734,876	3,784,614
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	11,238,159	11,335,847
利益剰余金合計	11,238,159	11,335,847
自己株式	955,107	955,107
株主資本合計	16,163,904	16,361,068
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	88,445	407,901
評価・換算差額等合計	88,445	407,901
純資産合計	16,252,350	16,768,970
負債純資産合計	41,187,941	50,700,784

## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当事業年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
売上高	1 27,085,146	1 20,477,530
売上原価	1 21,572,013	1 16,322,403
売上総利益	5,513,132	4,155,127
販売費及び一般管理費	1, 2 2,722,729	1, 2 2,469,310
営業利益	2,790,403	1,685,816
営業外収益		
受取利息	1 20,039	1 12,194
有価証券利息	2,014	1,261
為替差益	-	6,803
受取手数料	1 10,860	1 10,860
違約金収入	50,776	-
受取解決金	15,960	4,000
その他	2,158	1 14,594
営業外収益合計	101,808	49,714
営業外費用		
支払利息	128,088	1 155,658
支払手数料	68,608	83,512
貸倒引当金繰入額	-	1 172,617
その他	1 6,554	1 6,134
営業外費用合計	203,251	417,922
経常利益	2,688,960	1,317,608
特別利益		
固定資産売却益	1,011	-
投資有価証券売却益	181	17,822
貸倒引当金戻入額	-	112,000
新株予約権戻入益	610	-
資産除去債務戻入益	-	21,202
その他	-	1 15,465
特別利益合計	1,803	166,490
特別損失		
投資有価証券評価損	199,999	139,050
関係会社株式評価損	-	159,299
訴訟和解金	70,500	-
債務保証損失引当金繰入額	-	1 32,405
その他	6,504	21,333
特別損失合計	277,004	352,088
税引前当期純利益	2,413,760	1,132,010
法人税、住民税及び事業税	796,700	462,066
法人税等調整額	38,797	74,835
法人税等合計	757,903	536,901
当期純利益	1,655,856	595,109

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)		当事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)	
		金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)
賃借料		11,297,256	52.4	11,328,931	69.4
不動産販売原価		6,739,492	31.2	2,615,889	16.0
工事外注費		1,894,322	8.8	1,099,295	6.7
その他諸経費		1,640,943	7.6	1,278,286	7.8
合計		21,572,013	100.0	16,322,403	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2017年 8月 1日 至 2018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	2,088,248	2,048,248	1,628,899	3,677,148	9,836,525	9,836,525	350	15,601,571
当期変動額								
新株の発行	57,727	57,727		57,727				115,455
剰余金の配当					254,221	254,221		254,221
当期純利益					1,655,856	1,655,856		1,655,856
自己株式の取得							954,757	954,757
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）								
当期変動額合計	57,727	57,727	-	57,727	1,401,634	1,401,634	954,757	562,332
当期末残高	2,145,976	2,105,976	1,628,899	3,734,876	11,238,159	11,238,159	955,107	16,163,904

	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	-	-	16,103	15,617,675
当期変動額				
新株の発行				115,455
剰余金の配当				254,221
当期純利益				1,655,856
自己株式の取得				954,757
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	88,445	88,445	16,103	72,341
当期変動額合計	88,445	88,445	16,103	634,674
当期末残高	88,445	88,445	-	16,252,350

当事業年度(自 2018年8月1日 至 2019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	2,145,976	2,105,976	1,628,899	3,734,876	11,238,159	11,238,159	955,107	16,163,904
当期変動額								
新株の発行	49,738	49,738		49,738				99,476
剰余金の配当					497,420	497,420		497,420
当期純利益					595,109	595,109		595,109
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)								
当期変動額合計	49,738	49,738	-	49,738	97,688	97,688	-	197,164
当期末残高	2,195,714	2,155,714	1,628,899	3,784,614	11,335,847	11,335,847	955,107	16,361,068

	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	88,445	88,445	16,252,350
当期変動額			
新株の発行			99,476
剰余金の配当			497,420
当期純利益			595,109
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	319,456	319,456	319,456
当期変動額合計	319,456	319,456	516,620
当期末残高	407,901	407,901	16,768,970

【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、1998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2016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2008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. 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち当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) 債務保証損失引当金

債務保証等に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案し損失負担見込額を計上しております。

5. ヘッジ会計の方法

(1) ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。

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

(2) ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金利息

(3) ヘッジ方針

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

(4) ヘッジ有効性評価の方法

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

6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。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区分掲記しておりました特別損失の「固定資産除却損」（前事業年度3,873千円）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。

（「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」の適用に伴う変更）

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当事業年度の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示する方法に変更するとともに、税効果会計関係注記を変更しております。

この結果、前事業年度の貸借対照表において、流動資産の「繰延税金資産」105,269千円は、投資その他の資産の「繰延税金資産」271,887千円に含めて表示しております。



(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

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
販売用不動産	7,489,847千円	6,285,460千円
仕掛販売用不動産	5,619,910	13,662,614
建物	247,474	232,592
土地	395,552	242,055
関係会社株式	962,400	3,017,597
計	14,715,185	23,440,320

担保付債務

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	7,834,960千円	17,749,560千円

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 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
短期金銭債権	70,273千円	407,618千円
短期金銭債務	209,671	210,444
長期金銭債務	4,148	38,536

3 保証債務

関係会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
株式会社土地再生投資	-千円	246,400千円

(注)株式会社土地再生投資(旧株式会社土地再生不動産投資)は、2019年8月23日に名称を変更しております。

4 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 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	22,000,000千円	39,800,000千円
借入実行残高	6,450,000	15,694,000
差引額	15,550,000	24,106,000

(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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
営業取引による取引高		
売上高	1,811,196千円	438,616千円
仕入高	9,987	16,362
販売費及び一般管理費	85,404	46,682
営業取引以外の取引高	28,242	241,456

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度49%、当事業年度51%、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51%、当事業年度49%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 2017年 8月 1日 至 2018年 7月 31日)	当事業年度 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 7月 31日)
給料及び手当	886,300千円	857,489千円
賞与	248,223	112,215
支払手数料	237,417	216,042
賞与引当金繰入額	40,606	39,583
役員賞与引当金繰入額	91,320	-
退職給付費用	26,455	39,184
減価償却費	45,497	45,600
貸倒引当金繰入額	12,145	6,828

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2018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	1,548,000	585,600

(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	1,396,396
関連会社株式	14,200

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。

当事業年度(2019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	1,020,304	1,231,360	211,055

(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	3,234,289
関連会社株式	44,000

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。

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(2018年7月31日)

該当事項はありません。

当事業年度(2019年7月31日)

当事業年度において子会社株式の減損処理を行っており、関係会社株式評価損159,299千円を計上しております。

( 税効果会計関係 )

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	52,736千円	71,878千円
減損損失	14,235	15,940
賞与引当金	12,433	12,120
転貸損失引当金	4,063	4,691
退職給付引当金	73,779	72,557
債務保証損失引当金	-	9,922
投資有価証券	61,239	73,197
関係会社株式	-	48,777
前受収益	11,124	9,381
長期前受収益	11,088	10,086
資産除去債務	42,530	35,093
受入建設協力金	46,512	42,496
未払事業税	9,722	10,165
定期借地権償却	16,041	17,758
その他	39,151	31,561
繰延税金資産小計	394,661	465,629
評価性引当額	21,060	176,323
繰延税金資産合計	373,601	289,305
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	39,034	180,022
資産除去債務に対応する有形固定資産	22,494	18,749
差入建設協力金	5,344	4,458
受入建設協力金	34,840	30,012
繰延税金負債合計	101,714	233,241
繰延税金資産の純額	271,887	56,063

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 (2018年7月31日)	当事業年度 (2019年7月31日)
法定実効税率 (調整)	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。	30.6%
交際費等永久に損金に算入されない項目		2.5
住民税均等割		0.7
評価性引当額の増減額		13.7
その他		0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率		47.4

( 企業結合等関係 )

連結財務諸表「注記事項(企業結合等関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

( 重要な後発事象 )

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	1,127,662	1,332	185,532 (19,791)	67,679	875,782	622,687
	構築物	22,845	-	2,362	4,901	15,581	339,459
	機械及び装置	193,630	-	-	22,319	171,311	165,219
	車両運搬具	13,873	63,203	-	27,236	49,840	32,041
	工具、器具及び 備品	18,875	12,189	0	9,647	21,418	59,139
	土地	1,116,385	338,194	-	-	1,454,580	-
	リース資産	273,563	-	308	27,421	245,833	222,516
	その他	-	71,478	-	-	71,478	-
	計	2,766,837	486,398	188,203 (19,791)	159,206	2,905,825	1,441,064
無形 固定 資産	商標権	-	-	-	1,195	6,315	5,636
	ソフトウェア	-	-	-	19,053	52,387	78,284
	その他	-	-	-	-	1,300	-
	計	-	-	-	20,248	60,002	83,920

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

土地 賃貸用不動産 145,970千円

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

3. 「当期減少額」の( )は内数で、当期の減損損失計上額であります。

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	172,230	200,253	137,740	234,743
賞与引当金	40,606	39,583	40,606	39,583
役員賞与引当金	91,320	-	91,320	-
退職給付引当金	240,951	39,184	43,175	236,960
転貸損失引当金	13,272	15,322	13,272	15,322
債務保証損失引当金	-	32,405	-	32,405

(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	(特別口座) 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	(特別口座) 東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社									
取次所	-									
買取手数料	無料									
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL <a href="https://www.cre-jpn.com/">https://www.cre-jpn.com/</a>									
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></th> <th>保有株式数</th> <th>優待内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>毎年1月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様</td> <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> <tr> <td>毎年7月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様</td> <td>100株(1単元)以上</td> <td>QUOカード(クオカード) 1,000円分 贈呈</td> </tr> </tbody> </table>		保有株式数	優待内容	毎年1月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様	100株(1単元)以上	QUOカード(クオカード) 500円分 贈呈	毎年7月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様	100株(1単元)以上	QUOカード(クオカード) 1,000円分 贈呈
	保有株式数	優待内容								
毎年1月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様	100株(1単元)以上	QUOカード(クオカード) 500円分 贈呈								
毎年7月末日現在の株主名簿に記載又は記録された株主様	100株(1単元)以上	QUOカード(クオカード) 1,000円分 贈呈								

(注) 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

## 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) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第10期)(自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)2018年10月30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

2018年10月30日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第11期第1四半期)(自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)2018年12月13日関東財務局長に提出

(第11期第2四半期)(自 2018年11月1日 至 2019年1月31日)2019年3月15日関東財務局長に提出

(第11期第3四半期)(自 2019年2月1日 至 2019年4月30日)2019年6月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2018年11月5日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第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。

2018年12月20日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(特定子会社の異動)に基づく臨時報告書であります。

## 第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。



## 独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2019年10月30日

株式会社 シーアールイー  
取締役会 御中

EY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 根 津 美 香 印  
業務執行社員

### <財務諸表監査>

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シーアールイーの2018年8月1日から2019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2019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。

#### < 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、株式会社シーアールイーの2019年7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、株式会社シーアールイーが2019年7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

---

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

## 独立監査人の監査報告書

2019年10月30日

株式会社 シーアールイー  
取締役会 御中

### EY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 根 津 美 香 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2018年8月1日から2019年7月31日までの第11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2019年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

#### 利害関係

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

以上

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

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。