

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成29年1月24日
【事業年度】	第30期（自平成27年11月1日至平成28年10月31日）
【会社名】	株式会社アールエイジ
【英訳名】	EARLY AGE CO., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 向井山 達也
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	管理本部 経理チーム ユニットリーダー 渡部 弘三
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	(0 3) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	管理本部 経理チーム ユニットリーダー 渡部 弘三
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
売上高 (千円)	3,933,190	3,647,313	3,731,767	4,125,745	4,140,175
経常利益 (千円)	380,268	384,636	401,988	401,059	424,152
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	214,949	230,345	239,418	245,554	266,451
包括利益 (千円)	214,926	231,259	239,715	246,152	266,528
純資産額 (千円)	1,852,674	2,010,199	2,188,573	2,376,422	2,584,104
総資産額 (千円)	5,812,516	6,653,610	7,105,764	8,024,587	8,577,913
1株当たり純資産額 (円)	586.87	632.74	689.83	746.89	812.18
1株当たり当期純利益金額 (円)	68.21	72.98	75.50	77.41	83.77
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	67.70	72.29	75.23	77.17	83.73
自己資本比率 (%)	31.8	30.2	30.8	29.6	30.1
自己資本利益率 (%)	12.2	11.9	11.4	10.8	10.7
株価収益率 (倍)	5.6	8.4	8.7	8.7	6.2
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	334,709	124,182	198,608	447,647	257,730
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	581,420	796,159	262,612	980,014	411,813
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	135,780	584,765	201,245	716,826	241,709
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	823,507	736,295	873,536	1,057,996	1,145,623
従業員数 (人)	32	34	35	33	34
(外、平均臨時雇用者数)	(29)	(29)	(23)	(22)	(20)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行いました。このため、第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

4. 「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)等を適用し、当連結会計年度より、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
売上高 (千円)	3,566,037	3,328,226	3,413,789	3,773,951	3,817,251
経常利益 (千円)	368,012	361,102	383,096	376,791	414,848
当期純利益 (千円)	223,227	226,576	238,296	239,864	269,820
資本金 (千円)	166,046	166,826	166,826	167,208	167,208
発行済株式総数 (株)	31,512	3,171,200	3,171,200	3,181,000	3,181,000
純資産額 (千円)	1,792,062	1,945,818	2,123,070	2,305,229	2,516,279
総資産額 (千円)	5,706,226	6,541,844	6,989,584	7,896,634	8,459,423
1株当たり純資産額 (円)	567.64	612.44	669.17	724.50	790.85
1株当たり配当額 (円)	1,700	710	18.5	18.5	21.0
(うち1株当たり中間配当額)	(-)	(700)	(8.5)	(8.5)	(8.5)
1株当たり当期純利益金額 (円)	70.84	71.79	75.14	75.62	84.82
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	70.31	71.11	74.88	75.39	84.79
自己資本比率 (%)	31.3	29.7	30.4	29.2	29.7
自己資本利益率 (%)	13.1	12.1	11.7	10.8	11.2
株価収益率 (倍)	5.4	8.5	8.7	8.9	6.1
配当性向 (%)	24.0	23.7	24.6	24.5	24.8
従業員数 (人)	26	29	29	27	27
(外、平均臨時雇用者数)	(13)	(13)	(14)	(14)	(13)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 平成25年5月1日付で普通株式1株につき100株の割合で株式分割を行いました。このため、第26期の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。

2【沿革】

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

3【事業の内容】

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

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

各事業の内容は以下のとおりであります。

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

< 不動産管理運営事業 >

当社グループは、平成28年10月末現在、管理受託総室5,000室(サブリース1,800室、集金管理2,659室、自社所有賃貸不動産541室)、駐車場管理受託数2,974区画を有しており、住居・駐車場としてユーザーに賃貸しております。また、オーナーからは管理業務(賃貸管理代行、清掃設備管理等)、及びリフォーム(退去後の原状回復、修繕工事、クリーニング等)を受注しております。

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

< 不動産開発販売事業 >

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

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

< 不動産仲介コンサル事業 >

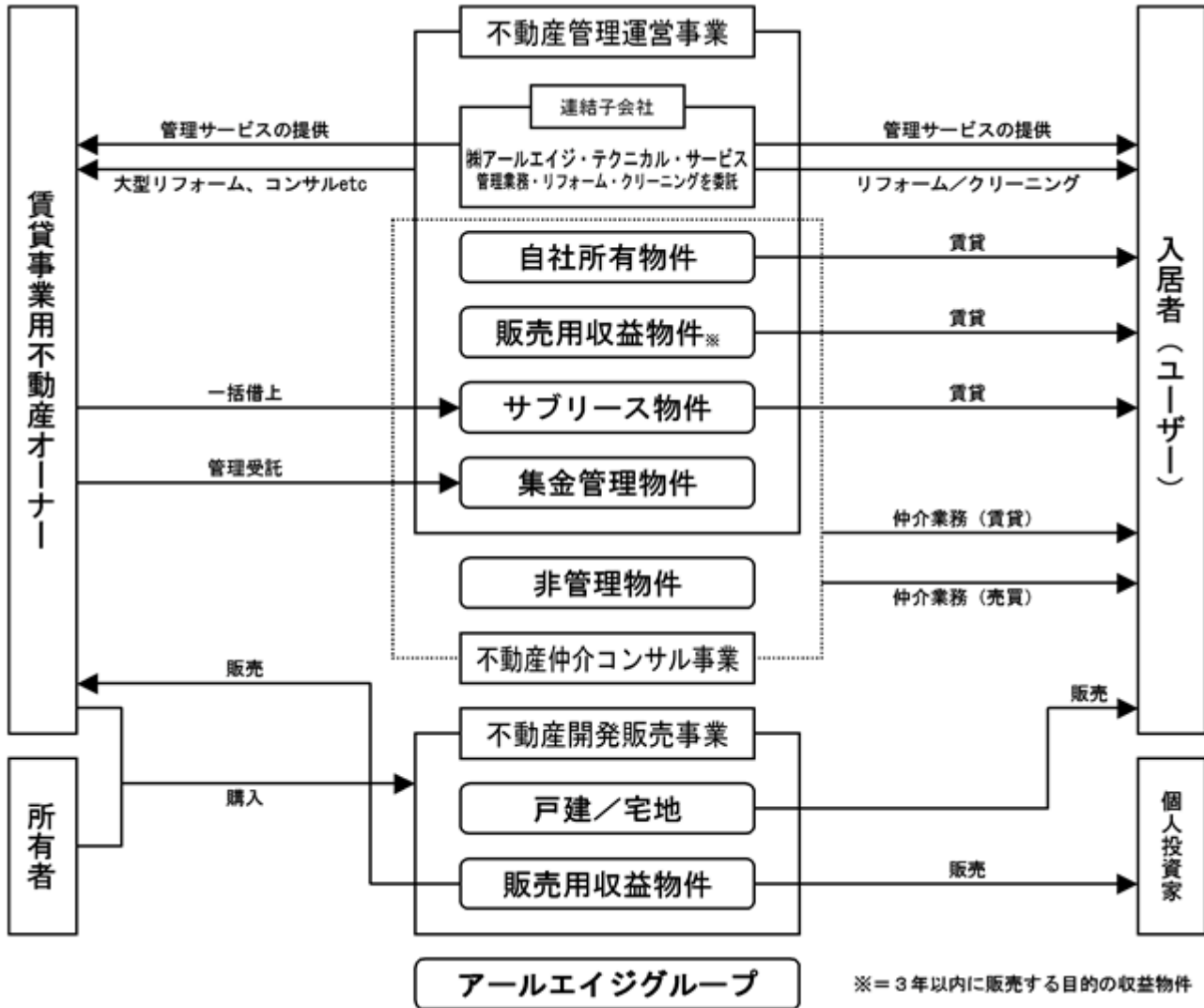
自社の5拠点(東京都：2、千葉県：3)において居住用不動産、駐車場等の賃貸仲介事業を行っております。新規店舗の出店については慎重に実施することとして、「地域密着」を基盤に徹底したユーザー中心主義の営業展開をしております。

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

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

上記に述べた事項を事業系統図によって示すと下記の通りであります。

[事業系統図]



4【関係会社の状況】

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

(注) 主要な事業の内容欄には、セグメントの名称を記載しております。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

平成28年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産管理運営事業	12	(11)
不動産開発販売事業	4	(-)
不動産仲介コンサル事業	14	(9)
全社共通	4	(-)
合計	34	(20)

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

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

(2) 提出会社の状況

平成28年10月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(才)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
27(13)	30.5	5.3	4,250

セグメントの名称	従業員数(人)	
不動産管理運営事業	5	(4)
不動産開発販売事業	4	(-)
不動産仲介コンサル事業	14	(9)
全社共通	4	(-)
合計	27	(13)

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

2. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。

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

(3) 労働組合の状況

労働組合は結成されておきませんが、労使関係は円満に推移しております。

第2【事業の状況】

1【業績等の概要】

(1)業績

当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)における我が国経済は、企業収益や雇用情勢の改善が続くなかで、景気は緩やかな回復基調が続いております。しかしながら、海外景気の下振れがわが国の景気を下押しする可能性が、依然先行きは不透明な状況にあります。

当社グループの事業領域である不動産業界におきましては、良好な資金調達環境を背景に都心の収益不動産等に対する投資意欲は底堅く推移いたしております。

このような状況の下、当社グループは、主軸である不動産管理運営事業で安定収益を確保する一方、優良な賃貸レジデンス開発用地の取得に努めてまいりました。また、不動産開発販売事業においては、優良物件の開発・販売に注力し、賃貸事業用マンション8棟67室を完成させました。この結果、当連結会計年度の業績として、売上高は4,140,175千円(前期:4,125,745千円、前期比:0.3%増)、営業利益は472,678千円(前期:441,757千円、前期比:7.0%増)、経常利益は424,152千円(前期:401,059千円、前期比:5.8%増)、親会社株主に帰属する当期純利益は266,451千円(前期:245,554千円、前期比:8.5%増)となりました。

セグメント別の業績は次のとおりであります。

<不動産管理運営事業>

当セグメントにおきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,859,953千円(前期:2,877,031千円、前期比0.6%減)、セグメント利益は490,216千円(前期:467,275千円、前期比4.9%増)となりました。

<不動産開発販売事業>

当セグメントにおきましては、賃貸事業用マンション9棟75室を販売しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,157,727千円(前期:1,126,990千円、前期比:2.7%増)、セグメント利益は157,717千円(前期:159,200千円、前期比:0.9%減)となりました。

<不動産仲介コンサル事業>

当セグメントにおきましては、社員教育の徹底及び良質な物件獲得を行うことにより収益改善に取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は122,494千円(前期:121,723千円、前期比:0.6%増)、セグメント損失は24,438千円(前期:セグメント損失29,196千円)となりました。

なお、当連結会計年度より、「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号平成25年9月13日)等を適用し、「当期純利益」を「親会社株主に帰属する当期純利益」としております。

(2)キャッシュ・フロー

当連結会計年度末における現金及び現金同等物(以下「資金」という)の残高は、前連結会計年度末から87,627千円増加し、1,145,623千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況と変動の要因は以下のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動の結果、1年間で増加した資金は257,730千円(前年同期では447,647千円の増加)となりました。税金等調整前当期純利益422,944千円、減価償却費127,613千円の計上による資金の増加に対し、新規開発用地取得等によりたな卸資産の増加による支払188,570千円及び法人税等の支払137,650千円をしたことが主な要因であります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は411,813千円(前年同期では980,014千円の減少)となりました。これは、新規開発プロジェクトの増加等により有形固定資産の取得による支出を405,110千円行ったことが主な要因であります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は241,709千円(前年同期では716,826千円の増加)となりました。これは、長期借入金の返済による支出981,790千円及び配当金支払額59,097千円がそれぞれ資金減少要因となった一方で、長期借入金の借入による収入が1,085,722千円あったことが主な要因であります。

2【生産、受注及び販売の状況】

(1)生産実績

該当事項はありません。

(2)受注状況

当社グループは、受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

(3)販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	前年同期比(%)
不動産管理運営事業(千円)	2,859,953	99.4
不動産開発販売事業(千円)	1,157,727	102.7
不動産仲介コンサル事業(千円)	122,494	100.6
合計(千円)	4,140,175	100.3

(注)1. 最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は次のとおりであります。

相手先	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社ジョイパック	445,148	10.8		

2. 上記の金額には、消費税等は含まれておりません。

3. セグメント間の取引については相殺消去しております。

4. 当連結会計年度の株式会社ジョイパックについては、当該割合が100分の10未満のため、記載を省略しております。

3【対処すべき課題】

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

当社グループの安定的かつ持続的な成長には中核事業である不動産管理運営事業をベースに、お客様本位の使い方住まい方のできる住空間を創造する企業を目指しつつ、長期的には売上高経常利益率の向上を重視して経営に取り組んでまいります。

上記の目的を達成するためにはオーナー様との厚い信頼関係が必須であり、またその関係を持続していくためには、不動産関連知識に加え、不動産経営に関する金融・法務・税務等広範囲に及ぶ高いコンサルティング能力が不可欠となってまいります。有能な社員の確保とともに、適材適所の人材配置と教育体制の充実により能力の向上に努めてまいります。多様な人材の確保と育成には、業務の高度化、権限委譲による従業員の満足度の向上が必須です。効果的かつ効率的な内部統制の再構築と内部管理部門の強化と併せて取り組んでまいります。

不動産仲介コンサル事業は、セグメント損益がマイナスとなっておりますが、企画や開発に必要なユーザーの目線を感じ取る要の事業であります。今後、運営の効率化、改善を行い収益の回復に努めてまいります。

4【事業等のリスク】

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

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

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

不動産市況について

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

市況の変動による不動産開発販売事業の在庫リスクについて

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

物件の引渡時期等による業績の変動について

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

法的規制について

1)不動産関連法制の変更について

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

<提出会社が取得している免許・許可>

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(5)第5209号	平成24年4月29日から平成29年4月28日まで
建設業法	東京都知事(般)17第125524号	平成28年3月30日から平成33年3月29日まで

2)個人情報の管理について

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

有利子負債依存度および資金調達について

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

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

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

1. 資金調達に関しては、特定の金融機関に偏ることなく、個別プロジェクトごとに金融機関と協議を行い、金融機関による客観的評価を経た上で借入を実施しております。
2. 常時3～4行のコアバンクを確保しながら、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。
3. 不動産開発販売に関するプロジェクトの規模は1案件当たり概ね30百万円から300百万円として、資金調達、販売活動両面で機動性が効くものとしております。

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

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

(単位：千円)

決算年月	平成27年10月	平成28年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	447,647	257,730
投資活動によるキャッシュ・フロー	980,014	411,813
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	532,367	154,082
財務活動によるキャッシュ・フロー	716,826	241,709
短期借入金	87,750	196,875
1年内返済予定の長期借入金	286,698	346,025
長期借入金	4,490,203	4,622,558
有利子負債合計 A	4,864,651	5,165,459
総資産額 B	8,024,587	8,577,913
有利子負債依存度 A/B	60.6%	60.2%
たな卸資産残高	1,827,652	2,823,892
有形固定資産残高	4,694,585	4,163,735

人材の確保・育成について

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

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

小規模組織であることについて

当社グループは平成28年10月31日現在、従業員34名と小規模組織であり、内部管理体制についても組織の規模に応じたものとなっております。当社グループは今後、業容の拡大に応じて人材の採用を行うとともに社内管理体制の強化・充実に努める予定であります。しかしながら、当社グループが事業の拡大に対して適切かつ十分な対応ができなかった場合には、当社グループの事業遂行及び拡大に制約が生じ、当社グループの業績等に影響を及ぼす可能性があります。

代表取締役への依存について

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

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

5【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

6 【研究開発活動】

該当事項はありません。

7【財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

当社グループにおける財政状態及び経営成績の分析は以下のとおりであります。

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

(1)財政状態の分析

資産、負債及び純資産の状況

当連結会計年度末の総資産は、前連結会計年度末より553,325千円増加して8,577,913千円（前連結会計年度末比6.9%増）となりました。流動資産は1,094,829千円増加して、4,157,497千円（前連結会計年度末比35.7%増）となりました。流動資産増加の主な要因は、千葉県船橋市及び松戸市に保有しておりました賃貸事業用マンション等2棟を保有目的の変更等により、固定資産から棚卸資産に振替したこと等により、たな卸資産が996,240千円増加したことによるものであります。

また、固定資産は541,504千円減少して、4,420,415千円（前連結会計年度末比10.9%減）となりました。この主な要因は、上記保有目的等の変更等により有形固定資産が530,849千円減少したことによるものであります。

当連結会計年度末の負債は、345,644千円増加して5,993,809千円（前連結会計年度末比6.1%増）となりました。流動負債は227,858千円増加して923,987千円（前連結会計年度末比32.7%増）となりました。これは短期借入金109,125千円、1年以内返済予定の長期借入金59,327千円及び未払法人税等が32,423千円増加したことが主な要因であります。固定負債は117,786千円増加して5,069,822千円（前連結会計年度末比2.4%増）となりました。これは長期借入金132,355千円増加したことが主な要因であります。

当連結会計年度末の純資産は、207,681千円増加して2,584,104千円（前連結会計年度末比8.7%増）となりました。親会社株主に帰属する当期純利益を266,451千円計上し、配当金58,847千円を支払いしたことが主な要因であります。

(2)経営成績の分析

売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は4,140,175千円（前期：4,125,745千円、前期比：0.3%増）となりました。

不動産管理運営事業におきましては、賃貸住宅のサブリース運営業務および賃貸管理業務を、顧客サービスの質の向上を主眼としてグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、不動産管理運営事業の売上高は2,859,953千円（前期：2,877,031千円、前期比0.6%減）となりました。

不動産開発販売事業におきましては、賃貸事業用マンション9棟75室を販売しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は1,157,727千円（前期：1,126,990千円、前期比：2.7%増）となりました。

不動産仲介コンサル事業におきましては、社員教育の徹底及び良質な物件獲得を行うことにより、収益改善に取り組んでまいりました。この結果、不動産仲介コンサル事業の売上高は122,494千円（前期：121,723千円、前期比：0.6%増）となりました。

売上総利益

売上総利益は、前期比4.0%増の1,074,082千円となり、売上総利益率は前期比0.9ポイント増加し、25.9%となりました。

販売費及び一般管理費

販売費及び一般管理費は、業務委託費や租税公課の増加等により前期比1.7%増の601,403千円となりました。

営業利益、経常利益、親会社株主に帰属する当期純利益

上記の要因により、当連結会計年度の営業利益は472,678千円（前期：441,757千円、前期比：7.0%増）、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は、424,152千円（前期：401,059千円、前期比：5.8%増）、266,451千円（前期：245,554千円、前期比：8.5%増）となりました。

(3)キャッシュ・フローの状況の分析

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

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました企業集団の設備投資の総額は431,349千円で、その主なものは次のとおりであります。

当連結会計年度中に取得した主要設備

東京都千代田区に完成した賃貸事業マンション2棟（鉄筋コンクリート造地上5階14室及び鉄筋コンクリート造地上5階13室）の建築工事代金他192,075千円及び東京目黒区に新たに開発用土地1区画159,035千円を取得しました。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、以下のとおりであります。

(1) 提出会社

平成28年10月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額					従業員数 (人)
			建物及び構築物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	土地 (千円) (面積㎡)	合計 (千円)	
本社 (東京都港区)	全事業	事務所・情報システム	12,991	320	1,322	1,253 ()	15,887	12 (5)
津田沼店 (千葉県船橋市)	不動産仲介 コンサル事業	店舗	4,511	0	44		4,556	2 (1)
船橋店 (千葉県船橋市)	不動産仲介 コンサル事業	店舗	472	190	621		1,284	5 (3)
松戸店 (千葉県松戸市)	不動産仲介 コンサル事業	店舗	448	196	187		831	1 (1)
高円寺店 (東京都杉並区)	不動産仲介 コンサル事業	店舗・事務所		592	365		957	2 (3)
コインパーキング設備 (東京都内及び千葉県内)	不動産管理運営事業	コインパーキング			13,667		13,667	1 (-)
自社所有物件(東京都内及び千葉県内)	不動産管理運営事業	賃貸事業用マンション	2,156,761		1,425	1,923,671 (4,947.94)	4,081,858	4 (-)

(注) 1. 上記金額には消費税等および建設仮勘定は含まれておりません。

2. 津田沼店・松戸店以外の3つの事業所はいずれも賃借しており、その年間賃料は37,092千円であります。

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

(2) 国内子会社

平成28年10月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメント の名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
				建物及び構築物 (千円)	車両運搬具 (千円)	工具、器具 及び備品 (千円)	合計 (千円)	
(株)オールエイジ・テクニカル・サービス	本社 (千葉県船橋市)	不動産管理運営事業	事務所・情報システム	454	11	47	513	7 (7)

3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

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

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

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

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (平成28年10月31日)	提出日現在発行数(株) (平成29年1月24日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,181,000	3,181,000	東京証券取引所 (マザーズ)	単元株式数 100株
計	3,181,000	3,181,000	-	-

- (注) 1. 普通株式は完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。
2. 提出日現在の発行数には、平成29年1月1日からこの有価証券報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

(2)【新株予約権等の状況】

会社法の規定に基づき発行した新株予約権は、次のとおりであります。

平成24年8月16日開催の取締役会決議

区分	事業年度末現在 (平成28年10月31日)	提出日の前月末現在 (平成28年12月31日)
新株予約権の数(個)	48 (注)6	同左
新株予約権のうち自己新株予約権の数(個)	-	-
新株予約権の目的となる株式の種類	普通株式	同左
新株予約権の目的となる株式の数(株)	4,800 (注)1、2、3、6	同左
新株予約権の行使時の払込金額(円)	403 (注)4	同左
新株予約権の行使期間	平成26年9月10日から 平成29年9月9日まで	同左
新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額(円)	発行価格 403 資本組入額 202	同左
新株予約権の行使の条件	(注)5	同左
新株予約権の譲渡に関する事項	新株予約権を譲渡するには、取締役会の承認を要する	同左
代用払込みに関する事項	-	-
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	-	-

- (注) 1. 新株予約権1個につき、株式数は1株であります。
2. 平成25年5月1日付で1株を100株とする株式分割を行っております。これに伴い、上記の表に記載の新株予約権の目的となる株式の数、新株予約権の行使時の払込金額、新株予約権の行使により株式を発行する場合の株式の発行価格及び資本組入額は調整されております。
3. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により目的たる株式の数は調整されます。ただし、かかる調整は本新株予約権のうち、当該時点で権利行使がなされていない新株予約権の目的たる株式の数についてのみ行われ、調整の結果1株未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てます。
調整後株式数 = 調整前株式数 × 分割・併合の比率
また、発行日後に、当社が他社と吸収合併もしくは新設合併を行い新株予約権が承継される場合または当社が完全子会社になる株式交換もしくは株式移転を行い新株予約権が承継される場合、当社は、合併比率等に応じ必要と認める株式数の調整を行うことができるものとします。
4. 当社が株式分割または株式併合を行う場合、次の算式により行使価額を調整し、調整により生じる1円未満の端数は切り上げます。

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

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

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

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

5. 新株予約権の行使の条件

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

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

(3) その他の行使の条件については、株主総会決議及び取締役会決議に基づき、別途当社と新株予約権者との間で締結する「新株予約権割当契約」に定めるところによります。

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

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4) 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

(5) 【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総数増減数(株)	発行済株式総数残高(株)	資本金増減額(千円)	資本金残高(千円)	資本準備金増減額(千円)	資本準備金残高(千円)
平成25年5月1日 (注)2	3,119,688	3,151,200	-	166,046	-	64,896
平成25年5月2日～ 平成25年10月31日 (注)1	20,000	3,171,200	780	166,826	780	65,676
平成27年10月30日 (注)1	9,800	3,181,000	382	167,208	382	66,058

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

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

(6) 【所有者別状況】

平成28年10月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)		1	12	15	5	2	1,168	1,203	-
所有株式数(単元)		399	1,003	9,659	220	5	20,516	31,802	800
所有株式数の割合(%)		1.25	3.15	30.37	0.69	0.02	64.52	100.00	-

(注)自己株式72株は「単元未満株式の状況」に含めて記載しております。

(7)【大株主の状況】

平成28年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
向井山 達也	東京都千代田区	1,100,000	34.58
有限会社BHAGコーポレーション	東京都千代田区三番町9-4	950,000	29.86
笠原 賢一	東京都新宿区	62,200	1.96
永末 明紀	東京都中央区	58,500	1.84
株式会社SBI証券	東京都港区六本木1-6-1	56,500	1.78
田島 基広	千葉県船橋市	46,000	1.45
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1-2-10	39,900	1.25
河内 秀光	東京都江東区	39,500	1.24
若杉 精三郎	大分県別府市	26,800	0.84
梶山 雄貴	愛知県名古屋市	26,000	0.82
計	-	2,405,400	75.62

(8)【議決権の状況】

【発行済株式】

平成28年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	-	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式3,180,200	31,802	単元株式数100株
単元未満株式	普通株式 800	-	1単元(100株)未満の株式
発行済株式総数	3,181,000	-	-
総株主の議決権	-	31,802	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式72株が含まれております。

【自己株式等】

平成28年10月31日現在

所有者の氏名 又は名称	所有者の住所	自己名義 所有株式数 (株)	他人名義 所有株式数 (株)	所有株式数 の合計 (株)	発行済株式 総数に対する 所有株式数 の割合(%)
計					

(注)当社所有の自己株式72株はすべて単元未満株式であるため、上記には含めておりません。

(9) 【ストックオプション制度の内容】

当社は、新株予約権方式によるストック・オプション制度を採用しております。

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

決議年月日	平成24年8月16日
付与対象者の区分及び人数(名)	当社従業員23名、並びに子会社の取締役1名及び従業員5名 合計29名
新株予約権の目的となる株式の種類	「(2) 新株予約権等の状況」に記載しております。
株式の数(株)	同上
新株予約権の行使時の払込金額(円)	同上
新株予約権の行使期間	同上
新株予約権の行使の条件	同上
新株予約権の譲渡に関する事項	同上
代用払込みに関する事項	
組織再編成行為に伴う新株予約権の交付に関する事項	

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 普通株式

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

該当事項はありません。

(4)【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式				
消却の処分を行った取得自己株式				
合併、株式交換、会社分割に係る移転を行った取得自己株式				
その他()				
保有自己株式数	72		72	

(注) 当期間における保有自己株式には、平成29年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

3【配当政策】

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

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

平成28年10月期につきましては、上記方針のもと、中間配当にて1株当たり8.5円（実施済）、期末配当にて1株当たり12.5円とすることを決定いたしました。

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

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

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）
平成28年6月10日 取締役会決議	23,037	8.5
平成29年1月24日 定時株主総会決議	39,761	12.5

4【株価の推移】

（1）【最近5年間の事業年度別最高・最低株価】

回次	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
決算年月	平成24年10月	平成25年10月	平成26年10月	平成27年10月	平成28年10月
最高（円）	44,050	173,500 (注)2 1,240	737	808	687
最低（円）	32,550	36,550 (注)2 526	529	604	462

（注）1．最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

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

（2）【最近6月間の月別最高・最低株価】

月別	平成28年5月	6月	7月	8月	9月	10月
最高（円）	565	565	514	501	540	549
最低（円）	535	462	475	468	486	517

（注）最高・最低株価は、東京証券取引所マザーズにおけるものであります。

5【役員の状況】

男性6名 女性 - 名 (役員のうち女性の比率 - %)

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
代表取締役	-	向井山 達也	昭和42年 1月31日生	平成 3年 4月 株式会社スリークォーター入社 平成 6年 3月 当社入社 平成 7年 9月 当社営業推進部長就任 平成 9年 9月 当社取締役本部長就任 平成10年11月 当社常務取締役就任 平成11年11月 当社取締役副社長就任 平成11年11月 有限会社アテックス(現社名:株式会社 オールエイジ・テクニカル・サービ ス)取締役就任 平成12年10月 当社代表取締役就任(現任) 有限会社アテックス(現社名:株式会 社オールエイジ・テクニカル・サービ ス)代表取締役就任(現任) 平成15年 2月 有限会社B H A Gコーポレーション 取締役社長就任(現任)	(注) 2	1,100,000
取締役	空間事業 本部長	笠原 賢一	昭和43年10月15日生	平成 5年12月 株式会社スリークォーター入社 平成 5年12月 当社入社 平成10年11月 当社営業部長就任 平成14年11月 当社執行役員就任 平成15年 1月 当社取締役就任(現任) 平成15年 4月 株式会社オールエイジ・テクニカル・ サービス取締役就任 平成18年 1月 株式会社オールエイジ・テクニカル・ サービス取締役退任 平成18年11月 当社空間事業本部長就任(現任)	(注) 2	62,200
取締役	-	田島 基拡	昭和43年 1月29日生	平成 5年12月 当社入社 平成12年11月 当社執行役員就任 平成18年12月 当社空間事業本部ユニットリーダー 就任 平成23年 1月 株式会社オールエイジ・テクニカル・ サービス取締役就任(現任) 平成26年 1月 当社取締役就任(現任)	(注) 2	46,000
監査役 (常勤)	-	浅野 彰博	昭和26年 3月30日生	昭和49年 4月 株式会社三菱銀行入行(現社名:株式 会社三菱東京U F J銀行) 平成 8年 4月 同行 大連支店副支店長就任 平成12年 6月 同行 中野駅前支店副支店長就任 平成14年11月 株式会社松屋フーズ入社 商品本部長付部長就任 平成18年 4月 同社 リスク管理室室長就任 平成21年 6月 同社 常勤監査役就任 平成25年 6月 同社 常勤監査役退任 平成26年 1月 株式会社オールエイジ・テクニカル・ サービス監査役就任(現任) 平成26年 1月 当社監査役就任(現任)	(注) 3	-
監査役 (非常勤)	-	櫻井 浩昭	昭和40年 6月30日生	平成元年 4月 株式会社リクルートコスモス (現社名:株式会社コスモスイニシア) 入社 平成12年 1月 株式会社マングローブ入社 平成14年 8月 同社代表取締役就任 平成17年 1月 有限会社ストラテジック(現社名:株 式会社ストラテジック)設立 代表取締役就任(現任) 平成18年 6月 当社監査役就任(現任)	(注) 3	1,000

役名	職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
監査役 (非常勤)	-	大山 亨	昭和42年 8月24日生	平成3年4月 山一証券株式会社入社 平成10年4月 富士証券株式会社(現社名：みずほ証券株式会社)入社 平成13年3月 H S B C証券会社東京支店入社 平成14年2月 株式会社上場コンサルタントとして独立 平成15年7月 有限会社トラスティ・コンサルティング(現社名：有限会社セイレーン)設立 代表取締役(現任) 平成15年10月 ウィンテスト株式会社 監査役 平成16年6月 フィンテックグローバル株式会社 監査役(現任) 平成17年4月 株式会社トラスティ・コンサルティング設立 代表取締役(現任) 平成20年1月 当社監査役就任(現任) 平成20年9月 株式会社ビューティ花壇監査役就任 平成24年9月 同社監査役退任 平成27年10月 ウィンテスト株式会社取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	-
計						1,209,200

- (注) 1. 監査役浅野彰博、櫻井浩昭および大山亨は、社外監査役であります。
2. 平成29年1月24日後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
3. 平成27年1月27日後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで
4. 平成28年1月26日後4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

6【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの状況】

(1) コーポレート・ガバナンスに関する基本方針

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

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

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

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

(2) 会社の機関の内容及び内部統制システムの整備の状況

会社の機関の基本説明

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

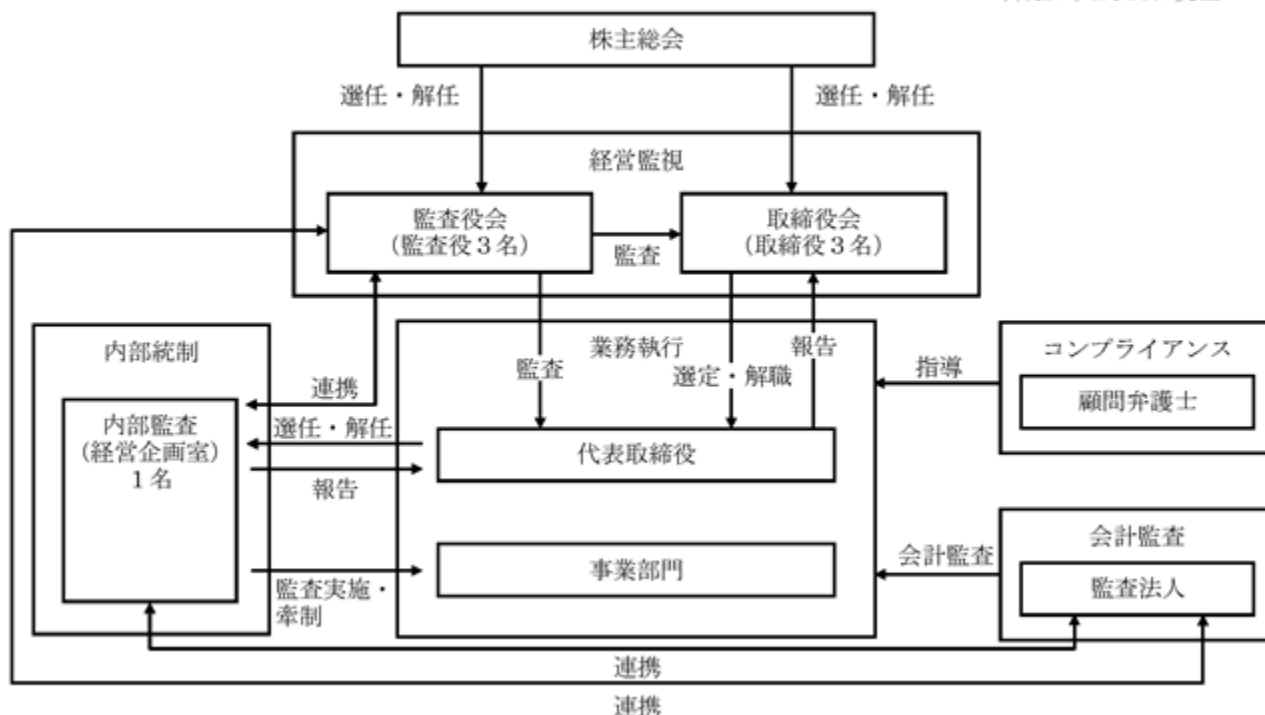
当社は平成20年1月30日開催の定時株主総会において、監査役会設置会社への移行承認を受け、監査役会設置会社となっております。また、それと同時に監査役を1名増員し3名体制といたしました。監査役3名中3名が社外監査役であります。

また、取締役会は3名で構成されており、十分な議論の上に迅速な意思決定を行いうる人員となっております。

当社の業務執行・経営監視及び内部統制の仕組みを図に示すと下記の通りです。

当社の業務執行・経営監視および内部統制の仕組み

平成29年1月24日現在



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

1) 株主総会

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

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

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

2) 取締役会

当社の取締役は、6名以内とする旨定款で定めており、平成29年1月24日現在3名の取締役が選任されております。月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、監査役も出席し、適宜意見を述べております。また、必要に応じて部門長もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

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

3) 監査役及び監査役会

当社は監査役会制度を採用しており、平成29年1月24日現在監査役は3名であり、3名とも社外監査役であります。当社は会社法上の大会社には該当しませんが、監査役間の連携を強化し、監査役監査の実効性を高めるべく、平成20年1月30日開催の定時株主総会において監査役会設置会社に移行いたしました。監査役会は毎月1回開催されており、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査役間のコミュニケーションを図るべく、協議・報告を行っております。

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

4) 内部統制システムの整備の状況

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

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

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

- (1) 当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制
 - ・当社及び当社子会社の全役職員が、法令・定款・社内規程・企業倫理を遵守するため、「コンプライアンス規程」を定め、取締役及び使用人の行動規範とする。
 - ・当社及び当社子会社の取締役は職務の執行状況を取締役会に報告するとともに、他の取締役の職務の執行状況を相互に監視、監督する。
 - ・当社及び当社子会社の取締役の職務の執行状況は「監査役監査規程」に基づき、監査役の監査を受ける。経営企画室は当社及び当社子会社の内部監査を行い、コンプライアンスの遵守状況を確認する。
 - ・当社及び当社子会社の職務執行において法令等との適合性に常に留意し、疑義がある場合は適宜外部の専門家の意見を聴取し、その適正化に努める。
- (2) 当社及び当社子会社の取締役及び使用人の職務の執行にかかる情報の保存及び管理に関する体制
 - ・取締役会議事録、各種稟議書・決裁書など取締役及び使用人の職務執行に関する重要な文書等については、法令及び「文書管理規程」等社内規程に基づき適切に保存するものとする。
- (3) 財務報告の信頼性を確保するための体制
 - ・当社及び当社子会社は信頼性のある財務報告を作成するために財務報告に係る内部統制が有効に機能するための体制の構築、整備及び運用を行う。
 - ・財務報告における不正や誤謬が発生するリスクを管理し、業務執行の適正化を推進するとともに、財務報告に係る社内規程の適切な整備及び運用を行う。
 - ・財務報告に係る内部統制の仕組みが適正かつ有効に機能することを継続的に監視・評価し、不備があれば必要な改善・是正を行うとともに、関係法令との適合性を確保する。
- (4) 反社会的勢力排除のための体制
 - ・当社及び当社子会社はコンプライアンスを経営の重要課題のひとつとして位置づけ、「コンプライアンス規程」の一項目に暴力団を始めとする反社会的勢力の排除を定め、全役職員の行動規範とする。
 - ・反社会的勢力には毅然とした態度で臨み、一切関係を持たないことを基本とする。新規継続的取引を開始する場合には信用調査と併せて反社会的勢力と関係がないことを必ず確認する。
 - ・所轄警察署及び顧問弁護士等の外部専門機関と緊密に連携し、万が一不当要求があった場合の体制を日常的に整備する。
- (5) 当社及び当社子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制
 - ・当社及び当社子会社の各部署の業務に付随するリスクについてはマニュアル整備、研修の実施等により対応力向上に努め、各責任者が状況把握と対応に責任を持つ。
 - ・当社及び当社子会社の組織横断的リスクに関しては関係部署から取締役に報告の上、取締役会において速やかに対応を図る。
 - ・当社及び当社子会社のリスク管理のうち個人情報管理については、「個人情報保護管理規程」に基づき適切に管理する。職務に関する未公表の内部情報に関しては「インサイダー取引防止規程」に基づき、インサイダー取引防止、情報漏洩防止、並びに会社情報の適切な開示に努める。
- (6) 当社及び当社子会社の取締役の職務執行が効率的に行われることを確保するための体制

- ・当社及び当社子会社は、毎月一回の定例取締役会に加えて、必要に応じて臨時取締役会を開催する。
 - ・当社及び当社子会社の取締役は、社内的重要会議に出席し、各部署の状況を的確に把握するとともに、取締役会付議事項の事前検討を行う。
 - ・当社及び当社子会社の取締役会においては、月次予算及び業務計画の達成状況を確認し、日常業務の問題点の把握と改善をその責任において行う。
- (7) 当社及び当社子会社からなる企業集団における業務の適正を確保するための体制
- ・当社は「関係会社管理規程」に基づき、子会社に対する適切な経営管理を行うとともに、必要に応じて指導・支援・モニタリングを行う。また「コンプライアンス規程」及び関連規程に基づき、当社グループにおける業務活動が法令遵守の意識のもと行われる体制とする。
- (8) 監査役がその職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合における当該使用人に関する事項及び当該使用人の取締役からの独立性に関する事項
- ・監査役が監査役会の決定として監査役職務を補助すべき使用人を置くことを求めた場合には、取締役会は監査役と協議の上、監査役補助者を設置する。
 - ・監査役補助者の指揮命令権は監査役が有し、取締役会の指揮命令は受けないものとする。監査役補助者の選任・解任・人事異動は監査役の同意を得た上で取締役会が決定する。
- (9) 取締役及び使用人が監査役に報告するための体制、その他の監査役への報告に関する体制
- ・当社及び当社子会社の取締役及び使用人並びに当社子会社の監査役は、法定事項のほか、下記の事項を遅滞なく監査役に報告する。
 - 当社及び当社子会社の全社的に影響を及ぼす重要事項
 - 経営企画室が行う当社及び当社子会社の内部監査の結果
 - 監査法人等の外部監査における重要事項
 - ・監査役は取締役会を始めとする会議に出席し、業務報告を受ける。
 - ・監査役が各部署に監査に訪れた時は、各責任者は積極的に監査に協力しなければならない。
 - ・「コンプライアンス規程」に定めるとおり、法令違反が疑わしい事例の報告がなされた場合、速やかに事実関係を確認し適切な措置を取るとともに、その報告者が不利益を被ることがないように最大限の配慮を行う。
- (10) その他監査役の監査が実効的に行われることを確保するための体制
- ・監査役は、取締役会、部署毎の会議その他あらゆる場面に出席することが出来る。
 - ・監査役は、取締役との意見交換を定期的に行い、監査上・経営上の重要課題等についてヒアリングする。
 - ・監査役は、監査法人、経営企画室の内部監査担当と定期的な情報交換を行い、連携して監査の実効性を確保する。
- (11) 監査役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、監査役がその職務の執行において生ずる費用の前払い、または償還等の請求をしたときは、当該監査役の職務の執行に必要でない認められた場合を除き、速やかに当該費用または債務を処理することとしている。

内部監査及び監査役監査の状況

当社では上記の通り、内部牽制制度の充実と経営の合理化及び資産の保全を行うために内部監査制度を設けております。内部監査業務は経営企画室が担っており、平成29年1月24日現在1名で構成されております。経営企画室は内部監査規程に基づき監査計画を策定し、業務監査を実施しております。内部監査は子会社を含む会社全部門を対象として実施しており、当社及び当社グループの業務活動の適正性かつ効率性の確保に寄与しております。

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

監査役浅野彰博氏は、銀行の副支店長及び上場会社の監査役の実績から、豊富な経験、見識を有しており、また、監査役大山亨氏は、証券会社、上場コンサルタント業または複数の上場会社社外監査役等の実績から、豊富な経験、見識を有しており、両氏とも財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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

会計監査の状況

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

なお、当社の監査業務を執行した公認会計士の氏名等は以下の通りであります。

氏名等			所属する監査法人名
指定社員 業務執行社員	公認会計士	鷺海 量明	優成監査法人
指定社員 業務執行社員	公認会計士	宮崎 哲	

(注) 継続監査年数については7年以内のため省略しております。

- ・ 監査業務にかかる補助者の構成
- ・ 公認会計士3名、その他5名

その他第三者の関与

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

社外取締役及び社外監査役との関係

・ 社外取締役の状況

当社は、社外取締役を選任しておりません。当社は、経営の意思決定機能と業務執行を管理監督する機能を持つ取締役会に対し、監査役3名全員を社外監査役とすることで経営への監視機能を強化しております。

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

・ 社外監査役と当社との人的関係、資本的関係又は取引関係その他の利害関係

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

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

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

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

・ 社外取締役又は社外監査役を選任するための独立性に関する基準又は方針

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

責任限定契約の内容の概要

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

平成29年1月24日現在、当社と3名の社外監査役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を、法令が定める額を上限として限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外監査役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限ります。

自己の株式の取得の決定

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

取締役及び監査役の責任免除

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

剰余金の配当(中間配当)等の決定機関

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

(3)役員報酬

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬額の総額 (千円)	報酬等の種類別の総額(千円)				対象となる 役員の員数 (名)
		基本報酬	ストック オプション	賞与	退職慰労金	
取締役 (社外取締役を除く。)	75,750	75,750	-	-	-	4
監査役 (社外監査役を除く。)	-	-	-	-	-	-
社外役員	3,744	3,744	-	-	-	3

役員ごとの報酬等の総額等

報酬等の総額が1億円以上であるものが存在しないため、記載しておりません。

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針の内容及び決定方法

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

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

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

(4)株式の保有状況

該当事項はありません。

(2) 【監査報酬の内容等】

【監査公認会計士等に対する報酬の内容】

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

【その他重要な報酬の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査公認会計士等の提出会社に対する非監査業務の内容】

前連結会計年度

該当事項はありません。

当連結会計年度

該当事項はありません。

【監査報酬の決定方針】

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

第5【経理の状況】

1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

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

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

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

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度（平成27年11月1日から平成28年10月31日まで）の連結財務諸表及び事業年度（平成27年11月1日から平成28年10月31日まで）の財務諸表について、優成監査法人により監査を受けております。

3．連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

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

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【連結貸借対照表】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,107,996	1,195,623
営業未収入金	52,777	58,880
たな卸資産	1, 2 1,827,652	1, 2, 3 2,823,892
繰延税金資産	39,599	47,201
その他	43,890	36,762
貸倒引当金	9,248	4,864
流動資産合計	3,062,667	4,157,497
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,748,118	2,487,833
減価償却累計額	308,911	313,451
建物及び構築物(純額)	1 2,439,206	1 2,174,381
車両運搬具	40,854	36,186
減価償却累計額	39,352	34,876
車両運搬具(純額)	1,501	1,310
工具、器具及び備品	127,754	112,864
減価償却累計額	106,502	95,314
工具、器具及び備品(純額)	21,251	17,550
土地	1 2,183,526	1 1,924,924
建設仮勘定	1 49,098	1 45,568
有形固定資産合計	4,694,585	4,163,735
無形固定資産		
ソフトウェア	11,756	11,690
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	14,958	14,892
投資その他の資産		
投資有価証券	4,706	4,822
繰延税金資産	7,625	10,662
敷金	71,700	53,181
差入保証金	77,715	75,072
その他	90,627	98,049
投資その他の資産合計	252,376	241,787
固定資産合計	4,961,920	4,420,415
資産合計	8,024,587	8,577,913

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	47,603	45,898
短期借入金	1 87,750	1 196,875
1年内返済予定の長期借入金	1 286,698	1 346,025
未払費用	31,758	55,203
未払法人税等	64,199	96,622
未払消費税等	18,570	30,633
賞与引当金	9,500	9,420
前受金	54,364	51,287
営業預り金	90,309	86,911
その他	5,375	5,109
流動負債合計	696,128	923,987
固定負債		
長期借入金	1 4,490,203	1 4,622,558
預り敷金	176,776	157,284
預り保証金	285,055	289,978
固定負債合計	4,952,036	5,069,822
負債合計	5,648,164	5,993,809
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金	66,058	66,058
利益剰余金	2,140,654	2,348,257
自己株式	50	50
株主資本合計	2,373,871	2,581,475
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,919	1,996
その他の包括利益累計額合計	1,919	1,996
新株予約権	632	632
純資産合計	2,376,422	2,584,104
負債純資産合計	8,024,587	8,577,913

【連結損益計算書及び連結包括利益計算書】

【連結損益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高	4,125,745	4,140,175
売上原価	3,092,713	3,066,093
売上総利益	1,033,032	1,074,082
販売費及び一般管理費		
役員報酬	89,634	90,804
給料及び手当	147,220	147,601
賞与	6,517	6,210
賞与引当金繰入額	9,500	9,420
法定福利費	31,081	28,583
地代家賃	57,923	52,776
租税公課	95,169	113,218
通信費	17,854	16,698
業務委託費	34,194	38,149
その他	102,178	97,941
販売費及び一般管理費合計	591,274	601,403
営業利益	441,757	472,678
営業外収益		
受取利息	222	140
営業譲受債権回収益	403	-
保険返戻金	2,373	-
貸倒引当金戻入額	616	767
その他	625	1,195
営業外収益合計	4,241	2,104
営業外費用		
支払利息	44,926	48,783
その他	12	1,846
営業外費用合計	44,939	50,629
経常利益	401,059	424,152
特別損失		
固定資産除却損	2,1387	2,1207
特別損失合計	1,387	1,207
税金等調整前当期純利益	399,671	422,944
法人税、住民税及び事業税	142,624	167,171
法人税等調整額	11,492	10,677
法人税等合計	154,117	156,493
当期純利益	245,554	266,451
親会社株主に帰属する当期純利益	245,554	266,451

【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益	245,554	266,451
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	597	77
その他の包括利益合計	597	77
包括利益	246,152	266,528
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	246,152	266,528

【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	166,826	65,676	1,953,765	17	2,186,250
当期変動額					
新株の発行	382	382			764
剰余金の配当			58,666		58,666
親会社株主に帰属する当期純利益			245,554		245,554
自己株式の取得				32	32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	382	382	186,888	32	187,620
当期末残高	167,208	66,058	2,140,654	50	2,373,871

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,321	1,321	1,001	2,188,573
当期変動額				
新株の発行				764
剰余金の配当				58,666
親会社株主に帰属する当期純利益				245,554
自己株式の取得				32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	597	597	368	229
当期変動額合計	597	597	368	187,849
当期末残高	1,919	1,919	632	2,376,422

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	167,208	66,058	2,140,654	50	2,373,871
当期変動額					
剰余金の配当			58,847		58,847
親会社株主に帰属する当期純利益			266,451		266,451
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	207,603	-	207,603
当期末残高	167,208	66,058	2,348,257	50	2,581,475

	その他の包括利益累計額		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計		
当期首残高	1,919	1,919	632	2,376,422
当期変動額				
剰余金の配当				58,847
親会社株主に帰属する当期純利益				266,451
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	77	77		77
当期変動額合計	77	77	-	207,681
当期末残高	1,996	1,996	632	2,584,104

【連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	399,671	422,944
減価償却費	107,120	127,613
貸倒引当金の増減額(は減少)	711	4,383
賞与引当金の増減額(は減少)	-	80
受取利息及び受取配当金	222	140
支払利息	44,926	48,783
有形固定資産除売却損益(は益)	1,363	1,207
営業債権の増減額(は増加)	21,078	13,047
たな卸資産の増減額(は増加)	114,104	188,570
営業債務の増減額(は減少)	14,134	2,598
前受金の増減額(は減少)	8,077	3,077
未払消費税等の増減額(は減少)	14,735	12,062
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	11,996	19,492
その他	11,652	57,938
小計	666,194	444,357
利息及び配当金の受取額	222	140
利息の支払額	45,036	49,116
法人税等の支払額	173,732	137,650
営業活動によるキャッシュ・フロー	447,647	257,730
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	925,863	405,110
無形固定資産の取得による支出	445	4,462
敷金及び保証金の回収による収入	2,464	22,914
その他	56,170	25,154
投資活動によるキャッシュ・フロー	980,014	411,813
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(は減少)	47,250	196,875
長期借入れによる収入	1,506,399	1,085,722
長期借入金の返済による支出	684,298	981,790
株式の発行による収入	764	-
自己株式の取得による支出	32	-
配当金の支払額	58,757	59,097
財務活動によるキャッシュ・フロー	716,826	241,709
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	184,459	87,627
現金及び現金同等物の期首残高	873,536	1,057,996
現金及び現金同等物の期末残高	1,057,996	1,145,623

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

連結子会社の数 1社

連結子会社の名称

(株)アールエイジ・テクニカル・サービス

2. 持分法の適用に関する事項

該当事項はありません。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の事業年度の末日は連結決算日と一致しております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

イ 有価証券

その他有価証券

時価のあるもの

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

ロ たな卸資産

販売用不動産・仕掛販売用不動産

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

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

イ 有形固定資産

定率法

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

ロ 無形固定資産

定額法

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

ハ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ 賞与引当金

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

(5) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

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

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

(会計方針の変更)

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成25年9月13日)、「連結財務諸表に関する会計基準」(企業会計基準第22号 平成25年9月13日)及び「事業分離等に関する会計基準」(企業会計基準第7号 平成25年9月13日)等を当連結会計年度から適用し、当期純利益等の表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前連結会計年度については、連結財務諸表の組替えを行っております。

(連結貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
たな卸資産	1,553,538千円	2,571,105千円
土地	2,182,272	1,923,671
建物及び構築物	2,389,681	2,137,543
建設仮勘定	49,098	45,568
計	6,174,591	6,677,888

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	87,750千円	196,875千円
1年内返済予定の長期借入金	286,698	346,025
長期借入金	4,490,203	4,622,558
計	4,864,651	5,165,459

2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
販売用不動産	1,053,475千円	1,999,099千円
仕掛販売用不動産	774,177	824,793
計	1,827,652	2,823,892

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

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
たな卸資産	- 千円	850,747千円
計	-	850,747

(連結損益計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
たな卸資産	-	18,715千円

2 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
建物及び構築物	1,192千円	1,089千円
工具、器具及び備品	-	16
長期前払費用	195	101
計	1,387	1,207

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	735千円	115千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	735	115
税効果額	137	38
その他有価証券評価差額金	597	77
その他の包括利益合計	597	77

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

	当連結会計年度期首株式数(株)	当連結会計年度増加株式数(株)	当連結会計年度減少株式数(株)	当連結会計年度末株式数(株)
発行済株式				
普通株式(注)1	3,171,200	9,800	-	3,181,000
合計	3,171,200	9,800	-	3,181,000
自己株式				
普通株式(注)2	27	45	-	72
合計	27	45	-	72

(注)1. 普通株式の発行済株式数の増加9,800株は、新株予約権の権利行使による新株の発行による増加であります。

2. 普通株式の自己株式数の増加45株は、単元未満株式の買取りによる増加であります。

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数(株)				当連結会計年度末残高(千円)
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	632
合計		-	-	-	-	-	632

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
平成27年1月27日 定時株主総会	普通株式	31,711	10.00	平成26年10月31日	平成27年1月28日
平成27年6月10日 取締役会	普通株式	26,954	8.50	平成27年4月30日	平成27年7月10日

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

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	31,809千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	10円
(ニ) 基準日	平成27年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成28年1月27日

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1. 発行済株式の種類及び総数並びに自己株式の種類及び株式数に関する事項

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

区分	新株予約権の内訳	新株予約権の目的となる株式の種類	新株予約権の目的となる株式の数（株）				当連結会計年度末残高（千円）
			当連結会計年度期首	当連結会計年度増加	当連結会計年度減少	当連結会計年度末	
提出会社	ストック・オプションとしての新株予約権	-	-	-	-	-	632
	合計	-	-	-	-	-	632

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額（千円）	1株当たり配当額（円）	基準日	効力発生日
平成28年1月26日 定時株主総会	普通株式	31,809	10.00	平成27年10月31日	平成28年1月27日
平成28年6月10日 取締役会	普通株式	27,037	8.50	平成28年4月30日	平成28年7月11日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの
平成29年1月24日の定時株主総会において、次のとおり決議しております。

・普通株式の配当に関する事項

(イ) 配当金の総額	39,761千円
(ロ) 配当の原資	利益剰余金
(ハ) 1株当たり配当額	12円50銭
(ニ) 基準日	平成28年10月31日
(ホ) 効力発生日	平成29年1月25日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
現金及び預金勘定	1,107,996千円	1,195,623千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	50,000	50,000
現金及び現金同等物	1,057,996	1,145,623

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

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

当連結会計年度(自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)

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

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

営業債務である営業未払金は、そのほとんどが1年以内の支払期日であります。

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前連結会計年度（平成27年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,107,996	1,107,996	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	52,777 9,248		
	43,529	43,529	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	4,706	4,706	-
資産計	1,156,232	1,156,232	-
(1) 営業未払金	47,603	47,603	-
(2) 短期借入金	87,750	87,750	-
(3) 長期借入金(1年内含む)	4,776,901	4,776,901	-
負債計	4,912,255	4,912,255	-

(注) 営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

当連結会計年度（平成28年10月31日）

	連結貸借対照表計上額 (千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	1,195,623	1,195,623	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	58,880 4,864		
	54,016	54,016	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	4,822	4,822	-
資産計	1,254,462	1,254,462	-
(1) 営業未払金	45,898	45,898	-
(2) 短期借入金	196,875	196,875	-
(3) 長期借入金(1年内含む)	4,968,584	4,971,021	2,437
負債計	5,211,358	5,213,795	2,437

(注) 営業未収入金に計上している貸倒引当金を控除しております。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券に関する事項

資 産

(1) 現金及び預金、(2) 営業未収入金

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

(3) 投資有価証券

これらの時価については、取引金融機関から提示された価格によっております。

負 債

(1) 営業未払金、(2) 短期借入金

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

(3) 長期借入金(1年内含む)

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

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

(単位：千円)

区 分	平成27年10月31日	平成28年10月31日
敷金	71,700	53,181
差入保証金	77,715	75,072
預り敷金	176,776	157,284
預り保証金	285,055	289,978

(注) 3. 金銭債権の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,107,996	-	-	-
営業未収入金	52,777	-	-	-
合計	1,160,773	-	-	-

当連結会計年度(平成28年10月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,195,623	-	-	-
営業未収入金	58,880	-	-	-
合計	1,254,504	-	-	-

(注) 4 . 短期借入金及び長期借入金の連結決算日後の返済予定額
前連結会計年度(平成27年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	87,750	-	-	-	-	-
長期借入金	286,698	417,708	294,186	294,186	315,086	3,169,037
合計	374,448	417,708	294,186	294,186	315,086	3,169,037

当連結会計年度(平成28年10月31日)

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	196,875	-	-	-	-	-
長期借入金	346,025	305,859	305,859	304,836	302,775	3,403,227
合計	542,900	305,859	305,859	304,836	302,775	3,403,227

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(平成27年10月31日)

	種類	連結決算日における連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	4,706	1,839	2,867
	小計	4,706	1,839	2,867
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		4,706	1,839	2,867

当連結会計年度(平成28年10月31日)

	種類	連結決算日における連結貸借対照表計上額(千円)	取得原価(千円)	差額(千円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	4,822	1,839	2,982
	小計	4,822	1,839	2,982
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券	-	-	-
	(3) その他	-	-	-
	小計	-	-	-
合計		4,822	1,839	2,982

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自平成26年11月1日至平成27年10月31日)

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

当連結会計年度(自平成27年11月1日至平成28年10月31日)

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

(退職給付関係)

前連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、2,116千円であります。

当連結会計年度

1. 採用している退職給付制度の概要

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

2. 確定拠出制度

当社及び連結子会社の確定拠出制度への要拠出額は、1,996千円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションに係る費用計上額及び科目名

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
販売費及び一般管理費「給料及び手当」	368	-

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

該当事項はありません。

3. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

	平成24年ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社の従業員23名ならびに子会社の取締役1名及び従業員5名
株式の種類別のストック・オプションの数(注)1	普通株式 9,000株
付与日	平成24年9月10日
権利確定条件	(注)2
権利行使期間	平成26年9月10日から平成29年9月9日まで

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

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

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（平成28年10月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

	平成24年 ストック・オプション
権利確定前 (株)	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後 (株)	
前連結会計年度末	4,800
権利確定	-
権利行使	-
失効	-
未行使残	4,800

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

単価情報

	平成24年 ストック・オプション
権利行使価格 (円)	403
行使時平均株価 (円)	-
公正な評価単価 (付与日) (円)	132

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

4. ストック・オプションの権利確定数の見積方法

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	3,002千円	1,477千円
販売用不動産減価償却費否認	22,392	22,983
たな卸資産の評価減	5,515	11,051
未払事業税否認	4,644	5,715
賞与引当金否認	3,157	2,962
修繕積立金	3,642	6,969
その他	5,816	7,689
計	48,172	58,849
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	947	985
計	947	985
繰延税金資産の純額	47,224	57,863

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

	前連結会計年度 (平成27年10月31日)	当連結会計年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	35.64%	33.06%
(調整)		
留保金課税	1.59	2.78
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.38	0.32
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	1.12	0.72
その他	0.17	0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.56	37.00

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する連結会計年度から法人税率等の引き下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年11月1日に開始する連結会計年度及び平成29年11月1日に開始する連結会計年度に解消が見込まれる一時差異等については従来の32.26%から30.86%に、平成30年11月1日に開始する連結会計年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.62%となります。

なお、この変更による当連結会計年度の損益に与える影響は軽微であります。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(平成27年10月31日)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

当連結会計年度(平成28年10月31日)

資産除去債務の総額に重要性が乏しいため、注記を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社は、千葉県及びその他の地域において、賃貸事業用マンション(土地・建物)を所有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は349,199千円、賃貸費用は136,312千円、賃貸損益は212,886千円であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸等収入は336,066千円、賃貸費用は113,185千円、賃貸損益は222,880千円であります。

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

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	3,764,573	4,621,053
期中増減額	856,479	514,270
期末残高	4,621,053	4,106,783
期末時価	6,287,587	5,836,557

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、船橋プロジェクトの完成及び東京都千代田区に、新規開発プロジェクト2棟をスタートさせたこと等により、874,638千円増加しております。当連結会計年度の主な増減額は、千葉県船橋市及び松戸市の賃貸事業用マンション等2棟をたな卸資産に振り替えたことにより、850,747千円減少し、東京都目黒区に新規開発土地の仕入及び神保町、飯田橋の新規開発プロジェクトの増加等により、397,361千円増加しております。

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

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

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

各セグメントの主な事業内容は以下のとおりであります。

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

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

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

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

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

前連結会計年度(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,877,031	1,126,990	121,723	4,125,745	-	4,125,745
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	4,629	-	-	4,629	4,629	-
計	2,881,660	1,126,990	121,723	4,130,375	4,629	4,125,745
セグメント利益又はセグメント損失 ()	467,275	159,200	29,196	597,278	155,520	441,757
セグメント資産	4,981,729	1,849,414	66,405	6,897,548	1,127,038	8,024,587
その他の項目						
減価償却費	97,110	4,403	4,453	105,967	1,152	107,120
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	973,114	-	2,074	975,189	1,445	976,634

(注)1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 155,520千円は、各報告セグメントに配分していない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。

(2)セグメント資産の調整額1,127,038千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。

(3)減価償却費の調整額1,152千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。

(4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額1,445千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

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

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

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

（単位：千円）

	報告セグメント			合計	調整額 (注)1	連結財務諸 表計上額 (注)2
	不動産管理 運営事業	不動産開発 販売事業	不動産仲介 コンサル事 業			
売上高						
(1) 外部顧客への売上高	2,859,953	1,157,727	122,494	4,140,175		4,140,175
(2) セグメント間の内部売上高又は振 替高	-	-	-	-	-	-
計	2,859,953	1,157,727	122,494	4,140,175	-	4,140,175
セグメント利益又はセグメント損失 ()	490,216	157,717	24,438	623,495	150,816	472,678
セグメント資産	4,450,206	2,846,706	40,006	7,336,920	1,240,993	8,577,913
その他の項目						
減価償却費	118,772	4,657	3,572	127,003	610	127,613
有形固定資産及び無形固定資産の増 加額	416,724	-	1,941	418,666	12,683	431,349

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益又はセグメント損失()の調整額 150,816千円は、各報告セグメントに配分してない全社費用であります。全社費用は主に親会社本社の管理部門に係る費用です。
 - (2)セグメント資産の調整額1,240,993千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産であります。
 - (3)減価償却費の調整額610千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。
 - (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額12,683千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。
2. セグメント利益又はセグメント損失()は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。
 3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。

【関連情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
株式会社ジョイパック	445,148	不動産開発販売事業

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦以外の外部顧客への売上高がないため、該当事項はありません。

(2) 有形固定資産

本邦以外に所在している有形固定資産がないため、該当事項はありません。

3．主要な顧客ごとの情報

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

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

(関連当事者情報)

1. 関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主（個人の場合に限る。）等

前連結会計年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

種類	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関連当事者 との関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	三井博子	-	-	当社役員の近親者	-	不動産の 販売	不動産販売	102,186	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

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

当連結会計年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

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

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

該当事項はありません。

(1株当たり情報)

前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
1株当たり純資産額	746円89銭	1株当たり純資産額	812円18銭
1株当たり当期純利益金額	77円41銭	1株当たり当期純利益金額	83円77銭
潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	77円17銭	潜在株式調整後1株当たり 当期純利益金額	83円73銭

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

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	245,554	266,451
普通株主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期 純利益(千円)	245,554	266,451
期中平均株式数(株)	3,171,986	3,180,928
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)	9,852	1,318
(うちストック・オプション(株))	(9,852)	(1,318)
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整 後1株当たり当期純利益金額の算定に含め なかった潜在株式の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

該当事項はありません。

【借入金等明細表】

区分	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	87,750	196,875	1.0	-
1年以内に返済予定の長期借入金	286,698	346,025	1.0	-
1年以内に返済予定のリース債務	-	-	-	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	4,490,203	4,622,558	0.9	平成30年から平成57年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	-	-	-	-
その他有利子負債	-	-	-	-
計	4,864,651	5,165,459	-	-

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

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

	1年超2年以内(千円)	2年超3年以内(千円)	3年超4年以内(千円)	4年超5年以内(千円)
長期借入金	305,859	305,859	304,836	302,775

【資産除去債務明細表】

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

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	当連結会計年度
売上高(千円)	1,098,305	1,880,252	2,872,659	4,140,175
税金等調整前四半期(当期)純利益金額(千円)	107,187	170,262	277,589	422,944
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益金額(千円)	69,187	102,874	174,050	266,451
1株当たり四半期(当期)純利益金額(円)	21.75	32.34	54.72	83.77

(会計期間)	第1四半期	第2四半期	第3四半期	第4四半期
1株当たり四半期純利益金額(円)	21.75	10.59	22.38	29.05

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,009,073	1,105,552
営業未収入金	15,917	22,383
販売用不動産	1 1,053,543	1, 2 1,999,099
仕掛販売用不動産	1 774,177	1 824,793
前渡金	16,772	13,430
前払費用	8,487	7,146
繰延税金資産	37,905	46,129
立替金	13,133	13,376
その他	4,539	1,706
貸倒引当金	9,140	4,859
流動資産合計	2,924,410	4,028,758
固定資産		
有形固定資産		
建物	1 2,433,585	1 2,175,115
構築物	6,339	70
車両運搬具	1,343	1,298
工具、器具及び備品	21,288	17,634
土地	1 2,183,526	1 1,924,924
建設仮勘定	1 49,098	1 45,568
有形固定資産合計	4,695,182	4,164,612
無形固定資産		
ソフトウェア	11,756	11,690
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	14,958	14,892
投資その他の資産		
投資有価証券	4,706	4,822
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	55,619	52,950
繰延税金資産	7,625	10,662
敷金	71,700	52,895
差入保証金	77,510	75,072
その他	34,919	44,756
投資その他の資産合計	262,083	251,159
固定資産合計	4,972,224	4,430,664
資産合計	7,896,634	8,459,423

(単位：千円)

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	12,642	27,808
短期借入金	1 87,750	1 196,875
1年内返済予定の長期借入金	1 286,698	1 346,025
未払費用	28,036	32,541
未払法人税等	54,201	93,690
未払消費税等	15,431	29,426
賞与引当金	7,500	7,626
前受金	52,289	48,368
営業預り金	89,765	86,501
預り金	2,728	2,696
その他	2,326	1,761
流動負債合計	639,369	873,321
固定負債		
長期借入金	1 4,490,203	1 4,622,558
預り敷金	176,776	157,284
預り保証金	285,055	289,978
固定負債合計	4,952,036	5,069,822
負債合計	5,591,405	5,943,143
純資産の部		
株主資本		
資本金	167,208	167,208
資本剰余金		
資本準備金	66,058	66,058
資本剰余金合計	66,058	66,058
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	2,069,460	2,280,433
利益剰余金合計	2,069,460	2,280,433
自己株式	50	50
株主資本合計	2,302,677	2,513,650
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,919	1,996
評価・換算差額等合計	1,919	1,996
新株予約権	632	632
純資産合計	2,305,229	2,516,279
負債純資産合計	7,896,634	8,459,423

【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
売上高		
不動産管理運営事業売上	2,525,237	2,537,029
不動産開発販売事業売上	1,126,990	1,157,727
不動産仲介コンサル事業売上	121,723	122,494
売上高合計	3,773,951	3,817,251
売上原価	1 2,878,059	1 2,867,634
売上総利益	895,892	949,616
販売費及び一般管理費	2 507,749	2 516,128
営業利益	388,142	433,488
営業外収益		
受取利息	206	130
受取配当金	1 30,000	1 30,000
営業譲受債権回収益	403	-
保険返戻金	2,373	-
その他	606	1,858
営業外収益合計	33,589	31,989
営業外費用		
支払利息	44,926	48,783
その他	13	1,846
営業外費用合計	44,940	50,629
経常利益	376,791	414,848
特別損失		
固定資産除却損	3 1,387	3 1,207
特別損失合計	1,387	1,207
税引前当期純利益	375,403	413,640
法人税、住民税及び事業税	124,544	155,119
法人税等調整額	10,994	11,298
法人税等合計	135,539	143,820
当期純利益	239,864	269,820

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)		当事業年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
不動産管理運営事業原価					
(1) 支払賃料等		1,633,560		1,598,918	
(2) 管理原価等		200,900		177,706	
(3) 減価償却費		70,463		88,861	
計		1,904,924	66.2	1,865,487	65.1
不動産開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		921,710		947,799	
(2) その他		-		-	
計		921,710	32.0	947,799	33.1
不動産仲介コンサル 事業原価					
(1) 支払仲介手数料		29,185		31,262	
(2) 販売広告費		22,238		23,085	
計		51,424	1.8	54,348	1.9
売上原価合計		2,878,059	100.0	2,867,634	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	166,826	65,676	1,888,262	17	2,120,747
当期変動額					
新株の発行	382	382			764
剰余金の配当			58,666		58,666
当期純利益			239,864		239,864
自己株式の取得			-	32	32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	382	382	181,197	32	181,929
当期末残高	167,208	66,058	2,069,460	50	2,302,677

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,321	1,321	1,001	2,123,070
当期変動額				
新株の発行				764
剰余金の配当				58,666
当期純利益				239,864
自己株式の取得				32
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	597	597	368	229
当期変動額合計	597	597	368	182,158
当期末残高	1,919	1,919	632	2,305,229

当事業年度（自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日）

(単位：千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
		資本準備金	その他利益剰余金		
			繰越利益剰余金		
当期首残高	167,208	66,058	2,069,460	50	2,302,677
当期変動額					
剰余金の配当			58,847		58,847
当期純利益			269,820		269,820
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	210,973	-	210,973
当期末残高	167,208	66,058	2,280,433	50	2,513,650

	評価・換算差額等		新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計		
当期首残高	1,919	1,919	632	2,305,229
当期変動額				
剰余金の配当				58,847
当期純利益				269,820
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	77	77		77
当期変動額合計	77	77	-	211,050
当期末残高	1,996	1,996	632	2,516,279

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 有価証券の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

総平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

2. たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

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

3. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

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

(2) 無形固定資産

定額法

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

(3) 長期前払費用

定額法

4. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

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

(表示方法の変更)

(単体簡素化に伴う財務諸表等規則第127条の適用及び注記の免除等に係る表示方法の変更)

貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、有形固定資産等明細表、引当金明細表については、財務諸表等規則第127条第1項に定める様式に基づいて作成しております。

また、財務諸表等規則第127条第2項に掲げる各号の注記については、各号の会社計算規則に掲げる事項の注記に変更しております。

当該表示方法の変更により影響を受ける主な項目に係る前事業年度における金額は以下のとおりであります。

(貸借対照表関係)

前事業年度まで各資産科目に対する控除科目として独立掲記しておりました有形固定資産に対する減価償却累計額は、各資産の金額から直接控除し、その控除残高を各資産の残高として表示しております。

なお、財務諸表等規則第26条に定める減価償却累計額を直接控除した場合の注記については、財務諸表等規則第127条第2項により、記載を省略しております。

(損益計算書)

前事業年度において、独立掲記しておりました「不動産管理運営事業原価」1,904,924千円、「不動産開発販売事業原価」921,710千円、「不動産仲介コンサル事業原価」51,424千円は、「売上原価」2,878,059千円に含めて表示しております。

前事業年度及び当事業年度における販売費及び一般管理費の主要な費目並びに金額は、「注記事項(損益計算書関係)」に記載のとおりであります。

(貸借対照表関係)

1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
販売用不動産	1,053,543千円	1,999,099千円
仕掛販売用不動産	500,063	572,005
土地	2,182,272	1,923,671
建物	2,390,940	2,138,802
建設仮勘定	49,098	45,568
計	6,175,919	6,679,148

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
短期借入金	87,750千円	196,875千円
1年内返済予定の長期借入金	286,698	346,025
長期借入金	4,490,203	4,622,558
計	4,864,651	5,165,459

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

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
販売用不動産	- 千円	850,747千円
計	-	850,747

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)	当事業年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
外注費	129,401千円	124,760千円
配当金	30,000	30,000

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度2%、当事業年度1%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度98%、当事業年度99%であります。

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自平成26年11月1日 至平成27年10月31日)	当事業年度 (自平成27年11月1日 至平成28年10月31日)
役員報酬	78,654千円	79,494千円
給与及び手当	113,331	111,590
賞与	5,232	4,667
賞与引当金繰入額	7,500	7,626
法定福利費	24,348	22,028
福利厚生費	3,916	3,931
地代家賃	49,478	44,118
租税公課	94,774	112,869
旅費及び交通費	9,051	8,572
通信費	15,251	14,414
支払手数料	9,316	9,154
業務委託料	30,189	34,159
採用費	7,456	6,468
減価償却費	22,024	20,196

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)	当連結会計年度 (自 平成27年11月1日 至 平成28年10月31日)
建物及び構築物	1,192千円	1,089千円
工具、器具及び備品	-	16
長期前払費用	195	101
計	1,387	1,207

(有価証券関係)

前事業年度(平成27年10月31日)

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

当事業年度(平成28年10月31日)

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

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	3,002千円	1,477千円
販売用不動産減価償却費否認	22,392	22,983
たな卸資産の評価損	5,515	11,051
未払事業税否認	3,822	5,425
賞与引当金	2,479	2,353
修繕積立金	3,642	6,969
その他	5,623	7,517
繰延税金資産合計	46,479	57,777
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	947	985
繰延税金負債合計	947	985
繰延税金資産の純額	45,531	56,791

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

	前事業年度 (平成27年10月31日)	当事業年度 (平成28年10月31日)
法定実効税率	-	33.06%
(調整)		
留保金課税	-	2.84
受取配当金	-	2.40
税率変更による期末繰延税金資産の減額修正	-	0.73
その他	-	0.54
税効果会計適用後の法人税等の負担率	-	34.77

(注) 前事業年度は、法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間の差異が法定実効税率の100分の5以下であるため注記を省略しております。

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等の引き下げ等が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年11月1日に開始する事業年度及び平成29年11月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異等については従来の32.26%から30.86%に、平成30年11月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異等については30.62%となります。

なお、この変更による当事業年度の損益に与える影響は軽微であります。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	2,433,585	242,998	427,816	73,652	2,175,115	310,875
	構築物	6,339	-	5,445	822	70	621
	車両運搬具	1,343	1,620	0	1,665	1,298	26,878
	工具、器具及び備品	21,288	4,305	277	7,681	17,634	94,612
	土地	2,183,526	159,717	418,318	-	1,924,924	-
	建設仮勘定	49,098	250,503	254,033	-	45,568	-
	計	4,695,182	659,143	1,105,891	83,822	4,164,612	432,988
無形固定資産	ソフトウェア	11,756	4,462	-	4,528	11,690	18,605
	電話加入権	3,202	-	-	-	3,202	-
	計	14,958	4,462	-	4,528	14,892	18,605
長期前払費用		55,619	13,184	1,363	14,490	52,950	34,881

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

建物の増加	飯田橋、神保町プロジェクト完成振替	242,998千円
建物の減少	船橋SFビル及びMH45棚卸資産への振替	427,816千円
構築物の減少	船橋SFビル棚卸資産への振替	5,445千円
車両運搬具の増加	営業車両の購入	1,620千円
工具、器具及び備品の増加	駐車場設備等の購入	4,305千円
工具、器具及び備品の減少	高円寺店移設による備品及びパソコン等の除去	277千円
土地の増加	新規開発用土地の取得等	159,717千円
土地の減少	船橋SFビル及びMH45棚卸資産へ振替	418,318千円
建設仮勘定の増加	賃貸事業用マンションの建築工事費	250,503千円
建設仮勘定の減少	飯田橋、神保町プロジェクト完成振替等	254,033千円
ソフトウェアの増加	賃貸管理システム他	4,462千円
長期前払費用の増加	繰延消費税等	13,184千円
長期前払費用の減少	繰延消費税等	1,363千円

【引当金明細表】

(単位：千円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	9,140	-	4,280	4,859
賞与引当金	7,500	7,626	7,500	7,626

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

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

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社は、金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

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

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度(第29期)(自 平成26年11月1日 至 平成27年10月31日)平成28年1月26日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

平成28年1月26日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

(第30期第1四半期)(自 平成27年11月1日 至 平成28年1月31日)平成28年3月14日関東財務局長に提出

(第30期第2四半期)(自 平成28年2月1日 至 平成28年4月30日)平成28年6月14日関東財務局長に提出

(第30期第3四半期)(自 平成28年5月1日 至 平成28年7月31日)平成28年9月14日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

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

平成28年1月29日関東財務局長に提出

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

平成29年 1月18日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

優成監査法人

指定社員 公認会計士 鷺海 量明
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮崎 哲
業務執行社員

< 財務諸表監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成27年11月1日から平成28年10月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

連結財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールエイジ及び連結子会社の平成28年10月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

< 内部統制監査 >

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社アールエイジの平成28年10月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

内部統制報告書に対する経営者の責任

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

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、株式会社アールエイジが平成28年10月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、すべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以 上

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

独立監査人の監査報告書

平成29年1月18日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

優成監査法人

指定社員 公認会計士 鷺海 量明
業務執行社員

指定社員 公認会計士 宮崎 哲
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社アールエイジの平成27年11月1日から平成28年10月31日までの第30期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社アールエイジの平成28年10月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

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