

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

2021年10月



株式会社シーアールイー

この目論見書により行う株式831,042,800円（見込額）の募集（その他の者に対する割当）及び株式4,010,771,576円（見込額）の募集（一般募集）並びに株式627,635,600円（見込額）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）については、当社は金融商品取引法第5条により有価証券届出書を2021年10月11日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。

したがって、発行価格及び売出価格等については、今後訂正が行われます。

なお、その他の記載内容についても訂正されることがあります。

- 1 今後、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集の資本組入額、その他の者に対する割当の資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（その他の者に対する割当の発行価額の総額、その他の者に対する割当の資本組入額の総額、一般募集の発行価額の総額、一般募集の資本組入額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額の計、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.cre-jpn.com/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- 2 募集又は売出しの公表後における空売りについて
 - (1) 金融商品取引法施行令（以下「金商法施行令」という。）第26条の6の規定により、「有価証券の取引等の規制に関する内閣府令」（以下「取引等規制府令」という。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注) 1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除く。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。

新株式発行並びに株式売出届出目論見書

発行価格 未定

売出価格 未定

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

目次

頁

【表紙】	
(株価情報等)	
1 【株価、PER及び株式売買高の推移】	1
2 【大量保有報告書等の提出状況】	2
第一部 【証券情報】	3
第1 【募集要項】	3
1 【新規発行株式】	3
2 【株式募集の方法及び条件】	4
3 【株式の引受け】（一般募集）	6
4 【新規発行による手取金の使途】	7
第2 【売出要項】	8
1 【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】	8
2 【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】	9
【募集又は売出しに関する特別記載事項】	10
第3 【第三者割当の場合の特記事項】	12
1 【割当予定先の状況】	12
2 【株券等の譲渡制限】	13
3 【発行条件に関する事項】	13
4 【大規模な第三者割当に関する事項】	13
5 【第三者割当後の大株主の状況】	14
6 【大規模な第三者割当の必要性】	15
7 【株式併合等の予定の有無及び内容】	15
8 【その他参考になる事項】	15
第二部 【公開買付け又は株式交付に関する情報】	16
第三部 【参照情報】	16
第1 【参照書類】	16
第2 【参照書類の補完情報】	16
第3 【参照書類を縦覧に供している場所】	20
第四部 【提出会社の保証会社等の情報】	20
第五部 【特別情報】	20
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	21
事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移	22
第13期連結会計年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）の業績の概要	27
第13期事業年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）の業績の概要	41

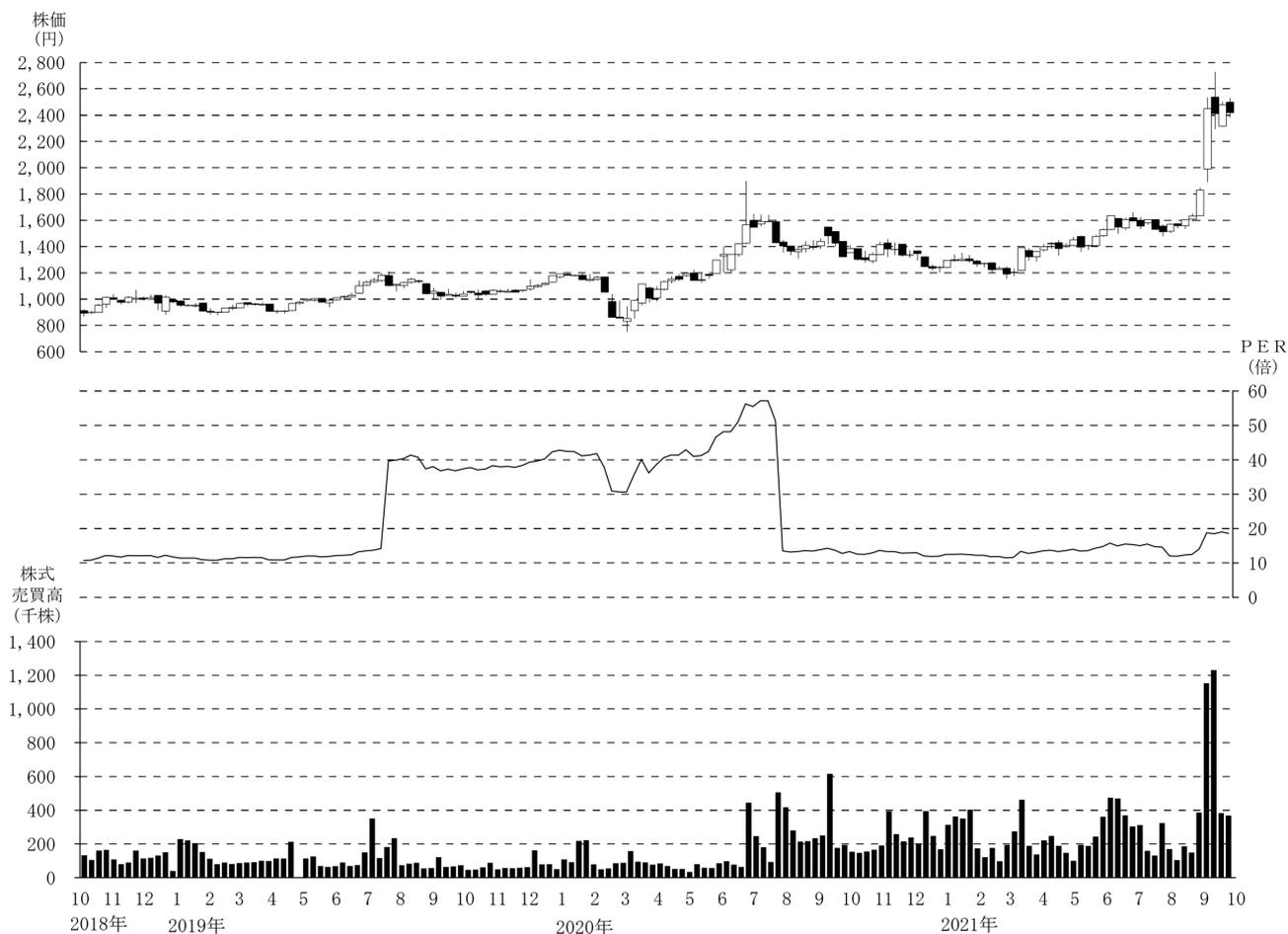
【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年10月11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
【届出の対象とした募集（売出）有価証券の種類】	株式
【届出の対象とした募集（売出）金額】	その他の者に対する割当 831,042,800円 一般募集 4,010,771,576円 オーバーアロットメントによる売出し 627,635,600円
	(注) 1 その他の者に対する割当の募集金額は、発行価額の総額であり、2021年10月1日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
	2 一般募集の募集金額は、発行価額の総額であり、2021年10月1日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。 ただし、今回の一般募集における募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	3 売出金額は、売出価額の総額であり、2021年10月1日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。
【安定操作に関する事項】	1 今回の募集（一般募集によるものをいい、その他の者に対する割当によるものを除く。）及び売出しに伴い、当社の発行する上場株式について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
	2 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所であります。
【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)

(株価情報等)

1 【株価、P E R及び株式売買高の推移】

2018年10月8日から2021年10月1日までの株式会社東京証券取引所における当社普通株式の株価、P E R及び株式売買高の推移(週単位)は以下のとおりであります。



- (注) 1 ・株価のグラフ中の1本の罫線は、週単位の始値、高値、安値、終値の4種類の株価を表しております。
・始値と終値の間は箱形、高値と安値の間は線で表しております。
・終値が始値より高い時は中を白ぬき、安い時は中黒で表しております。

- 2 P E Rの算出は以下の算式によります。

$$\text{P E R (倍)} = \frac{\text{週末の終値}}{\text{1株当たり当期純利益 (連結)}}$$

2018年10月8日から2019年7月31日については、2018年7月期有価証券報告書の2018年7月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2019年8月1日から2020年7月31日については、2019年7月期有価証券報告書の2019年7月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2020年8月1日から2021年7月31日については、2020年7月期有価証券報告書の2020年7月期の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2021年8月1日から2021年10月1日については、2021年9月9日に公表した2021年7月期の未監査の連結財務諸表の1株当たり当期純利益を使用。

2【大量保有報告書等の提出状況】

2021年4月11日から2021年10月1日までの間における当社株式に関する大量保有報告書等の提出状況は、下記のとおりであります。

提出者（大量保有者）の氏名 又は名称	報告義務発生日	提出日	区分	保有株券等の 総数（株）	株券等保有割合 （％）
京橋興産株式会社	2021年4月15日	2021年4月19日	変更報告書 （注）1	12,009,800	43.72
山下 修平				344,600	1.25
カバウター・マネージメン ト・エルエルシー （Kabouter Management, LLC）	2021年4月21日	2021年4月27日	変更報告書	1,099,680	4.00
株式会社ヴァレックス・パー トナーズ	2021年6月25日	2021年7月2日	変更報告書	1,805,800	6.57
京橋興産株式会社	2021年9月10日	2021年9月15日	変更報告書 （注）1	12,008,800	43.72
山下 修平				344,600	1.25

（注）1 京橋興産株式会社及び山下修平は共同保有者であります。

2 上記の大量保有報告書等は関東財務局に、また大量保有報告書等の写しは当社普通株式が上場している株式会社東京証券取引所に備置され、一般の縦覧に供されております。

第一部【証券情報】

第1【募集要項】

1【新規発行株式】

種類	発行数	内容
普通株式	2,160,300株	完全議決権株式であり、権利内容に何ら限定のない当社における標準となる株式であります。 また、1単元の株式数は100株であります。

(注) 1 2021年10月11日(月)開催の取締役会決議によります。

2 上記発行数は、後記「2 株式募集の方法及び条件 (1) 募集の方法」に記載のとおり、一般募集(以下、「一般募集」という。)1,802,400株及びその他の者に対する割当(以下「その他の者に対する割当」という。)357,900株の合計であります。

3 一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、270,300株を上限として、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が当社株主である京橋興産株式会社(以下「貸株人」という。)より借り入れる当社普通株式の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」という。)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

これに関連して、当社は2021年10月11日(月)開催の取締役会において、一般募集及びその他の者に対する割当とは別に、SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による当社普通株式270,300株の新規発行(以下「本第三者割当増資」という。)を決議しております。その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 2 本第三者割当増資について」をご参照ください。

4 一般募集に関連してロックアップに関する合意がなされておりますが、その内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 3 ロックアップについて」をご参照ください。

5 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

2【株式募集の方法及び条件】

一般募集については、2021年10月19日（火）から2021年10月21日（木）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に決定される発行価額にて後記「3 株式の引受け（一般募集）」欄に記載の引受人は買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は払込期日に発行価額の総額を当社に払込み、一般募集における価額（発行価格）の総額との差額は引受人の手取金とします。当社は引受人に対して引受手数料を支払いません。

その他の者に対する割当については、上記一般募集における発行価格と同一の発行価格にて第三者割当を行います。

(1)【募集の方法】

区分	発行数	発行価額の総額（円）	資本組入額の総額（円）
株主割当	—	—	—
その他の者に対する割当	357,900株	831,042,800	415,521,400
一般募集	1,802,400株	4,010,771,576	2,005,385,788
計（総発行株式）	2,160,300株	4,841,814,376	2,420,907,188

(注) 1 一般募集については、金融商品取引業者の買取引受けにより募集し、その他の者に対する割当については、第三者割当の方法によります。その他の者に対する割当の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項4 その他の者に対する割当について」及び後記「第3 第三者割当の場合の特記事項」をご参照ください。

2 一般募集の発行価額の総額は、引受人の買取引受けによる払込金額の総額であります。

3 資本組入額の総額は、会社法上の増加する資本金の額であり、一般募集及びその他の者に対する割当の資本組入額の総額は、それぞれ会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。

4 発行価額の総額及び資本組入額の総額は、2021年10月1日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2)【募集の条件】（一般募集）

発行価格（円）	発行価額（円）	資本組入額（円）	申込株数単位	申込期間	申込証拠金（円）	払込期日
未定 (注) 1、2 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件とします。	未定 (注) 1、2	未定 (注) 1	100株	自 2021年10月22日（金） 至 2021年10月25日（月） (注) 3	1株につき発行価格と同一の金額	2021年10月27日（水） (注) 3

(注) 1 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件による需要状況等を勘案した上で、2021年10月19日（火）から2021年10月21日（木）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に、一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（払込金額であり、当社が引受人より1株当たりの新株式払込金として受取る金額）及び資本組入額を決定いたします。なお、一般募集の資本組入額は、前記「(1) 募集の方法」に記載の一般募集の資本組入額の総額を前記「(1) 募集の方法」に記載の一般募集における新株式発行数で除した金額とします。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集の資本組入額、その他の者に対する割当の資本組入額、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」という。）が決定された場合は、発行価格等及び

発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（その他の者に対する割当の発行価額の総額、その他の者に対する割当の資本組入額の総額、一般募集の発行価額の総額、一般募集の資本組入額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額の計、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」という。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.cre-jpn.com/ir/news/>）（以下「新聞等」という。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

- 2 前記「2 株式募集の方法及び条件」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額の総額は、引受人の手取金となります。
- 3 申込期間及び払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間及び払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で2021年10月15日（金）から2021年10月21日（木）までとしておりますが、実際の発行価格等の決定期間は、2021年10月19日（火）から2021年10月21日（木）までとしております。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2021年10月19日（火）の場合、申込期間は「自 2021年10月20日（水） 至 2021年10月21日（木）」、払込期日は「2021年10月26日（火）」
- ② 発行価格等決定日が2021年10月20日（水）の場合、申込期間は「自 2021年10月21日（木） 至 2021年10月22日（金）」、払込期日は「2021年10月26日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が2021年10月21日（木）の場合、上記申込期間及び払込期日のとおり、となりますので、ご注意ください。
- 4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所（一般募集）へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- 5 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新株式払込金に振替充当します。
- 6 申込証拠金には、利息をつけません。
- 7 株式の受渡期日は、払込期日の翌営業日であります。

したがって、

- ① 発行価格等決定日が2021年10月19日（火）の場合、受渡期日は「2021年10月27日（水）」
 - ② 発行価格等決定日が2021年10月20日（水）の場合、受渡期日は「2021年10月27日（水）」
 - ③ 発行価格等決定日が2021年10月21日（木）の場合、受渡期日は「2021年10月28日（木）」
- となりますので、ご注意ください。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

(3) 【申込取扱場所】（一般募集）

後記「3 株式の引受け（一般募集）」欄の金融商品取引業者及びその委託販売先金融商品取引業者の本店並びに全国の各支店及び営業所で申込みの取扱いをいたします。

(4) 【払込取扱場所】（一般募集）

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

(注) 上記の払込取扱場所での申込みの取扱いは行いません。

(5) 【募集の条件】 (その他の者に対する割当)

発行価格 (円)	資本組入額 (円)	申込株数単位	申込期間	申込証拠金 (円)	払込期日
未定 (注) 1	未定 (注) 1	100株	自 2021年10月22日(金) 至 2021年10月25日(月) (注) 1	該当事項はあ りません。	2021年10月27日(水) (注) 1

(注) 1 発行価格、申込期間及び払込期日については、前記「(2) 募集の条件 (一般募集)」において決定される発行価格、申込期間及び払込期日とそれぞれ同一とします。なお、その他の者に対する割当の資本組入額は、その他の者に対する割当の資本組入額の総額をその他の者に対する割当の発行数で除した金額とします。

2 全株式をケネディクス株式会社に割当て、一般募集は行いません。

3 上記株式を割当てた者から申込みがない場合には、当該株式に係る割当てを受ける権利は消滅します。

4 申込みの方法は、申込期間内に後記申込取扱場所 (その他の者に対する割当) へ申込みをし、払込期日に後記払込取扱場所 (その他の者に対する割当) へ発行価格を払込むものとします。

(6) 【申込取扱場所】 (その他の者に対する割当)

店名	所在地
株式会社シーアールイー 本社	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

(7) 【払込取扱場所】 (その他の者に対する割当)

店名	所在地
株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店	東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

3 【株式の引受け】 (一般募集)

引受人の氏名又は名称	住所	引受株式数	引受けの条件
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	1,312,100株	1 買取引受けによります。 2 引受人は新株式払込金として、払込期日に払込取扱場所 (一般募集) へ発行価額と同額を払込むことといたします。 3 引受手数料は支払われません。 ただし、一般募集における価額 (発行価格) と発行価額との差額は引受人の手取金となります。
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	284,300株	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	151,900株	
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	54,100株	
計	—	1,802,400株	—

(注) その他の者に対する割当については、株式の引受けは行いません。

4 【新規発行による手取金の使途】

(1) 【新規発行による手取金の額】

払込金額の総額 (円)	発行諸費用の概算額 (円)	差引手取概算額 (円)
4,841,814,376	29,704,000	4,812,110,376

- (注) 1 一般募集の引受手数料は支払われないため、発行諸費用の概算額は、これ以外の費用を合計したものであります。また、消費税等は含まれておりません。
- 2 払込金額の総額（発行価額の総額の計）は、2021年10月1日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

(2) 【手取金の使途】

上記差引手取概算額4,812,110,376円については、一般募集及びその他の者に対する割当と同日付をもって取締役会で決議された本第三者割当増資の手取概算額上限598,234,372円と合わせて、手取概算額合計上限5,410,344,748円について、全額を2022年3月までに、物流投資事業における2025年7月期以降竣工予定の販売用大型物流施設の開発用地取得資金の一部に充当する予定であります。これにより手元資金の流動性が高まり、物流投資事業の開発パイプラインの更なる拡大に寄与するものと考えております。

当社グループを取り巻く事業環境は、物流の社会インフラとしての再認識、IoT・AI等によるイノベーションを踏まえたDXの推進、地球環境への意識上昇やSDGsの対応等、大きく且つ急速に変わり続けております。この事業環境の中で、当社は、物流不動産のワンストップサービスを提供する企業グループから、物流を支える全てのサービスの基盤となる、社会へ貢献し続ける企業への成長を目指しております。

本資金調達には、当社グループの今後の更なる事業拡大に加え、財務基盤の健全性・柔軟性を向上させることを目的としております。調達資金を上記の使途に充当することは、当社の成長ドライバーとしての物流投資事業の更なる強化のみならず、各事業領域における機動的な投資機会の創出、ひいては当社の企業価値・株主価値の向上に繋がるものと考えております。

なお、調達した資金は支出するまでの期間、当社の取引銀行の預金口座にて保管する方針であります。

第2【売出要項】

1【売出株式（オーバーアロットメントによる売出し）】

種類	売出数	売出価額の総額（円）	売出しに係る株式の所有者の住所及び氏名又は名称
普通株式	270,300株	627,635,600	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 SMB C日興証券株式会社

(注) 1 オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案して行われる、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出しであります。なお、上記売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出し等の内容に関しましては、後記「募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合は、発行価格等（発行価格、発行価額、一般募集の資本組入額、その他の者に対する割当の資本組入額、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（その他の者に対する割当の発行価額の総額、その他の者に対する割当の資本組入額の総額、一般募集の発行価額の総額、一般募集の資本組入額の総額、発行価額の総額の計、資本組入額の総額の計、差引手取概算額、本第三者割当増資の手取概算額上限、手取概算額合計上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の当社ウェブサイト（[URL] <https://www.cre-jpn.com/ir/news/>）（新聞等）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

2 振替機関の名称及び住所

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋兜町7番1号

3 売出価額の総額は、2021年10月1日（金）現在の株式会社東京証券取引所における当社普通株式の終値を基準として算出した見込額であります。

2【売出しの条件（オーバーアロットメントによる売出し）】

売出価格 (円)	申込期間	申込単位	申込証拠金 (円)	申込受付場所	引受人の住所及び 氏名又は名称	元引受契約の内容
未定 (注) 1	自 2021年 10月22日(金) 至 2021年 10月25日(月) (注) 1	100株	1株につき売 出価格と同一 の金額	SMB C日興 証券株式会社 及びその委託 販売先金融商 品取引業者の 本店並びに全 国の各支店及 び営業所	—	—

(注) 1 売出価格及び申込期間については、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件 (一般募集)」において決定される発行価格及び申込期間とそれぞれ同一とします。

2 申込みの方法は、申込期間内に申込受付場所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。

3 申込証拠金には、利息をつけません。

4 株式の受渡期日は、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件 (一般募集)」における株式の受渡期日と同日とします。

株式は、受渡期日から売買を行うことができます。

社債、株式等の振替に関する法律の適用により、株式の売買は、振替機関又は口座管理機関における振替口座での振替えにより行われます。

【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、270,300株を上限として、一般募集の主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が貸株人より借り入れる当社普通株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。なお、当該売出数は上限の株式数を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社が貸株人から借り入れた当社普通株式（以下「借入株式」という。）の返還に必要な株式を取得させるために、当社は、2021年10月11日（月）開催の取締役会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当増資（本第三者割当増資）を行うことを決議しております。

SMB C日興証券株式会社は、借入株式の返還を目的として、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から当該申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」という。（注））、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数（以下「上限株式数」という。）の範囲内で株式会社東京証券取引所において当社普通株式の買付け（以下「シンジケートカバー取引」という。）を行う場合があります。当該シンジケートカバー取引で買付けられた当社普通株式は借入株式の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内においても、SMB C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又は上限株式数に至らない株式数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

また、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間中、当社普通株式について安定操作取引を行うことがあり、当該安定操作取引で買付けた当社普通株式の全部又は一部を借入株式の返還に充当する場合があります。

SMB C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る株式数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引により買付けし借入株式の返還に充当する株式数を控除した株式数についてのみ、本第三者割当増資の割当に応じる予定であります。したがって、本第三者割当増資における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当増資における最終的な発行数が減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMB C日興証券株式会社による貸株人からの当社普通株式の借り入れは行われません。したがって、SMB C日興証券株式会社は本第三者割当増資に係る割当に応じず、申込みを行わないため、失権により、本第三者割当増資による新株式発行は全く行われません。また、株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

（注） シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2021年10月19日（火）の場合、「2021年10月22日（金）から2021年11月19日（金）までの間」
- ② 発行価格等決定日が2021年10月20日（水）の場合、「2021年10月23日（土）から2021年11月19日（金）までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2021年10月21日（木）の場合、「2021年10月26日（火）から2021年11月24日（水）までの間」

となります。

2 本第三者割当増資について

前記「1 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のSMB C日興証券株式会社を割当先とする本第三者割当増資について、当社が2021年10月11日（月）開催の取締役会において決議した内容は、以下のとおりです。

- (1) 募集株式の数は、当社普通株式270,300株とします。
- (2) 払込金額は、1株につき、前記「第1 募集要項 2 株式募集の方法及び条件 (2) 募集の条件（一般募集）」において決定される一般募集における発行価額（払込金額）と同一とします。
- (3) 増加する資本金の額は、会社計算規則第14条第1項に従い算出される資本金等増加限度額の2分の1の金額とし、計算の結果1円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げるものとします。
また、増加する資本準備金の額は、当該資本金等増加限度額から上記の増加する資本金の額を減じた額とします。
- (4) 払込期日は、2021年11月24日（水）から2021年11月26日（金）までの間のいずれかの日。ただし、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から起算して30日目の日（30日目の日が営業日でない場合はその前営業日）の2営業日後の日とします。

3 ロックアップについて

一般募集に関し、当社株主である京橋興産株式会社及び山下修平は、SMB C日興証券株式会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中は、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、発行価格等決定日に自己の計算で保有する当社普通株式（潜在株式を含む。）を売却等（ただし、野村信託銀行株式会社を受託者とする2021年4月15日付の信託契約にかかる、2021年9月10日付の「信託受益権質権設定契約証書」に基づく当社の普通株式999,000株の信託受益権の質権の実行に伴う当社の普通株式の譲渡を除く。）を行わない旨を合意しております。

また、その他の者に対する割当の割当予定先であるケネディクス株式会社は、SMB C日興証券株式会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間（以下「ロックアップ期間」という。）中は、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、その他の者に対する割当により取得した当社普通株式を含む当社普通株式の売却等を行わない旨を合意しております。なお、ケネディクス株式会社の当社普通株式の保有方針は、後記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 e. 株券等の保有方針」をご参照ください。

また、当社はSMB C日興証券株式会社に対して、ロックアップ期間中は、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、当社普通株式及び当社普通株式を取得する権利あるいは義務を有する有価証券の発行又は売却（その他の者に対する割当及び本第三者割当増資に係る新株式発行、株式分割による新株式発行等、ストックオプションに係る新株予約権の発行及び譲渡制限付株式報酬に関わる特定譲渡制限付株式の発行を除く。）を行わない旨を合意しております。

なお、上記のいずれの場合においても、SMB C日興証券株式会社は、その裁量で当該合意内容の一部若しくは全部につき解除し、又はロックアップ期間を短縮する権限を有しております。

4 その他の者に対する割当について

一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しと並行して、当社は2021年10月11日（月）開催の取締役会において、ケネディクス株式会社を割当予定先とする当社普通株式357,900株のその他の者に対する割当を行うことを決議しております。

後記「第3 第三者割当の場合の特記事項 1 割当予定先の状況 c. 割当予定先の選定理由」に記載のとおり、ケネディクス株式会社との資本・協力関係を維持するためにその他の者に対する割当を行うものであります。その他の者に対する割当にあたり、当社は日本証券業協会の定める株券等の募集等の引受け等に係る顧客への配分に関する規則第2条第3項に基づく一般募集の引受人からの要請を遵守しており、仮にその他の者に対する割当が一般募集における親引け（発行者が指定する販売先への売付けをいい、販売先を示唆する等実質的に類似する行為を含む。）として行われた場合であっても、同規則第2条第2項に規定する親引けの禁止の例外に該当するものであります。なお、一般募集が中止となる場合は、ケネディクス株式会社を割当予定先とするその他の者に対する割当も中止いたします。

第3【第三者割当の場合の特記事項】

1【割当予定先の状況】

a. 割当予定先の概要	名称	ケネディクス株式会社	
	本店の所在地	東京都千代田区内幸町二丁目1番6号	
	代表者の役職及び氏名	代表取締役社長 宮島 大祐	
	資本金	40,320百万円(2021年6月30日現在)	
	事業の内容	アセットマネジメント事業、不動産関連事業、不動産投資事業	
	主たる出資者及びその出資比率 (2021年6月30日現在)	SMFLみらいパートナーズインベストメント2号株式会社 70% ARA REAL ESTATE INVESTORS 30 LIMITED. 30%	
b. 提出者と割当予定先との間の関係	出資関係	提出者が保有している割当予定先の株式の数 (2021年7月31日現在)	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している提出者の株式の数 (2021年7月31日現在)	割当予定先は、4,127,100株(当社発行済株式総数の15.02%)を保有しております。
	人事関係	当社及び当社100%子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社は、割当予定先より社外取締役1名の派遣を受け入れております。	
	資金関係	該当事項はありません。	
	技術又は取引等の関係	不動産ファンド事業を中心に協業しております。	
c. 割当予定先の選定理由	割当予定先であるケネディクス株式会社と当社は、2017年2月6日付で資本業務提携契約を締結し、2021年10月4日付で当該資本業務提携契約に関する変更合意書が締結されております。当該資本業務提携は、ケネディクス株式会社と当社で共同開発又は共同投資の検討を行うことにより、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を目指すものとなり、両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。また、当該資本業務提携の締結に伴うケネディクス株式会社による当社への出資等により、当社は同社の持分法適用関連会社となっております。当該資本業務提携の維持を目的とし、同社を割当予定先として選定いたしました。		
d. 割り当てようとする株式の数	当社普通株式 357,900株		
e. 株券等の保有方針	今回の割当に際し、割当予定先であるケネディクス株式会社に、当社株式を長期的に保有する方針であることを、確認しております。当社は、割当予定先から、払込期日から2年間において、割当予定先がその他の者に対する割当により取得した当社普通株式の全部又は一部を譲渡した場合には、直ちに譲渡を受けた者の氏名及び住所、譲渡株式数、譲渡日、譲渡価格、譲渡の理由並びに譲渡の方法等の内容を当社に書面により報告すること、当社が当該報告内容を株式会社東京証券取引所に書面により報告すること、当該報告内容が公衆の縦覧に供されることに同意することについて、割当予定先から払込期日までに確約書を取得する予定であります。なお、割当予定先は、SMB C日興証券株式会社に対して、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して180日目の日に終了する期間中は、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなく、その他の者に対する割当により取得した当社普通株式を含む当社普通株式の売却等を行わないことに合意しております。		

f. 払込みに要する資金等の状況	<p>当社は、割当予定先であるケネディクス株式会社のその他の者に対する割当の払込金額の総額の払込みに要する財産の存在について、直近の四半期連結財務諸表（2021年12月期第2四半期）に記載の財政状態及び経営成績を確認した結果、同社がその他の者に対する割当の払込みに十分な現預金を保有していることを確認できたため、当社としてかかる払込みに支障はないと判断しております。</p>
g. 割当予定先の実態	<p>割当予定先は株式併合に伴い2021年3月17日をもって上場廃止となっておりますが、2021年3月16日までの期間において株式会社東京証券取引所市場第一部に上場しており、割当予定先が同期間に同取引所に提出していたコーポレート・ガバナンス報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況を確認しております。また、割当予定先の親会社である三井住友ファイナンス&リース株式会社が2021年6月29日付で提出した有価証券報告書に記載された反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方及びその整備状況も併せて確認しております。上記の確認をもって、当社は割当予定先が反社会的勢力との関係を有していないものと判断しており、当社は割当予定先と反社会的勢力との関係がないことを示す確認書を株式会社東京証券取引所に提出しております。</p>

2 【株券等の譲渡制限】

該当事項はありません。

3 【発行条件に関する事項】

a 払込金額の算定根拠及び合理性に関する考え方

その他の者に対する割当の払込金額は、一般募集における発行価格と同額といたします。一般募集における発行価格は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により決定いたします。

上記のその他の者に対する割当の払込金額の決定方法は、会社法第201条第2項に定める「公正な価額による払込みを実現するために適当な払込金額の決定の方法」に該当し、当社において適切な決定方法であると判断しております。したがって、その他の者に対する割当は会社法に定める特に有利な金額による発行には該当しないものと判断しております。なお、払込金額の決定方法に係る適法性につきましては、2021年10月11日（月）開催の取締役会において、当社監査等委員会（社外取締役3名により構成）が適法である旨意見を表明しております。

b 発行数量及び株式の希薄化規模の合理性に関する考え方

その他の者に対する割当により発行される株式数は357,900株（議決権の数3,579個）であり、2021年7月31日現在の当社の発行済株式総数27,468,800株に対する割合は1.30%（2021年7月31日現在の総議決権数274,619個に対する割合は1.30%）に相当するものであります。なお、一般募集及びその他の者に対する割当並びに本第三者割当増資により発行される合計株式数は最大2,430,600株（議決権の数最大24,306個）であり、2021年7月31日現在の当社の発行済株式総数27,468,800株に対する割合は最大8.85%（2021年7月31日現在の総議決権数274,619個に対する割合は最大8.85%）に相当するものであります。これにより希薄化が生じることとなりますが、今回の調達資金は、物流投資事業における2025年7月期以降竣工予定の販売用大型物流施設の開発用地取得資金の一部に充当する予定であり、これは、当社グループの収益力向上を通じた企業価値の向上及び株主価値の増大に貢献するものと考え、今回の発行数量及び株式の希薄化の規模は合理的であると判断いたしました。なお、資金使途につきましては、前記「第1 募集要項 4 新規発行による手取金の使途 (2) 手取金の使途」をご参照ください。

4 【大規模な第三者割当に関する事項】

該当事項はありません。

5【第三者割当後の大株主の状況】

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	総議決権数 に対する所有議決権数 の割合 (%)	割当後の所有 株式数 (株)	割当後の総 議決権数に 対する所有 議決権数の 割合 (%)
京橋興産株式会社	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	11,009,800	40.09	11,009,800	36.83
ケネディクス株式会社	東京都千代田区内幸町2丁目1番6号	4,127,100	15.03	4,485,000	15.00
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・サックス証券株式会社)	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号)	2,833,927	10.32	2,833,927	9.48
シトコ トラストイ (ケイマン) リミテッド ソロリー イン イツツ キヤパシテイ アズ トラストイ オブ ザ ブイピーエルワン トラスト (常任代理人 立花証券株式会社)	89 NEXUS WAY, CAMANA BAY, POBOX31106, GRAND CAYMAN, KY1-1205, CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋茅場町1丁目13番14号)	1,000,000	3.64	1,000,000	3.35
野村信託銀行株式会社 (信託口2052257)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	999,000	3.64	999,000	3.34
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) REHCR00 (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11番1号)	826,700	3.01	826,700	2.77
公共建物株式会社	東京都中央区京橋2丁目4番12号	559,600	2.04	559,600	1.87
ノーザン トラスト カンパニー (エイブイエフシー) アカウント ノン トリーテイー (常任代理人 香港上海銀行東京支店)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11番1号)	539,500	1.96	539,500	1.80
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・サックス証券株式会社)	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1号)	497,200	1.81	497,200	1.66
山下 修平	東京都渋谷区	344,600	1.25	344,600	1.15
計	—	22,737,427	82.80	23,095,327	77.26

- (注) 1 所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2021年7月31日現在の株主名簿に基づき記載しております。なお、総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。
- 2 割当後の所有株式数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は、2021年7月31日現在の所有株式数及び総議決権数に一般募集及びその他の者に対する割当による増加分を加味し、本第三者割当増資に対する申込みが全て行われた場合の数字であります。なお、割当後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

6【大規模な第三者割当の必要性】

該当事項はありません。

7【株式併合等の予定の有無及び内容】

該当事項はありません。

8【その他参考になる事項】

該当事項はありません。

第二部【公開買付け又は株式交付に関する情報】

該当事項はありません。

第三部【参照情報】

第1【参照書類】

会社の概況及び事業の概況等金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照してください。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

事業年度第12期（自 2019年8月1日 至 2020年7月31日） 2020年10月28日関東財務局長に提出

2【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第13期第1四半期（自 2020年8月1日 至 2020年10月31日） 2020年12月14日関東財務局長に提出

3【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第13期第2四半期（自 2020年11月1日 至 2021年1月31日） 2021年3月16日関東財務局長に提出

4【四半期報告書又は半期報告書】

事業年度第13期第3四半期（自 2021年2月1日 至 2021年4月30日） 2021年6月14日関東財務局長に提出

5【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本有価証券届出書提出日（2021年10月11日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項及び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の規定に基づく臨時報告書を2020年11月6日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

上記に掲げた参照書類であります有価証券報告書及び四半期報告書（以下「有価証券報告書等」という。）に記載された「事業等のリスク」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2021年10月11日）までの間において変更及び追加すべき事項は生じておりません。下記の「1 事業等のリスク」は当該有価証券報告書等に記載された内容を一括して記載したものであります。

また、有価証券報告書等に記載された「経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」、「経営上の重要な契約等」及び「配当政策」について、当該有価証券報告書等の提出日以後、本有価証券届出書提出日（2021年10月11日）までの間において変更及び追加すべき事項が生じております。下記の「2 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」、「3 経営上の重要な契約等」及び「4 配当政策」は当該有価証券報告書等に記載された内容を抜粋して記載したものであり、当該変更及び追加箇所については_____ 野で示しております。

なお、有価証券報告書等に将来に関する事項が記載されておりますが、下記の「1 事業等のリスク」、「2 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」、「3 経営上の重要な契約等」及び「4 配当政策」に記載されたものを除き、当該事項については本有価証券届出書提出日（2021年10月11日）現在においてもその判断に変更はなく、また新たに記載する将来に関する事項もありません。また、有価証券報告書等に記載された将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

1 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、経営者が連結会社の財政状況、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があるとして認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。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) 新型コロナウイルス感染症

新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大は、終息時期がまだ見通せない状況にあります。当社グループでは、新型コロナウイルス感染症に対し、感染予防対策の周知徹底やテレワークの導入等適切な行動抑制策や安全対策を実施し、当社グループの事業推進に影響を及ぼさないよう努めております。しかしながら、今後の第二波の感染拡大や長期化により経済情勢が悪化した場合には、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。

(3) 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、個人情報の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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 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。

(9) 引き渡し時期による業績変動

当社グループは、物流投資事業においては、開発物件を顧客に引き渡した時点で収益を認識しております。そのため、四半期毎の当社グループの業績は、物件の引き渡し時期により変動が生じる傾向があります。当社グループでは、物流施設の開発プロジェクトにおいて、計画段階からリスクを洗い出し、スケジュール通りに顧客へ引き渡しができるよう、各工程のプロジェクト管理を徹底しておりますが、不測の事態により、引き渡し時期が期末を越えて遅延した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 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。

(11) 契約不適合責任

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対して、契約不適合責任（瑕疵担保責任）を負っております。当社グループの開発物件及び施工物件において、重大な瑕疵が発見された場合には、その直接的な原因が当社グループによるものではなくても、当社グループが契約不適合責任を負うことがあります。その結果、当社に多額の経済的負担が発生したり、当社の社会的信用が低下したりした場合には、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。

(12) 自然災害

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

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

(13) 情報管理

当社グループは、事業を運営するにあたり、顧客や不動産所有者等の情報を保有しております。これらの情報は、関連法令及びガイドラインに沿って漏洩防止策を講じるとともに、情報システムの管理を徹底することで情報セキュリティの維持・向上に努めております。しかしながら、これらの取り組みが及ばず、業務上の人為的ミスや故意による不法行為、災害などによるシステム障害、マルウェア感染や標的型攻撃などのサイバー攻撃などにより、万が一、外部漏洩、データの破壊や改ざん、サービスの停止などの被害等が発生した場合、当社グループの社会的信用の低下や損害賠償請求等による費用の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 訴訟

当社グループは、現時点において、業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。当社グループは、訴訟及びトラブル等の発生回避に努めておりますが、今後、訴訟その他の請求が発生する可能性があります。その場合、訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の確保

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

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

(16) M&A、資本提携等

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

(17) 財務制限条項

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

(18) リース会計

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

2 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、有価証券届出書提出日（2021年10月11日）現在において当社グループが判断したものであります。

(中略)

((3)の全文削除)

3 経営上の重要な契約等

(中略)

(2) 資本業務提携契約

(中略)

② 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。なお、2021年10月4日付で当該資本業務提携契約に関する変更合意書が締結されております。

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	ケネディクスと共同開発又は共同投資の検討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等	2021年10月から2022年2月まで (自動更新)

(後略)

4 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。

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と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、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です。

(後略)

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

株式会社シーアールイー 本社

(東京都港区虎ノ門二丁目10番1号)

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)

第四部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

第五部【特別情報】

該当事項はありません。

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

会社名 株式会社シーアールイー
代表者の役職氏名 代表取締役社長 亀山 忠秀

- 1 当社は1年間継続して有価証券報告書を提出しております。
- 2 当社の発行する株券は、株式会社東京証券取引所に上場されております。
- 3 当社の発行済株券は、3年平均上場時価総額が250億円以上であります。
36,308百万円

(参考)

(2019年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,138円 ×	26,161,300株 =		29,771百万円

(2020年7月31日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,430円 ×	26,309,200株 =		37,622百万円

(2021年7月30日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格	発行済株式総数		
1,512円 ×	27,468,800株 =		41,532百万円

(注) 2021年7月31日は取引休業日であるため、直前取引日である2021年7月30日の東京証券取引所における最終価格で計算しています。

事業内容の概要及び主要な経営指標等の推移

1 事業内容の概要

当社グループは、2021年10月11日現在、当社、子会社10社（うち連結子会社9社）及び関連会社13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・ア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、2018年には株式会社ロジコムを子会社化し、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

① 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で借り上げ、運営・管理をしております。当社グループは、不動産所有者に賃料を保証して借り上げたのち、その物件を転貸することによりテナントから受取る賃料を収益に計上いたします。当社グループは土地や建物を保有することなく管理物件を転貸し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は、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し、事業展開をすることができます。

② 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。

③ 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。

④ 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CRE倉庫検索 (<https://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を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、使用者目線に立った高機能な先進的物流施設を開発しております。先行開発型の場合は、確実にテナントを誘致する力を要しますが、当社グループのリーシング力を最大に活用し、対応しております。

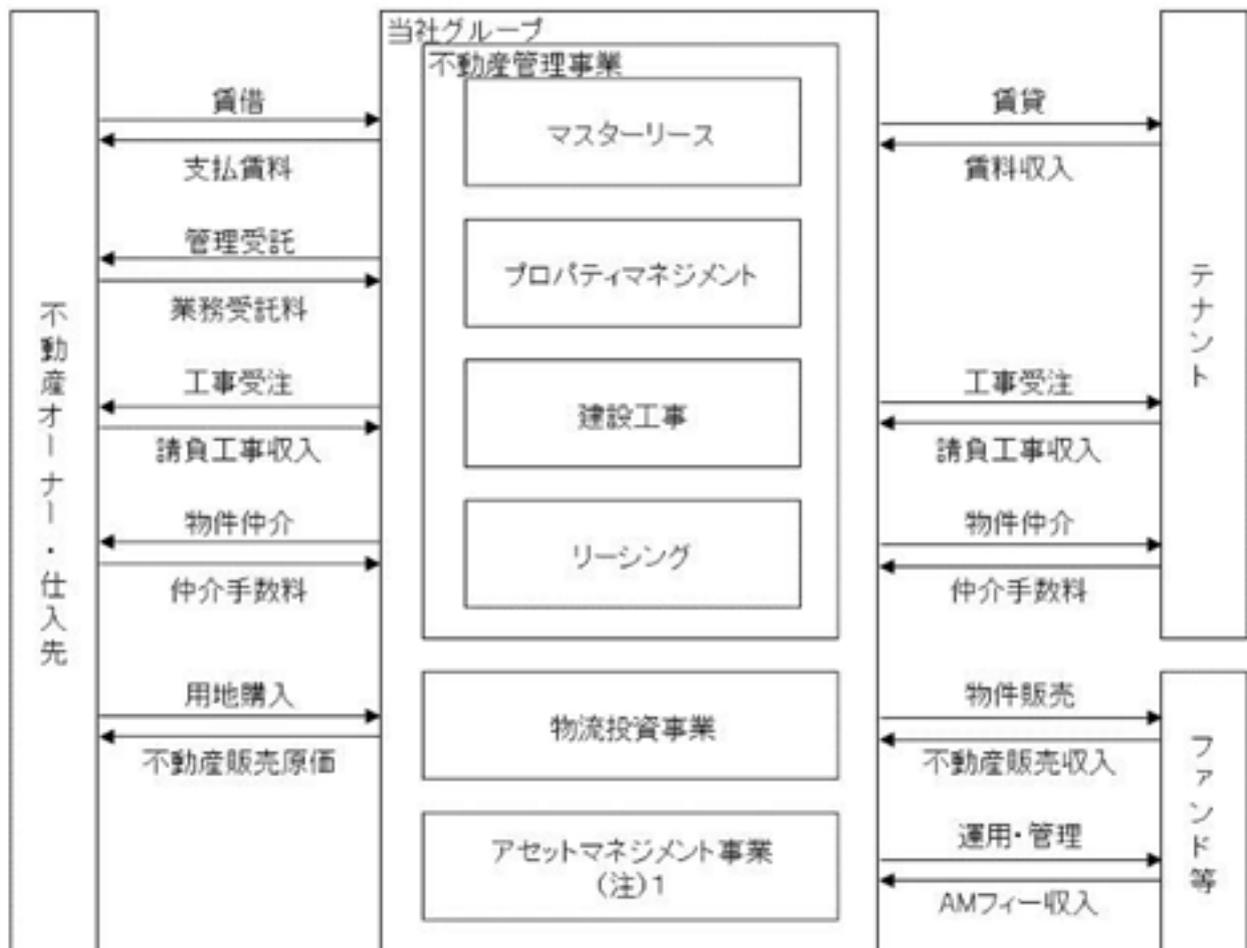
（注1） 延床面積10,000㎡以上、天井高5.5m以上、かつ、床荷重1.5t/㎡の条件を備える物流施設を先進的物流施設としております。

(3) アセットマネジメント事業

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

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

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



（注1） 当社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。

2 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	第12期 2020年7月
売上高 (千円)	33,842,725	40,475,821	33,584,652	23,941,977	41,194,446
経常利益 (千円)	4,123,958	4,956,735	3,103,105	1,382,028	4,049,201
親会社株主に帰属する当期 純利益 (千円)	2,307,020	3,581,901	2,103,231	696,588	2,611,737
包括利益 (千円)	2,305,837	3,553,575	2,160,709	966,913	3,141,463
純資産額 (千円)	11,375,494	15,819,005	16,975,944	17,545,241	20,004,083
総資産額 (千円)	37,454,550	36,968,961	42,252,141	54,712,362	70,142,943
1株当たり純資産額 (円)	480.05	621.62	677.97	696.15	792.31
1株当たり当期純利益 (円)	99.21	146.45	83.30	27.86	103.72
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	94.38	141.97	81.90	27.68	103.40
自己資本比率 (%)	30.4	42.7	39.9	31.9	28.5
自己資本利益率 (%)	22.7	26.4	12.9	4.1	13.9
株価収益率 (倍)	6.0	5.3	11.5	40.8	13.8
営業活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,188,733	2,423,289	2,974,334	△13,350,157	7,725,107
投資活動による キャッシュ・フロー (千円)	△2,740,252	△821,005	△3,807,152	△1,529,098	△471,902
財務活動による キャッシュ・フロー (千円)	4,346,483	△1,397,480	△278,855	10,522,587	△1,820,073
現金及び現金同等物 の期末残高 (千円)	14,211,729	14,392,598	13,384,989	9,032,949	14,466,126
従業員数 (人)	154	170	208	218	249

(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、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8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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

3. 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。

4. 「『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 2018年2月16日）等を第11期の期首から適用しており、第10期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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	2016年7月	2017年7月	2018年7月	2019年7月	2020年7月
売上高 (千円)	19,353,727	22,436,433	27,085,146	20,477,530	35,720,441
経常利益 (千円)	4,036,822	4,916,740	2,688,960	1,317,608	3,341,908
当期純利益 (千円)	2,292,300	3,507,559	1,655,856	595,109	1,870,746
資本金 (千円)	1,586,153	2,088,248	2,145,976	2,195,714	2,240,348
発行済株式総数 (株)	5,924,200	12,711,400	12,965,500	26,161,300	26,309,200
純資産額 (千円)	11,208,451	15,617,675	16,252,350	16,768,970	18,871,017
総資産額 (千円)	32,984,851	36,470,891	41,187,941	50,700,784	66,445,517
1株当たり純資産額 (円)	473.00	613.70	653.46	668.07	747.49
1株当たり配当額 (円)	20.00	20.00	40.00	21.00	22.00
(1株当たり中間配当額)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
1株当たり当期純利益 (円)	98.58	143.41	65.58	23.80	74.29
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	93.78	139.03	64.48	23.65	74.06
自己資本比率 (%)	34.0	42.8	39.5	33.1	28.4
自己資本利益率 (%)	22.9	26.2	10.4	3.6	10.5
株価収益率 (倍)	6.0	5.4	14.6	47.8	19.2
配当性向 (%)	5.1	7.0	30.5	88.2	29.6
従業員数 (人)	143	154	157	151	169
株主総利回り (%)	79.5	103.8	131.7	158.1	199.7
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(81.4)	(101.8)	(112.6)	(102.9)	(100.9)
最高株価 (円)	3,045	3,690	2,211	1,208	1,629
		1,813※1	1,006※2		
最低株価 (円)	1,862	2,224	1,356	829	757
		1,468※1	959※2		

(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. 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。

4. 当社は、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8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及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益を算定しております。

5. 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。

6. ※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。

7. ※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。

8. 「『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 2018年2月16日)等を第11期の期首から適用しており、第10期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。

第13期連結会計年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）の業績の概要

2021年9月9日開催の取締役会で承認し、公表した第13期連結会計年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）に係る連結財務諸表は以下のとおりであります。

ただし、この連結財務諸表は「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）に基づいて作成したものではありません。また、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査は終了していないため、監査報告書は受領しておりません。

なお、連結財務諸表の金額については千円単位とし、単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,466,126	19,473,538
売掛金	485,405	709,241
受取手形・完成工事未収入金	143,033	473,439
販売用不動産	20,395,781	24,920,736
仕掛販売用不動産	8,715,918	27,342,795
前渡金	3,374,710	1,983,583
前払費用	1,055,477	1,360,180
その他	703,577	551,631
貸倒引当金	△15,963	△25,004
流動資産合計	49,324,066	76,790,140
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,155,207	4,308,442
減価償却累計額	△1,927,543	△2,062,448
建物及び構築物(純額)	2,227,664	2,245,993
機械装置及び運搬具	417,449	416,481
減価償却累計額	△246,911	△274,968
機械装置及び運搬具(純額)	170,538	141,513
工具、器具及び備品	147,500	214,140
減価償却累計額	△96,202	△139,967
工具、器具及び備品(純額)	51,297	74,172
土地	1,877,030	1,896,210
リース資産	472,388	493,268
減価償却累計額	△251,183	△285,501
リース資産(純額)	221,205	207,767
建設仮勘定	14,013	—
有形固定資産合計	4,561,749	4,565,657
無形固定資産		
のれん	1,296,836	1,290,586
その他	144,898	340,217
無形固定資産合計	1,441,735	1,630,803
投資その他の資産		
投資有価証券	7,210,680	7,884,936
破産更生債権等	62,468	33,445
長期前払費用	1,245,391	1,014,752
繰延税金資産	60,348	24,236
敷金及び保証金	6,218,658	7,022,059
その他	83,564	85,647
貸倒引当金	△65,718	△36,695
投資その他の資産合計	14,815,392	16,028,382
固定資産合計	20,818,877	22,224,844
繰延資産		
社債発行費	—	26,765
繰延資産合計	—	26,765
資産合計	70,142,943	99,041,749

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11,994,136	7,018,394
工事未払金	135,032	157,050
短期借入金	1,000,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	9,752,331	2,050,792
リース債務	28,804	36,834
未払法人税等	1,377,803	1,027,989
預り金	1,484,492	1,498,234
前受収益	1,620,977	1,808,125
賞与引当金	49,799	68,726
役員賞与引当金	250,000	300,000
転貸損失引当金	70,275	13,104
工事損失引当金	—	9,619
資産除去債務	587	—
その他	274,689	386,964
流動負債合計	28,038,929	14,975,835
固定負債		
社債	—	3,000,000
長期借入金	13,703,300	44,002,073
リース債務	286,955	267,899
退職給付に係る負債	238,808	255,412
債務保証損失引当金	30,661	30,569
資産除去債務	253,361	274,777
転貸損失引当金	21,552	15,625
受入敷金保証金	7,115,073	7,931,971
繰延税金負債	—	234,950
匿名組合出資預り金	201,760	1,064,945
その他	248,457	241,275
固定負債合計	22,099,930	57,319,500
負債合計	50,138,860	72,295,336
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,240,348	3,071,660
資本剰余金	3,612,271	5,031,293
利益剰余金	14,170,090	17,157,485
自己株式	△955,171	△288
株主資本合計	19,067,539	25,260,150
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,070,359	1,470,111
繰延ヘッジ損益	△30,919	△25,795
為替換算調整勘定	△104,317	△41,924
その他の包括利益累計額合計	935,122	1,402,391
非支配株主持分	1,420	83,871
純資産合計	20,004,083	26,746,413
負債純資産合計	70,142,943	99,041,749

(2) 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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
売上高	41,194,446	47,556,175
売上原価	32,722,525	37,245,502
売上総利益	8,471,920	10,310,673
販売費及び一般管理費	4,243,173	4,537,951
営業利益	4,228,747	5,772,721
営業外収益		
受取利息	4,370	3,464
持分法による投資利益	112,917	87,050
違約金収入	67,437	359
その他	11,830	19,599
営業外収益合計	196,556	110,473
営業外費用		
支払利息	208,499	215,670
支払手数料	90,584	316,627
撤去費用	60,000	—
その他	17,017	37,027
営業外費用合計	376,102	569,325
経常利益	4,049,201	5,313,869
特別利益		
投資有価証券売却益	162,460	148,988
段階取得に係る差益	—	119,856
その他	1	9,678
特別利益合計	162,461	278,523
特別損失		
投資有価証券評価損	93,880	—
減損損失	75,005	105,491
関係会社株式評価損	—	13,734
その他	5,945	5,702
特別損失合計	174,831	124,928
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	4,036,831	5,467,464
匿名組合損益分配額	915	16,199
税金等調整前当期純利益	4,035,915	5,451,264
法人税、住民税及び事業税	1,764,798	1,764,030
法人税等調整額	△296,816	112,471
法人税等合計	1,467,982	1,876,501
当期純利益	2,567,933	3,574,762
非支配株主に帰属する当期純損失 (△)	△43,803	—
親会社株主に帰属する当期純利益	2,611,737	3,574,762

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
当期純利益	2,567,933	3,574,762
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	670,558	382,591
為替換算調整勘定	9,114	11,547
持分法適用会社に対する持分相当額	△106,144	71,709
その他の包括利益合計	573,529	465,848
包括利益	3,141,463	4,040,610
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,183,848	4,042,031
非支配株主に係る包括利益	△42,385	△1,420

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020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	2,195,714	3,784,614	12,085,463	△955,107	17,110,684
当期変動額					
新株の発行	44,634	44,634			89,268
剰余金の配当			△527,109		△527,109
親会社株主に帰属する当期純利益			2,611,737		2,611,737
自己株式の取得				△63	△63
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△216,976			△216,976
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	44,634	△172,342	2,084,627	△63	1,956,855
当期末残高	2,240,348	3,612,271	14,170,090	△955,171	19,067,539

	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	407,944	△31,935	△12,997	363,011	71,545	17,545,241
当期変動額						
新株の発行						89,268
剰余金の配当						△527,109
親会社株主に帰属する当期純利益						2,611,737
自己株式の取得						△63
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△216,976
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	662,414	1,016	△91,320	572,111	△70,124	501,986
当期変動額合計	662,414	1,016	△91,320	572,111	△70,124	2,458,842
当期末残高	1,070,359	△30,919	△104,317	935,122	1,420	20,004,083

当連結会計年度（自 2020年8月1日 至 2021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	2,240,348	3,612,271	14,170,090	△955,171	19,067,539
当期変動額					
新株の発行	831,312	831,312			1,662,624
剰余金の配当			△555,409		△555,409
親会社株主に帰属する当期純利益			3,574,762		3,574,762
自己株式の処分		587,709		954,882	1,542,591
連結範囲の変動又は持分法の適用範囲の変動			△31,959		△31,959
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					—
当期変動額合計	831,312	1,419,021	2,987,394	954,882	6,192,610
当期末残高	3,071,660	5,031,293	17,157,485	△288	25,260,150

	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	1,070,359	△30,919	△104,317	935,122	1,420	20,004,083
当期変動額						
新株の発行						1,662,624
剰余金の配当						△555,409
親会社株主に帰属する当期純利益						3,574,762
自己株式の処分						1,542,591
連結範囲の変動又は持分法の適用範囲の変動						△31,959
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	399,751	5,123	62,393	467,268	82,450	549,719
当期変動額合計	399,751	5,123	62,393	467,268	82,450	6,742,330
当期末残高	1,470,111	△25,795	△41,924	1,402,391	83,871	26,746,413

(4) 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 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	4,035,915	5,451,264
減価償却費	339,948	264,598
減損損失	75,005	105,491
のれん償却額	236,249	236,249
持分法による投資損益 (△は益)	△112,917	△87,050
貸倒引当金の増減額 (△は減少)	15,695	△19,982
賞与引当金の増減額 (△は減少)	2,556	5,421
転貸損失引当金の増減額 (△は減少)	49,553	△63,098
債務保証損失引当金の増減額 (△は減少)	△1,744	△91
役員賞与引当金の増減額 (△は減少)	250,000	50,000
退職給付に係る負債の増減額 (△は減少)	1,847	16,603
受取利息及び受取配当金	△4,510	△3,668
支払利息	208,499	215,670
投資有価証券売却損益 (△は益)	△162,459	△148,988
投資有価証券評価損益 (△は益)	93,880	—
段階取得に係る差損益 (△は益)	—	△119,856
関係会社株式評価損	—	13,734
売上債権の増減額 (△は増加)	86,449	△150,248
たな卸資産の増減額 (△は増加)	△4,568,726	△23,143,956
仕入債務の増減額 (△は減少)	9,871,887	△5,191,756
前渡金の増減額 (△は増加)	△3,318,930	1,391,127
敷金及び保証金の増減額 (△は増加)	△484,539	△789,342
預り敷金及び保証金の増減額 (△は減少)	600,306	800,513
その他	1,341,182	726,350
小計	8,555,149	△20,441,014
利息及び配当金の受取額	386	384
利息の支払額	△189,689	△184,621
法人税等の支払額	△640,738	△2,129,015
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,725,107	△22,754,267
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△433,871	△782,102
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	970,037	709,614
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	—	160,423
有形固定資産の取得による支出	△768,473	△158,069
無形固定資産の取得による支出	△132,578	△213,110
資産除去債務の履行による支出	△83,924	△587
その他	△23,091	△2,077
投資活動によるキャッシュ・フロー	△471,902	△285,910

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,600,000	600,000
短期借入金の返済による支出	△1,625,000	△1,000,000
長期借入れによる収入	8,296,852	36,824,351
長期借入金の返済による支出	△10,511,260	△14,717,331
社債の発行による収入	—	2,967,941
リース債務の返済による支出	△28,060	△28,908
匿名組合出資者からの払込みによる収入	201,000	1,058,000
匿名組合出資金の分配による支出	△155	△211,014
株式の発行による収入	—	1,548,363
ストックオプションの行使による収入	18,228	2,109
自己株式の処分による収入	—	1,552,945
配当金の支払額	△526,898	△555,483
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による 支出	△244,715	—
その他	△63	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,820,073	28,040,972
現金及び現金同等物に係る換算差額	45	△9,393
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,433,177	4,991,401
現金及び現金同等物の期首残高	9,032,949	14,466,126
現金及び現金同等物の期末残高	14,466,126	19,457,527

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り)

新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、未だ不透明な状況が続いているものの、当社グループが属する物流不動産市場に与える影響は限定的であると考えております。

そのため、棚卸資産の評価、固定資産の評価、出資の見積り項目に影響が及ぶ可能性があるものの、その影響は限定的であると仮定し、会計上の見積りを行っております。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は不確定要素が多く、翌連結会計年度の当社グループの財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を及ぼす可能性があります。

(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、連結財務諸表作成において採用されている会計処理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 2019年8月1日 至 2020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	22,563,437	17,645,230	966,712	41,175,380	19,066	41,194,446	—	41,194,446
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	496,723	900	4,823	502,447	1,991	504,438	△504,438	—
計	23,060,160	17,646,131	971,536	41,677,828	21,057	41,698,885	△504,438	41,194,446
セグメント利益	2,163,844	2,521,378	503,775	5,188,997	3,876	5,192,874	△964,126	4,228,747
セグメント資産	16,974,583	33,017,213	5,681,067	55,672,865	528,016	56,200,882	13,942,061	70,142,943
その他の項目								
減価償却費	316,916	3,445	4,922	325,285	14	325,300	14,648	339,948
のれん償却額	212,117	—	24,132	236,249	—	236,249	—	236,249
減損損失	75,005	—	—	75,005	—	75,005	—	75,005
持分法適用会社 への投資額	315,482	1,745,572	—	2,061,054	—	2,061,054	—	2,061,054
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	807,267	—	43,245	850,512	—	850,512	75,617	926,130

(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△964,126千円には、セグメント間取引消去△11,123千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△953,003千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13,942,061千円には、セグメント間取引消去△782,046千円、報告セグメントに配分していない全社資産14,724,107千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14,648千円は、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75,617千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度（自 2020年8月1日 至 2021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	24,274,462	22,252,407	1,024,807	47,551,678	4,496	47,556,175	—	47,556,175
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	282,404	2,527	20,566	305,498	23,941	329,439	△329,439	—
計	24,556,867	22,254,935	1,045,374	47,857,176	28,438	47,885,615	△329,439	47,556,175
セグメント利益	2,055,338	4,359,584	538,264	6,953,187	5,243	6,958,431	△1,185,709	5,772,721
セグメント資産	18,822,456	54,314,356	6,030,046	79,166,859	1,493,205	80,660,064	18,381,685	99,041,749
その他の項目								
減価償却費	241,144	4,079	5,216	250,440	—	250,440	14,157	264,598
のれん償却額	212,117	—	24,132	236,249	—	236,249	—	236,249
減損損失	105,491	—	—	105,491	—	105,491	—	105,491
持分法適用会社 への投資額	334,512	1,904,516	—	2,239,028	—	2,239,028	—	2,239,028
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	310,250	—	2,668	312,918	—	312,918	93,720	406,638

(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△1,185,709千円には、セグメント間取引消去△23,376千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,162,333千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18,381,685千円には、セグメント間取引消去△1,341,258千円、報告セグメントに配分していない全社資産19,722,943千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14,157千円は、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93,720千円は、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。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり純資産額	792.31円	970.80円
1株当たり当期純利益	103.72円	130.40円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	103.40円	130.19円

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

	前連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)	当連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(千円)	2,611,737	3,574,762
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)	2,611,737	3,574,762
期中平均株式数(株)	25,181,574	27,414,611
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
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)	77,541	42,397
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

2. 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 (2020年7月31日)	当連結会計年度 (2021年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	20,004,083	26,746,413
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	1,420	83,871
(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)	20,002,662	26,662,541
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)	25,245,889	27,464,489

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

第13期事業年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）の業績の概要

2021年9月24日開催の監査等委員会に提出し、2021年9月24日開催の取締役会で承認した第13期事業年度（自 2020年8月1日 至 2021年7月31日）に係る計算書類は以下のとおりであります。

この計算書類は会社法の規定に基づいて作成されたものであり、金融商品取引法の規定に基づき提出される財務書類ではないため、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査法人の監査はなされていません。

なお、計算書類の金額については千円単位とし、単位未満の端数を切り捨てて表示しております。

貸借対照表

(2021年7月31日現在)

(単位：千円)

科目	金額	科目	金額
(資産の部)		(負債の部)	
流動資産	74,042,166	流動負債	15,460,327
現金及び預金	17,521,454	買掛金	6,662,553
売掛金	163,692	工事未払金	80,391
受取手形・完成工事未収入金	257,274	短期借入金	1,100,000
販売用不動産	25,077,833	1年内返済予定の長期借入金	2,006,160
製品	177,207	リース債務	30,140
仕掛販売用不動産	27,347,698	未払金	99,811
未成工事支出金	4,036	未払費用	123,972
前渡金	1,983,173	未払法人税等	925,624
前払費用	1,305,612	未成工事受入金	1,430
その他	228,890	預り金	2,299,166
貸倒引当金	△24,708	前受収益	1,762,072
固定資産	22,462,992	賞与引当金	53,117
有形固定資産	4,233,192	役員賞与引当金	254,000
建物	2,011,427	転貸損失引当金	13,104
構築物	37,615	その他	48,782
機械及び装置	134,056	固定負債	55,934,008
車両運搬具	7,456	社債	3,000,000
工具、器具及び備品	41,600	長期借入金	43,719,288
土地	1,807,459	リース債務	256,227
リース資産	193,576	繰延税金負債	234,950
無形固定資産	1,226,059	退職給付引当金	255,412
商標権	5,018	債務保証損失引当金	30,569
借地権	94,186	資産除去債務	256,785
ソフトウエア	64,967	転貸損失引当金	15,625
のれん	1,060,586	受入敷金保証金	7,931,971
その他	1,300	その他	233,178
投資その他の資産	17,003,741	負債合計	71,394,336
投資有価証券	5,506,651	(純資産の部)	
関係会社株式	3,272,904	株主資本	23,678,030
出資金	27,800	資本金	3,071,660
関係会社長期貸付金	160,000	資本剰余金	5,248,270
破産更生債権	542,802	資本準備金	3,031,660
長期前払費用	989,836	その他資本剰余金	2,216,609
敷金及び保証金	7,011,889	利益剰余金	15,358,389
その他	34,659	その他利益剰余金	15,358,389
貸倒引当金	△542,802	繰越利益剰余金	15,358,389
繰延資産	26,765	自己株式	△288
社債発行費	26,765	評価・換算差額等	1,459,556
		その他有価証券評価差額金	1,459,556
資産合計	96,531,923	純資産合計	25,137,587
		負債純資産合計	96,531,923

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

損益計算書

(2020年8月1日から2021年7月31日まで)

(単位：千円)

科目	金額	
売上高		44,786,140
売上原価		35,531,340
売上総利益		9,254,800
販売費及び一般管理費		3,738,928
営業利益		5,515,871
営業外収益		
受取利息	16,460	
受取手数料	9,828	
消費税等調整額	5,623	
その他	5,920	37,833
営業外費用		
支払利息	207,233	
社債利息	13,363	
支払手数料	316,208	
貸倒引当金繰入額	123,437	
その他	19,531	679,774
経常利益		4,873,930
特別利益		
投資有価証券売却益	148,988	148,988
特別損失		
関係会社株式評価損	13,734	
抱合せ株式消滅差損	53,362	
その他	7,500	74,596
税引前当期純利益		4,948,321
法人税、住民税及び事業税	1,593,852	
法人税等調整額	120,155	1,714,007
当期純利益		3,234,313

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

株主資本等変動計算書

(2020年8月1日から2021年7月31日まで)

(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	2,240,348	2,200,348	1,628,899	3,829,248	12,679,484	12,679,484	△955,171	17,793,910
当期変動額								
新株の発行	831,312	831,312		831,312				1,662,624
剰余金の配当					△555,409	△555,409		△555,409
当期純利益					3,234,313	3,234,313		3,234,313
自己株式の処分			587,709	587,709			954,882	1,542,591
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当期変動額合計	831,312	831,312	587,709	1,419,021	2,678,904	2,678,904	954,882	5,884,120
当期末残高	3,071,660	3,031,660	2,216,609	5,248,270	15,358,389	15,358,389	△288	23,678,030

	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	1,077,106	1,077,106	18,871,017
当期変動額			
新株の発行			1,662,271
剰余金の配当			△555,409
当期純利益			3,234,313
自己株式の取得			1,542,591
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	382,449	382,449	382,449
当期変動額合計	382,449	382,449	6,266,569
当期末残高	1,459,556	1,459,556	25,137,587

(注) 記載金額は千円未満を切り捨てて表示しております。

個別注記表

重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

(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 3年～50年

構築物 3年～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 重要な繰延資産の処理方法

①株式交付費

支出時に全額費用として処理をしております。

②社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

4 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。

5 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち当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。

6 重要なヘッジ会計の方法

- | | |
|-----------------|---|
| (1) ヘッジ会計の方法 | 原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。なお、金利スワップ取引について特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。 |
| (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 | ヘッジ手段…金利スワップ取引
ヘッジ対象…借入金利息 |
| (3) ヘッジ方針 | 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的のデリバティブ取引は行っておりません。 |
| (4) ヘッジ有効性評価の方法 | ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。 |

7 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（7年7ヶ月間）で均等償却しております。

8 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。

9 匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。

匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

表示方法の変更

（損益計算書）

前事業年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「消費税等調整額」（前事業年度774千円）は、金額的重要性が増したため、当事業年度より区分掲記しております。

（「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用）

「会計上の見積りの開示に関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当事業年度から適用し、「会計上の見積りに関する注記」を記載しております。

追加情報

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り及び多額の資金の借入については、連結注記表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。

会計上の見積りに関する注記

当社の計算書類は、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。

計算書類の作成に用いた会計上の見積り及び仮定のうち、特に重要なものは以下の通りです。

たな卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	当事業年度 (千円)
販売用不動産	25,077,833
仕掛販売用不動産	27,347,698

(2) 会計上の見積りの内容に関する理解に資するその他の情報

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、正味売却価額と帳簿価額を比較し算出しております。正味売却価額は、販売用不動産ごとの販売見込額から販売費を控除し、また仕掛販売用不動産については建築費の今後の発生見込額を控除して算定しております。

販売見込額は社外の不動産鑑定士の評価に基づいております。

正味売却価額における主要な仮定は、販売見込額の計算要素となる物件ごとの賃料、稼働率、割引率であり、市場環境、リーシング状況、物流施設の立地や主要な仕様・機能等の物件ごとの固有の状況等を総合的に勘案しております。

新型コロナウイルス感染症拡大の影響につきましては、オンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加が期待されており、当社グループが属する物流不動産市場に与える影響は限定的であると考えております。

しかしながら、これらの前提条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が減少することとなった場合には、評価損計上の処理が追加で必要となる可能性があります。

貸借対照表に関する注記

1 担保に供している資産及び担保に係る債務

(1) 担保に供している資産

販売用不動産	17,912,264千円
仕掛販売用不動産	27,347,698千円
建物	810,219千円
土地	242,055千円
計	46,312,237千円

(2) 担保に係る債務

長期借入金 (1年内返済予定額を含む)	37,078,080千円
---------------------	--------------

2 金融取引として会計処理した資産及び負債

販売用不動産	1,500,395千円
製品	177,207千円
建物	47,277千円
土地	302,290千円
預り金	2,046,913千円

3 有形固定資産の減価償却累計額

2,670,391千円

4 保証債務

(1) 連結子会社間の借入金に対し、債務保証を行っております。

匿名組合厚木愛川	87,000千円
匿名組合CREオンラインファンド	356,000千円
匿名組合杉戸インベストメント	300,000千円

(2) 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。

株式会社エンバイオ・ホールディングス	332,800千円
--------------------	-----------

(3) リース会社と締結した業務協定書に基づく不動産の買取保証を行っております。

リース会社	6,273,653千円
-------	-------------

5 関係会社に対する金銭債権、債務は次のとおりであります。

短期金銭債権	168,048千円
長期金銭債権	10,774千円
短期金銭債務	1,536,320千円
長期金銭債務	37,477千円

損益計算書に関する注記

関係会社との取引高

営業取引による取引高

売上高 26,750千円

仕入高 54,377千円

販売費及び一般管理費 116,649千円

営業取引以外の取引高 135,093千円

株主資本等変動計算書に関する注記

当事業年度末における自己株式の種類及び株式数

普通株式 4,311株

税効果会計に関する注記

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

繰延税金資産

貸倒引当金	173,771千円
減損損失	31,184千円
賞与引当金	16,264千円
転貸損失引当金	8,796千円
退職給付引当金	78,207千円
株式報酬費用	32,511千円
債務保証損失引当金	9,360千円
投資有価証券	101,943千円
関係会社株式	149,998千円
前受収益	12,466千円
長期前受収益	36,536千円
資産除去債務	78,627千円
受入建設協力金	39,749千円
未払事業税	55,170千円
定期借地権償却	32,271千円
その他	75,557千円
繰延税金資産小計	932,420千円
評価性引当額	△427,561千円
繰延税金資産合計	504,859千円

繰延税金負債

その他有価証券評価差額金	△644,157千円
資産除去債務に対応する有形固定資産	△37,533千円
差入建設協力金	△7,023千円
受入建設協力金	△23,895千円
その他	△27,201千円
繰延税金負債合計	△739,810千円
繰延税金資産（負債）純額	△234,950千円

リースにより使用する固定資産に関する注記

貸借対照表に計上した固定資産のほか、建物等の一部については所有権移転外ファイナンス・リース契約により使用しております。

関連当事者との取引に関する注記

親会社及び法人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
その他の 関係会社 の親会社	三井住友ファイナ ンス&リース株式 会社	被所有 間接15.0%	業務協定書の締結	不動産の 買取保証 (注)	1,794,707	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 業務協定書に基づく不動産の買取保証を行っております。
2. 取引価格は不動産鑑定評価書や実勢を勘案して決定しております。

役員及び個人主要株主等

種類	会社等の名称	議決権等の所有 (被所有) 割合	関連当事者との関係	取引内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	山下 修平	被所有 直接1.3%	当社代表取締役	譲渡制限付 株式の付与 (注)	17,965	-	-

取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権としての報酬額について承認をいただき、具体的な支給時期及び配分については、取締役会の前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値を基礎として、2020年11月19日開催の取締役会において決定しております。

1 株当たり情報に関する注記

- | | |
|--------------|---------|
| 1 1株当たり純資産額 | 915円28銭 |
| 2 1株当たり当期純利益 | 117円98銭 |

重要な後発事象に関する注記

該当事項はありません。

