

**【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】	2022年1月26日
【事業年度】	第35期（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）
【会社名】	株式会社アールエイジ
【英訳名】	EARLY AGE CO., Ltd.
【代表者の役職氏名】	代表取締役 向井山 達也
【本店の所在の場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	( 0 3 ) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 松原 愛
【最寄りの連絡場所】	東京都港区赤坂二丁目11番7号 A T T新館5 F
【電話番号】	( 0 3 ) 5 5 7 5 - 5 5 9 0
【事務連絡者氏名】	取締役管理本部長 松原 愛
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 ( 東京都中央区日本橋兜町2番1号 )

## 第一部【企業情報】

## 第1【企業の概況】

## 1【主要な経営指標等の推移】

## (1) 連結経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年10月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年10月
売上高 (千円)	3,940,127	4,197,334	3,498,253	3,566,162	3,341,879
経常利益 (千円)	474,595	565,434	503,001	455,647	382,114
親会社株主に帰属する当期純利益 (千円)	311,801	378,184	335,863	302,531	258,522
包括利益 (千円)	312,697	377,982	335,879	302,720	259,826
純資産額 (千円)	2,821,417	3,113,448	3,350,721	3,564,350	3,735,114
総資産額 (千円)	9,534,326	10,745,389	11,715,439	12,391,138	13,423,658
1株当たり純資産額 (円)	886.98	978.81	1,053.40	1,120.58	1,174.26
1株当たり当期純利益金額 (円)	98.02	118.89	105.59	95.11	81.28
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	98.00	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.6	29.0	28.6	28.8	27.8
自己資本利益率 (%)	11.5	12.7	10.4	8.7	7.1
株価収益率 (倍)	8.4	6.4	6.2	6.2	7.7
営業活動によるキャッシュ・フロー (千円)	180,064	282,592	106,242	795,499	375,171
投資活動によるキャッシュ・フロー (千円)	515,845	714,841	638,497	1,425,935	1,408,468
財務活動によるキャッシュ・フロー (千円)	664,296	853,850	654,355	439,837	806,275
現金及び現金同等物の期末残高 (千円)	1,114,009	1,535,611	1,445,227	1,254,628	1,027,605
従業員数 (人)	36	37	29	24	22
(外、平均臨時雇用者数)	(19)	(20)	(22)	(19)	(21)

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第32期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

(2) 提出会社の経営指標等

回次	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2017年10月	2018年10月	2019年10月	2020年10月	2021年10月
売上高 (千円)	3,634,246	3,853,125	3,147,448	3,324,235	3,113,253
経常利益 (千円)	451,844	542,183	496,813	444,940	381,702
当期純利益 (千円)	306,295	371,959	341,150	304,675	266,930
資本金 (千円)	167,208	167,208	167,208	167,208	167,208
発行済株式総数 (株)	3,181,000	3,181,000	3,181,000	3,181,000	3,181,000
純資産額 (千円)	2,748,087	3,033,892	3,276,452	3,492,225	3,671,397
総資産額 (千円)	9,406,681	10,580,877	11,580,159	12,271,555	13,325,685
1株当たり純資産額 (円)	863.93	953.80	1,030.05	1,097.90	1,154.23
1株当たり配当額 (円)	25.0	30.0	28.0	28.0	28.0
(うち1株当たり中間配当額)	(11.0)	(13.0)	(14.0)	(14.0)	(14.0)
1株当たり当期純利益金額 (円)	96.29	116.94	107.25	95.78	83.92
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額 (円)	96.27	-	-	-	-
自己資本比率 (%)	29.2	28.7	28.3	28.5	27.6
自己資本利益率 (%)	11.6	12.9	10.8	9.0	7.5
株価収益率 (倍)	8.6	6.6	6.1	6.1	7.5
配当性向 (%)	26.0	25.7	26.1	29.2	33.4
従業員数 (人)	30	30	26	23	21
(外、平均臨時雇用者数)	(12)	(15)	(15)	(11)	(11)
株主総利回り (%)	164.4	158.8	141.8	134.6	148.2
(比較指標：配当込みTOPIX) (%)	(129.4)	(123.2)	(128.0)	(124.3)	(160.8)
最高株価 (円)	953	1,179	788	719	717
最低株価 (円)	494	759	486	362	536

(注) 1. 売上高には、消費税等は含まれておりません。

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

3. 第32期以降の潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。

4. 最高株価及び最低株価は2018年2月28日以前は東京証券取引所マザーズ、2018年3月1日以降は東京証券取引所市場第二部におけるものであります。

## 2【沿革】

年月	事項
1986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）
1990年9月	有限会社賃貸くんに社名変更
1993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
1993年11月	千葉県船橋市本町5丁目に本社事務所設置
1993年11月	千葉県船橋市前原西2丁目に津田沼店を開設
1993年11月	千葉県船橋市西船4丁目に西船橋店を開設
1993年12月	株式会社に改組（資本金10百万円）
1994年1月	株式会社オールエイジに社名変更
1994年6月	千葉県松戸市本町に松戸店を開設
1994年7月	本社を東京都中央区八重洲2丁目に移転
1996年12月	千葉県市川市行徳駅前2丁目に行徳店開設
1997年3月	千葉県柏市柏2丁目に柏店開設
1997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）
2001年1月	東京都杉並区高円寺南4丁目に高円寺店開設
2001年5月	本社を千葉県船橋市本町5丁目に移転
2002年12月	一級建築士事務所として登録
2003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）
2003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
2005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
2005年10月	千葉県内の行徳店を西船橋店に統合
2005年11月	本社を東京都港区赤坂2丁目に移転
2006年3月	千葉県内の柏店を松戸店に統合
2007年10月	東京証券取引所マザーズ市場に株式を上場
2015年9月	千葉県内の西船橋店を船橋店に統合
2017年5月	千葉県内の津田沼店を船橋店に統合
2018年3月	東京証券取引所市場第二部に市場変更
2020年5月	千葉県内の松戸店を船橋店に統合
2021年10月	株式会社BHAGコーポレーションが、当社の株式を追加取得（所有割合50.02%）し、当社の親会社となる。

### 3【事業の内容】

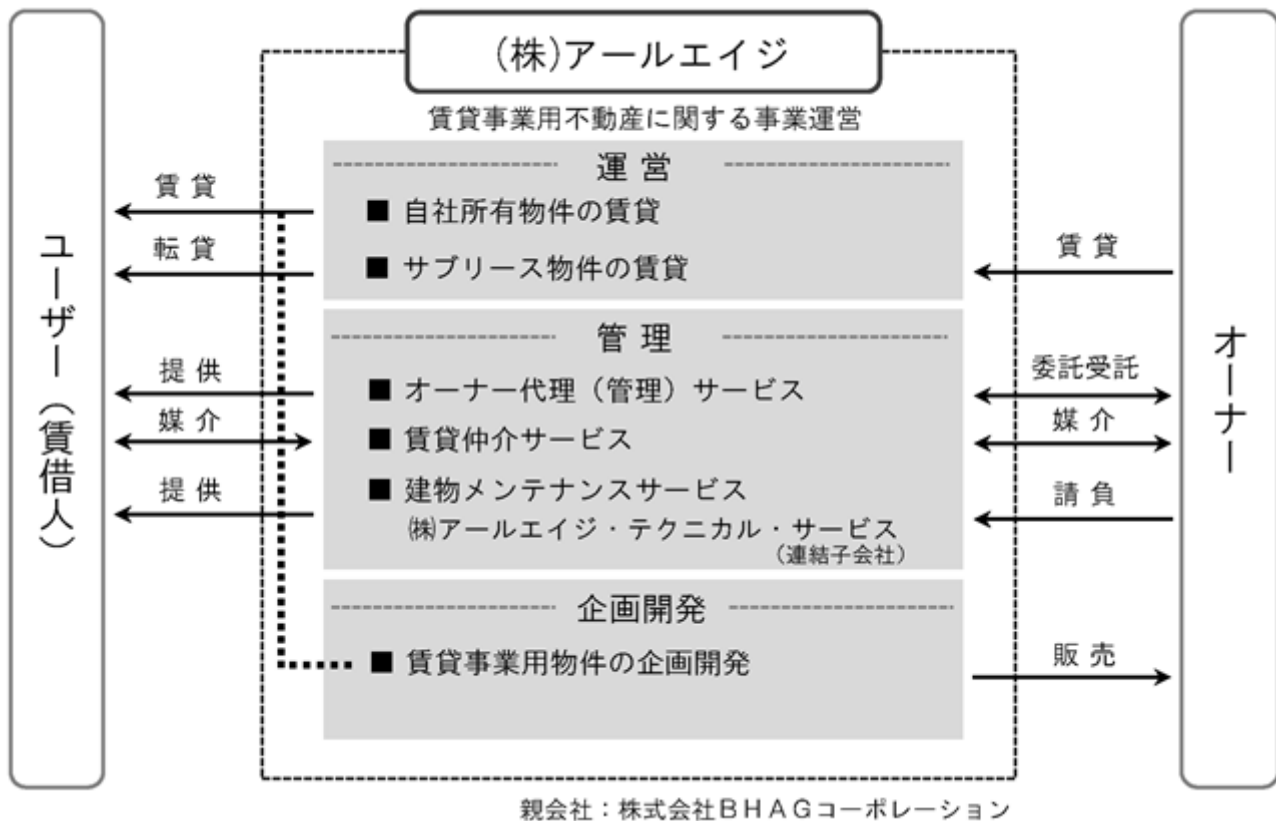
当社グループは、当社および当社の関係会社（親会社1社および連結子会社1社）により構成されており、東京都及び千葉県西部を主たる営業地域として、「運営管理事業」、「開発販売事業」を行っております。

事業の中核は、自社所有物件の賃貸等、居住用賃貸マンション等のサブリース及び管理受託物件のマネジメント等を行う「運営管理事業」であります。このストック型事業を柱に安定的持続的成長を目指しております。また、「運営管理事業」の仲介活動は、活動を通じてユーザーの多様化するニーズや賃料傾向等の動向を把握する重要な役割を担っております。

「開発販売事業」では、中長期の安定収入の確保が第一義である賃貸物件市場において競争力の高い物件を企画開発しております。市場の更なる二極化を見据え、都心部にフォーカスした開発を行っております。稼働後は、自社所有物件として、販売後もサブリースまたは管理受託物件として「運営管理事業」における収益の源泉として寄与しております。

上記に述べた事項を事業系統図によって示すと下記のとおりであります。

[事業系統図]



#### 4【関係会社の状況】

##### (1)親会社

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
株式会社B H A Gコーポレーション	東京都千代田区	3	有価証券投資および保有、経営コンサルティング業務他	50.07	役員の兼任 1名

##### (2)連結子会社

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
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	運営管理事業	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 2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

2021年10月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
運営管理事業	16 (20)
開発販売事業	1 (-)
全社共通	5 (1)
合計	22 (21)

(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)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

2021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)
21 (11)	33.3	6.7	4,363

セグメントの名称	従業員数(人)
運営管理事業	15 (10)
開発販売事業	1 (-)
全社共通	5 (1)
合計	21 (11)

(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)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りませんが、労使関係は円満に推移しております。

## 第2【事業の状況】

### 1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

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

（経営方針）

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

（経営戦略等）

当社グループは、自社所有物件、サブリース物件の賃貸運営を行う「運営管理事業」を中核事業とし、安定的かつ持続的に成長することを目指しております。賃貸仲介サービスを通じてユーザーの多様化するニーズを得られることが私たちの強みであり、それを独自の企画開発力で具現化し、競争力の高い物件供給を行っております。特に、近年は賃貸市場の更なる二極化に備え、都心部に焦点を合わせた開発を行っております。

（経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指標等）

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

（経営環境）

当社グループが属する不動産業界におきまして、賃貸住宅の賃料水準にはほぼ影響もみられず、堅調に推移しております。新型コロナウイルス感染症による業績への影響は、主力の運営管理事業において取り扱う物件の大半が住宅系であるため、軽微といえる状況です。

（事業及び財務上の対処すべき課題）

賃貸マンション業界におきまして、ユーザーの需要は都心部及び都心近郊においては堅調で、今後も同様に推移していくことが期待されますが、雇用環境の悪化、店舗や事務所などの空室増加、テレワークの普及やeコマースの利用拡大により消費行動が変化するなど構造変化が起きる可能性もあり留意が必要です。

このような状況の下、当社グループは運営管理事業における保有物件とサブリースの安定した賃料収入を収益の基盤とし、引き続き都心部において競争力の高い賃貸物件の企画開発に注力し保有物件を増加させてまいります。また、業務の高度化を一層高めるとともに、顧客ニーズを具現化する企画開発力を充実させることが重要であると考えております。

### 2【事業等のリスク】

有価証券報告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・フローの状況等に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在の状況に対する判断に基づくものであります。

<特に重要なリスク>

#### （1）不動産市況について

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

[ リスク対応策 ]

当社グループは、保有物件について、自社の不動産鑑定基準を定め毎決算期に評価を行っております。開発、保有する不動産は賃料収益を生む賃貸事業用の不動産であるため、価格の下落や流動性低下の局面においても影響は限定的になると予想しております。

#### （2）市況の変動による開発販売事業の在庫リスクについて

当社は、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、賃貸事業用物件の企画、開発を行っております。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。

[ リスク対応策 ]

定期的に景気動向・不動産市況等のモニタリングを行うとともに、エリア・規模・物件特性に応じたマーケット

感の醸成、投資判断力の強化により、リスクの低減に努めております。また、長期的な資金調達を行うことでリスク低減に努めております。

(3) 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、開発販売事業及び運営管理事業における賃貸事業用不動産の取得資金を、主に金融機関からの借入金によって調達しております。したがって事業拡大の過程においては営業活動のキャッシュ・フローと投資活動のキャッシュ・フロー（以下、総称してフリー・キャッシュ・フローといいます。）が継続的にマイナスとなり、それを財務活動により補う傾向にあるとともに、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、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及ぼす可能性があります。

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とおりであります。

(単位：千円)

決算年月	2020年10月	2021年10月
営業活動によるキャッシュ・フロー	795,499	375,171
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,425,935	1,408,468
(フリー・キャッシュ・フロー合計)	630,436	1,033,297
財務活動によるキャッシュ・フロー	439,837	806,275
短期借入金	289,000	150,000
1年内返済予定の長期借入金	669,402	440,359
長期借入金	7,167,631	8,430,875
有利子負債合計 A	8,126,033	9,021,234
総資産額 B	12,391,138	13,423,658
有利子負債依存度 A/B	65.6%	67.2%
たな卸資産残高	4,150,414	4,116,583
有形固定資産残高	6,595,407	7,814,590

[ リスク対応策 ]

資金調達に関して、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。

コアバンク以外にも、資金調達の裾野を広げる努力をいたしております。

(4) 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。

[ リスク対応策 ]

当社グループでは、個人情報保護規程を定め、従業員への周知徹底をしております。また、ソフトウェアや機器でのセキュリティ対策、社員教育を実施し、リスクが顕在化しないように努めております。

< 重要なリスク >

(1) 新型コロナウイルス感染症の影響について

新型コロナウイルス感染症の感染拡大や長期化により、経済情勢が悪化した場合、不動産市況が低迷し、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。また、当社の役職員が感染した場合、事業運営に支障をきたし、業績に影響を及ぼす可能性があります。

[ リスク対応策 ]

新型コロナウイルス対応につきましては、雇用と健康を守ることを第一に、感染症対策を講じております。勤務においては、時差出勤やオフィス内外でのソーシャルディスタンスの確保等を徹底しております。

(2) 主要事業の法的規制について

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

< 提出会社が取得している免許・許可 >

法令名等	免許・許可の内容	有効期間
宅地建物取引業法	国土交通大臣(6) 第5209号	2017年4月29日から2022年4月28日まで



法令名等	免許・許可の内容	有効期間
建築士法	東京都知事 一級第51911号	2021年3月10日から2026年3月9日まで

[リスク対応策]

関連法令の改廃情報及び監督官庁からの発信文書の内容をコンプライアンス担当部署が協議、検討し、課題等の早期把握や対応に努めております。

(3) 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、幅広い知識と経験を有する優秀な人材の確保・育成が不可欠となっております。そうした中、当社グループでは採用から育成にいたる環境整備に積極的に取り組んでいく方針ですが、今後、当社グループが求める人材の確保・育成が計画通り進まなかった場合には当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

[ リスク対応策 ]

当社グループでは、新卒だけではなく実績、専門性を備えた中途従業員の採用を推進しております。また、多様な働き方の提供、適正を重視した配置など従業員のモチベーションを高める諸施策により定着・育成に注力しております。

### 3【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

#### 1.経営成績等の状況の概要

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

##### （1）財政状態及び経営成績の状況

###### 経営成績の状況

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021年10月31日）における我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の影響により、依然として厳しい状況で推移しました。ワクチン接種の普及拡大や一時的に感染者数の減少傾向が見られ、経済回復への期待感が高まったものの、直近では変異株の感染拡大が始まり、先行きは不透明な状況となっております。

当社グループが属する不動産業界におきましては、オフィス市況は軟調な状態が続く一方、賃貸住宅の賃料水準にはほぼ影響も見られず、堅調に推移しております。

このような状況の下、当社グループは賃貸住宅等の運営管理事業で安定収益を確保しつつ、都心部にフォーカスした優良物件の企画開発に注力してまいりました。

この結果、当連結会計年度の経営成績として、売上高は3,341,879千円（前期：3,566,162千円、前期比：6.3%減）、営業利益は451,298千円（前期：521,721千円、前期比：13.5%減）、経常利益は382,114千円（前期：455,647千円、前期比：16.1%減）、親会社株主に帰属する当期純利益は258,522千円（前期：302,531千円、前期比：14.5%減）となりました。

セグメント別の経営成績は次のとおりであります。

###### < 運営管理事業 >

当セグメントにおきましては、賃貸住宅等の有及びサブリース物件の運営、管理受託物件のサービス提供にあたり、品質の向上を主眼にグループ一丸となり取り組んでまいりました。この結果、運営管理事業の売上高は2,849,981千円（前期：2,898,040千円、前期比：1.7%減）、セグメント利益は536,585千円（前期：555,971千円、前期比：3.5%減）となりました。

###### < 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1棟（15室）他を販売いたしました。この結果、開発販売事業の売上高は491,898千円（前期：671,759千円、前期比：26.8%減）、セグメント利益は69,800千円（前期：108,041千円、前期比：35.4%減）となりました。

###### 財政状態の状況

###### （資産の状況）

当連結会計年度末における総資産は13,423,658千円となり、前連結会計年度末に比べ1,032,519千円増加しました。これは主として、新たに開発用地を取得したこと等により土地の増加633,275千円、プロジェクト完成振替等による建物及び構築物の増加646,667千円であります。

###### （負債の状況）

当連結会計年度末における負債合計は9,688,543千円となり、前連結会計年度末に比べ861,755千円増加しました。これは主として、借入金の増加895,200千円であります。

###### （純資産の状況）

当連結会計年度末における純資産は3,735,114千円となり、前連結会計年度末に比べ170,763千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加169,459千円であります。これらの結果、自己資本比率は27.8%となりました。

##### （2）キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）の残高は、前連結会計年度末から227,022千円減少し、1,027,605千円となりました。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375,171千円(前年同期では795,499千円の増加)となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益382,114千円及び減価償却費185,550千円により資金が増加した一方、法人税等の支払により173,469千円資金が減少したこと等によるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、1年間で減少した資金は1,408,468千円(前年同期では1,425,935千円の減少)となりました。これは主に、有形固定資産の取得による支出1,312,750千円によるものであります。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動の結果、1年間で増加した資金は806,275千円(前年同期では439,837千円の増加)となりました。これは短期借入金の純増減額が323,000千円及び長期借入れによる収入により1,341,200千円資金が増加した一方、長期借入金の返済による支出768,999千円及び配当金の支払額88,925千円があったことによるものであります。

(3) 生産、受注及び販売の実績

生産実績

該当事項はありません。

受注実績

当社グループは、受注開発を行っていないため、受注残高はありません。

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	前年同期比(%)
運営管理事業(千円)	2,849,981	1.5
開発販売事業(千円)	491,898	26.8
合計(千円)	3,341,879	6.3

(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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)		当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	
	金額(千円)	割合(%)	金額(千円)	割合(%)
株式会社タカラレーベン	602,112	16.9	-	-
株式会社MEコーポレーション	-	-	411,767	12.3

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

## 2. 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

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

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

### (1) 財政状態の分析

当連結会計年度末における総資産は13,423,658千円となり、前連結会計年度末に比べ1,032,519千円増加しました。これは主として、新たに開発用地を取得したこと等により土地の増加633,275千円、プロジェクト完成振替等による建物及び構築物の増加646,667千円であります。

当連結会計年度末における負債合計は9,688,543千円となり、前連結会計年度末に比べ861,755千円増加しました。これは主として、借入金の増加895,200千円であります。

当連結会計年度末における純資産は3,735,114千円となり、前連結会計年度末に比べ170,763千円増加しました。これは主として、利益剰余金の増加169,459千円であります。これらの結果、自己資本比率は27.8%となりました。

### (2) 経営成績の分析

#### 売上高

当社グループの当連結会計年度の売上高は3,341,879千円（前期：3,566,162千円、前期比：6.3%減）となりました。

運営管理事業におきましては、社有及びサブリース物件の運営、管理受託物件のサービス提供にあたり、品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、運営管理事業の売上高は2,849,981千円（前期：2,898,040千円、前期比：1.7%減）となりました。

開発販売事業におきましては、賃貸事業用マンション1棟（15室）他を販売致しました。この結果、不動産開発販売事業の売上高は491,898千円（前期：671,759千円、前期比：26.8%減）となりました。

#### 売上総利益

売上総利益は、前期比4.9%減の1,001,240千円となり、売上総利益率は前期比0.5ポイント増加し、30.0%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、租税公課が増加したこと等により前期比3.6%増の549,941千円となりました。

#### 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451,298千円（前期：521,721千円、前期比：13.5%減）、経常利益及び親会社株主に帰属する当期純利益は、382,114千円（前期：455,647千円、前期比：16.1%減）、258,522千円（前期：302,531千円、前期比：14.5%減）となりました。

### (3) キャッシュ・フローの状況の分析・検討内容並びに資本の財源及び資金の流動性に係る情報

当連結会計年度におけるキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 3 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析 1. 経営成績等の状況の概要 (2) キャッシュ・フローの状況」に記載のとおりであります。

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

なお、有利子負債依存度及び資金調達については、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク (3) 有利子負債依存度および資金調達について」に記載のとおりであります。

### (4) 経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 2 事業等のリスク」に記載のとおりであります。

(5) 経営方針、経営戦略、経営上の目標の達成状況を判断するための客観的な指数等

当社グループは、自社所有物件及びサブリース物件の運営、管理受託物件のサービス提供を行う「運営管理事業」を柱に安定的、持続的な成長を目指し、売上高経常利益率の向上を重要な指標として位置づけております。当連結会計年度の売上高経常利益率は11.4%（前期：12.8%）となりました。当連結会計年度において、開発販売事業の売上高の減少及び千葉県船橋市に仕入れた賃貸事業用マンション2棟の控除対象外消費税等により租税公課が増加したこと等により売上高経常利益率は減少しました。

今後も当社グループは一丸となって企業価値の向上を図りつつ、持続的な成長を目指してまいります。

(6) 経営者の問題認識と今後の方針について

経営者の問題認識と今後の方針については、「第2 事業の状況 1 経営方針、経営環境及び対処すべき課題等」に記載してあります。

(7) 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、「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 (重要な会計上の見積り)」に記載のとおりであります。

4【経営上の重要な契約等】

該当事項はありません。

5【研究開発活動】

該当事項はありません。

### 第3【設備の状況】

#### 1【設備投資等の概要】

当連結会計年度中に実施いたしました当社グループの設備投資の総額は1,408,353千円で、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、渋谷区及び目黒区に完成した賃貸事業用マンション4棟（鉄筋コンクリート造5階建店舗1・住居8室、同5階建住居16室、同5階建住居11室、同5階建住居17室、建築工事代他679,475千円）、東京都千代田区及び渋谷区に新たに開発用土地2区画（628,845千円）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

2021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	9,801	5,369	2,882	1,253	19,307	9 (3)
船橋店 (千葉県船橋市)	運営管理事業	店舗	207	0	58	-	265	5 (6)
高円寺店 (東京都杉並区)	運営管理事業	店舗・事務所	-	0	24	-	24	1 (-)
コインパーキング設備 (東京都内及び千葉県内)	運営管理事業	コインパーキング	-	-	5,578	-	5,578	1 (-)
自社所有物件(東京都内及び千葉県内)	運営管理事業	賃貸事業用マンション	3,531,120	-	501	4,087,701 (3,089.13)	7,619,323	5 (2)

(2) 国内子会社

2021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)アールエイジ・テクニカル・サービス	本社 (千葉県船橋市)	運営管理事業	事務所・情報システム	187	1,007	0	1,195	1 (10)

(注) 1. 上記金額には消費税等および建設仮勘定は含まれておりません。

2. 提出会社の3つの事業所はいずれも賃借しており、その年間賃料は38,266千円であります。

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

### 3【設備の新設、除却等の計画】

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

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

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

## 第4【提出会社の状況】

### 1【株式等の状況】

#### (1)【株式の総数等】

##### 【株式の総数】

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

##### 【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2021年10月31日)	提出日現在発行数(株) (2022年1月26日)	上場金融商品取引所 名又は登録認可金融 商品取引業協会名	内容
普通株式	3,181,000	3,181,000	東京証券取引所 (市場第二部)	単元株式数 100株
計	3,181,000	3,181,000	-	-

(注) 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)【新株予約権等の状況】

##### 【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

##### 【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

##### 【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

#### (3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

#### (4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式総 数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (千円)	資本金残高 (千円)	資本準備金増 減額(千円)	資本準備金残 高(千円)
2015年10月30日 (注)	9,800	3,181,000	382	167,208	382	66,058

(注) 新株予約権の行使による増加であります。

#### (5)【所有者別状況】

2021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	14	17	10	5	2,051	2,098	-
所有株式数 (単元)	-	44	690	16,088	363	10	14,579	31,774	3,600
所有株式数の割合 (%)	-	0.14	2.17	50.63	1.14	0.03	45.89	100.00	-

(注) 自己株式186株は「個人その他」に1単元及び「単元未満株式の状況」に86株含まれております。



(6) 【大株主の状況】

2021年10月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社BHAGコーポレーション	東京都千代田区三番町9-4	1,591,000	50.02
向井山 達也	東京都千代田区	459,000	14.43
内藤 征吾	東京都中央区	94,000	2.96
若杉 精三郎	大分県別府市	90,300	2.84
笠原 賢一	東京都新宿区	62,200	1.96
小西 宏明	神奈川県川崎市麻生区	32,600	1.02
田島 基広	千葉県船橋市	32,500	1.02
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内3-3-1	32,400	1.02
瀧村 栄嗣	広島県広島市西区	27,965	0.88
宇藤 秀樹	熊本県熊本市北区	20,800	0.65
計	-	2,442,765	76.80

(7) 【議決権の状況】

【発行済株式】

2021年10月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	(自己所有株式) 普通株式 100	-	単元株式数100株
完全議決権株式(その他)	普通株式 3,177,300	31,773	単元株式数100株
単元未満株式	普通株式 3,600	-	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	-	31,773	-

(注) 「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式86株が含まれております。

【自己株式等】

2021年10月31日現在

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

(注) 当社所有の自己株式のうち86株は単元未満株式であるため、上記には含めておりません。

2 【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 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】

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

(注) 当期間における取得自己株式には、2022年1月1日から有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りによる株式数は含めておりません。

( 4 ) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額(円)	株式数(株)	処分価額の総額(円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、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	186	-	186	-

(注) 当期間における保有自己株式には、2022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。

2021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14.0円(実施済)、期末配当にて1株当たり14.0円とすることを決定いたしました。

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

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

当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)
2021年6月11日 取締役会決議	44,531	14.0
2022年1月26日 定時株主総会決議	44,531	14.0

## 4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

### (1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方

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

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

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

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

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

#### a. 企業統治の体制の概要

##### 1) 取締役会

当社の取締役（監査等委員である取締役を除く）は、6名以内とする旨、監査等委員である取締役は、5名以内とする旨を定款で定めており、2022年1月26日現在取締役（監査等委員である取締役を除く）が4名、監査等委員である取締役が3名、合計7名が選任されております。月1回の定例取締役会のほか、必要に応じて臨時取締役会を開催し、経営の基本方針、法令で定められた事項及び経営に関する重要事項を決定するとともに、業務執行の状況を逐次監督しております。取締役会には、必要に応じて部門長もオブザーバーとして出席することで、業務執行状況の報告機能を強化し、経営の迅速な意思疎通や意思確認を行っております。

（取締役会構成員の氏名等）

議長：代表取締役 向井山達也

構成員：専務取締役 笠原賢一、取締役 松原愛、取締役 秋谷嘉徳

監査等委員である取締役

浅野彰博（社外取締役）、岩崎剛幸（社外取締役）、福山靖子（社外取締役）

##### 2) 監査等委員会

当社は会社法上の大会社には該当しませんが、監査等委員である取締役間の連携を強化し、監査等委員監査の実効性を高めるべく、2018年1月24日開催の定時株主総会において監査等委員会設置会社に移行いたしました。2022年1月26日現在監査等委員である取締役は3名であり、3名とも社外取締役であります。監査等委員会は原則として月1回開催し、監査方針や監査計画など重要事項を決定するとともに、監査等委員である取締役間のコミュニケーションを図るべく、決議・報告を行っております。

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、経営監督、内部統制、会計監査が一体として機能する体制を構築しております。

（監査等委員会構成員の氏名等）

委員長：社外取締役 浅野彰博（常勤）

委員：社外取締役 岩崎剛幸（非常勤）、社外取締役 福山靖子（非常勤）

### 3) 経営会議

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

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

(経営会議構成員の氏名等)

議長：代表取締役 向井山達也

構成員：専務取締役 笠原賢一、取締役 松原愛、取締役 秋谷嘉徳、

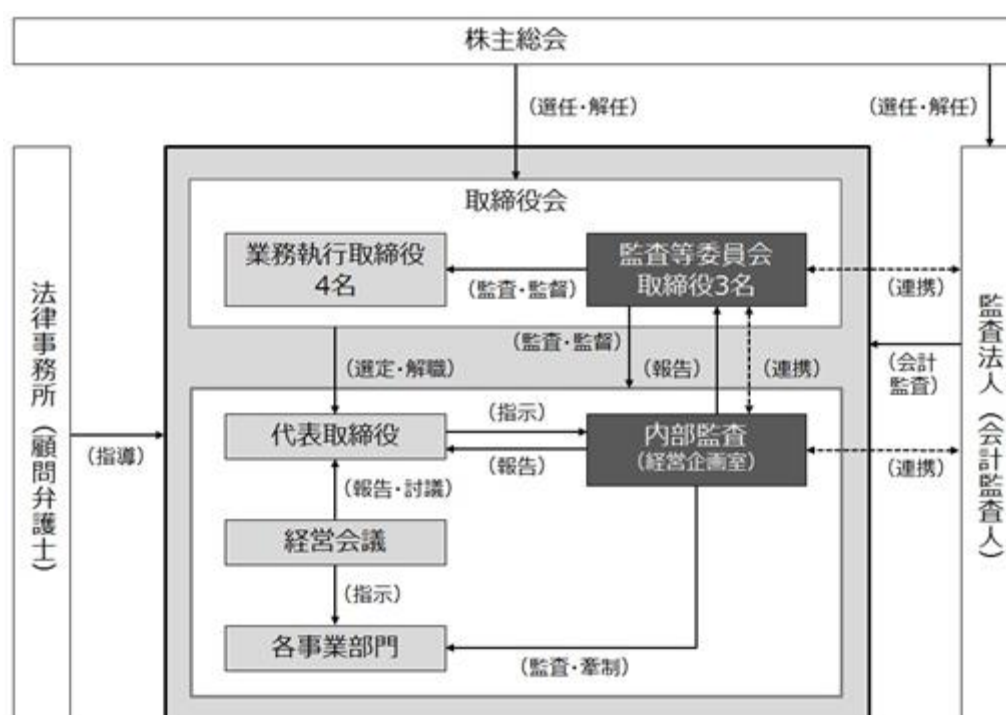
子会社取締役 山田満則、子会社取締役 小林則章

### 4) 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。

当社の業務執行・経営監督及び内部統制の仕組みを図に示すと下記のとおりです。

[ コーポレート・ガバナンス体制 ]



#### b. 企業統治の体制を採用する理由

当社は、2018年1月24日開催の第31期定時株主総会決議により、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。これまで監査役会設置会社としてコーポレート・ガバナンスの向上に取り組んでまいりましたが、構成員の過半数を社外取締役とする監査等委員会を設置し、監査等委員である取締役に取締役会における議決権を付与することにより、取締役会の監督機能を高め、コーポレート・ガバナンスの一層の強化を図っております。また、業務執行を行う取締役への権限移譲により迅速な意思決定を行い、経営の効率性を高め、さらなる企業価値の向上を図っております。監査等委員である取締役3名中3名が社外取締役であります。

また、取締役会は、監査等委員である取締役を含めて7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。

## 企業統治に関するその他の事項

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

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

### b．リスク管理体制の整備

事業等のリスクの管理については、各担当役員を中心として各部門において継続的な監視、把握を行い、かつ、審議機関である経営会議において事業等のリスク管理状況の報告・検討を行っており、必要に応じて取締役会等において適切な対応を検討、決定しております。また、内部監査部門において事業等のリスク管理が適切に行われているかの確認を行っております。

### c．子会社の業務の適正を確保するための体制の状況

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・モニタリングを行っております。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なっております。

### d．責任限定契約の内容の概要

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

2022年1月26日現在、当社と3名の社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を、法令が定める額を上限として限定する契約を締結しております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について善意かつ重大な過失がないときに限ります。

### e．株主総会の特別決議要件

当社は、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を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。

### f．取締役選任の決議要件

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。

### g．自己の株式の取得の決定

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

### h．取締役の責任免除

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

### i．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。

(2) 【役員の状況】

役員一覧

男性5名 女性2名 ( 役員のうち女性の比率28.6% )

役職名	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	1967年1月31日生	1991年4月 株式会社スリークォーター入社 1994年3月 当社入社 1995年9月 当社営業推進部長就任 1997年9月 当社取締役本部長就任 1998年11月 当社常務取締役就任 1999年11月 当社取締役副社長就任 1999年11月 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)取締役就任 2000年10月 当社代表取締役就任(現任) 有限会社アテックス(現社名:株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス)代表取締役就任(現任) 2003年2月 有限会社B H A Gコーポレーション(現社名:株式会社B H A Gコーポレーション)代表取締役就任(現任)	(注)3	459,000
専務取締役 空間事業本部長	笠原 賢一	1968年10月15日生	1993年12月 株式会社スリークォーター入社 1993年12月 当社入社 1998年11月 当社営業部長就任 2002年11月 当社執行役員就任 2003年1月 当社取締役就任 2003年4月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役就任 2006年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス取締役退任 2006年11月 当社空間事業本部長就任(現任) 2019年4月 当社専務取締役就任(現任)	(注)3	62,200
取締役 管理本部長	松原 愛	1979年12月18日生	2002年4月 当社入社 2012年12月 当社内部監査室ユニットリーダー代理就任 2015年6月 当社経営企画室ユニットリーダー就任 2017年2月 当社管理本部情報管理部ユニットリーダー兼任 2019年1月 当社取締役管理本部長就任(現任)	(注)3	1,000
取締役	秋谷 嘉徳	1983年11月18日生	2006年4月 当社入社 2018年12月 当社空間事業本部仲介コンサル事業部(現 空間事業本部運営管理事業(仲介))船橋店 ユニットリーダー就任 2021年1月 当社取締役就任(現任)	(注)3	200
取締役 (監査等委員)	浅野 彰博	1951年3月30日生	1974年4月 株式会社三菱銀行入行(現社名:株式会社三菱UFJ銀行) 1996年4月 同行 大連支店副支店長就任 2000年6月 同行 中野駅前支店副支店長就任 2002年11月 株式会社松屋フーズ(現社名:株式会社松屋フーズホールディングス)入社 商品本部長付部長就任 2006年4月 同社 リスク管理室室長就任 2009年6月 同社 常勤監査役就任 2013年6月 同社 常勤監査役退任 2014年1月 株式会社アールエイジ・テクニカル・サービス監査役就任(現任) 2014年1月 当社社外監査役就任 2018年1月 当社社外取締役(監査等委員)就任(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数 (株)
取締役 (監査等委員)	岩崎 剛幸	1969年2月18日生	1991年4月 株式会社船井総合研究所入社 2008年4月 同社 上席コンサルタント就任 2015年4月 立教大学経営学部兼任講師就任 2017年6月 一般社団法人日本商業ラッピング協会 理事就任(現任) 2019年4月 ムガマエ株式会社設立 代表取締役就 任(現任) 2020年1月 当社社外取締役(監査等委員)就任 (現任) 2020年6月 株式会社シモジマ社外取締役就任(現 任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	福山 靖子	1973年1月27日生	2001年10月 司法試験合格 第一東京弁護士会登録 2002年1月 沖信・石原・清法律事務所(現スプリ ング法律事務所)入所 2007年11月 米国ニューヨーク州司法試験合格 2008年1月 スプリング法律事務所復帰 2009年5月 ニューヨーク州弁護士登録 2012年1月 スプリング法律事務所パートナー就任 (現任) 2020年1月 当社社外取締役(監査等委員)就任 (現任)	(注)4	-
計					522,400

(注)1. 浅野彰博氏、岩崎剛幸氏及び福山靖子氏は、監査等委員である社外取締役であります。

2. 当社の監査等委員会の体制は次のとおりであります。

委員長 浅野彰博、委員 岩崎剛幸、委員 福山靖子

なお、浅野彰博氏は、常勤の監査等委員であります。常勤の監査等委員を選定している理由は、社内事情に精通した者が、取締役会以外の重要な会議等への出席や、内部監査を担当する経営企画室等との連携を密に図ることにより得られた情報をもとに、監査等委員による監査の実効性を高めるためであります。

3. 2022年1月26日後1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時まで

4. 2022年1月26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

#### 社外役員の状況

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

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

#### ・社外取締役と当社との人的関係、資本的关系又は取引関係その他の利害関係

社外取締役は、浅野彰博氏、岩崎剛幸氏及び福山靖子氏の3名であり、人的関係、資本的关系又は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(現社名：株式会社松屋フーズホールディングス)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(現社名：株式会社松屋フーズホールディングス)との人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

岩崎剛幸氏は、一般社団法人日本商業ラッピング協会理事、ムガマエ株式会社の代表取締役及び株式会社シモジマの社外取締役を兼任しております。当社及び当社グループは、上記3社との人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

福山靖子氏は、スプリング法律事務所パートナーを兼任しております。当社及び当社グループは、スプリング法律事務所との人的関係、資本的关系又は取引関係はありません。

#### ・社外取締役を選任するための独立性に関する基準又は方針

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

社外取締役による監査と内部監査、監査等委員である取締役監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

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

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

監査等委員である取締役浅野彰博氏は、長年にわたる金融業界での勤務及び上場会社の監査役の実績から、豊富な経験、見識を有しており、財務及び会計に関する相当程度の知見を有しております。

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



## (3) 【監査の状況】

## 監査等委員監査の状況

当社の監査等委員会は3名の監査等委員である取締役で構成し、取締役の職務の執行に対し、独立的な立場から適切に意見を述べることができ、監査等委員である取締役としてふさわしい人格、見識及び倫理観を有している者を選任しております。なお、常勤監査等委員である取締役浅野彰博氏は、長年にわたる金融業界での勤務及び上場会社の監査役の実績から豊富な経験・見識を有しており、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。

当事業年度においては、監査等委員会を12回開催しており、個々の監査等委員である取締役の出席状況は、次のとおりとなっております。

氏名	開催回数	出席回数
浅野 彰博	12回	12回
岩崎 剛幸	12回	12回
福山 靖子	12回	10回

監査等委員会における主な検討事項は、監査の方針、監査計画、内部統制システムの整備・運用状況、取締役の職務執行の適法性、事業報告及び附属明細書の適法性、会計監査人の監査方法及び監査結果の相当性等であります。

また、常勤監査等委員である取締役の活動として、社内での重要な会議に出席することなどにより、子会社を含む社内の情報の収集を行うほか、内部統制システムの構築及び運用状況について適時監視しております。なお、定例の監査等委員会において、相互に職務の状況について報告を行うことにより、情報の共有・監査業務の認識の共有を行っております。

監査等委員である取締役及び会計監査人は、各々の監査計画や監査状況に関して定期的に、または必要の都度、相互の情報交換・意見交換を行うなどの連携を密にして、監査の実効性と効率性の向上を目指しております。

## 内部監査の状況

当社における内部監査は、代表取締役社長の直属する部署である経営企画室が、関係会社を含め監査を実施しております。健全な内部統制を維持するために、経営活動のモニタリングやリスクマネジメントを行い、ガバナンス強化を実施しております。監査の結果については、随時監査等委員である取締役へ報告するほか、会計監査人へも報告することにより情報の共有を図っております。

## 会計監査の状況

## a. 監査法人の名称

太陽有限責任監査法人

## b. 継続監査期間

17年間

## c. 業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員：宮崎 哲、下川 高史

## d. 監査業務に係る補助者の構成

当社の監査業務に係る補助者は公認会計士4名、その他7名であります。

なお、監査年数は7年を経過していないため、記載を省略しております。

## e. 監査法人の選定方針と理由

当社の監査法人の選定方針は、会計監査人としての品質管理体制、独立性及び専門性の有無、当社が展開する事業分野への理解度、当社グループ全体の監査実施の有効性及び効率性の観点等を総合的に勘案し、検討して選定を行います。

選定理由について、当監査法人は、会計監査人に求められる専門性、独立性及び内部管理体制、更に当社グループの活動を一元的に監査する体制を有していると判断しております。

監査等委員会は、会計監査人が会社法第340条第1項各号に定める項目のいずれかに該当すると認められる場合、監査等委員全員の同意により会計監査人を解任します。また、監査等委員会は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題があると判断した場合、株主総会に提出する会計監査人の解任又は不再任に関する議案の内容を決定します。

## f. 監査等委員である取締役及び監査等委員会による監査法人の評価

会計監査人の品質管理体制、監査チーム、監査報酬、関係者とのコミュニケーション等の状況について、執行部門からの意見聴取や監査法人とのミーティング等により検証し、日本監査役協会が公表する「会計監査人の評価及び選定基準策定に関する監査役等の実務指針」等を参考に監査等委員会で策定された会計監査人の評価基準

を踏まえて総合的に評価しており、当監査法人は、会計監査人としての適格性、独立性や信頼性などにおいて問題ないと評価しております。

監査報酬の内容等

a. 監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)	監査証明業務に基づく報酬(千円)	非監査業務に基づく報酬(千円)
提出会社	12,500	-	13,500	-
連結子会社	-	-	-	-
計	12,500	-	13,500	-

b. 監査公認会計士等と同一のネットワークに対する報酬(a.を除く)

該当事項はありません。

c. その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

d. 監査報酬の決定方針

当社の監査公認会計士等に対する監査報酬は、監査日数・監査業務等の内容を総合的に勘案した上、監査等委員会の同意を得て決定しております。

e. 監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、日本監査役協会が公表する「会計監査人との連携に関する実務指針」を踏まえ、前事業年度の監査計画と実績の比較、監査時間および報酬額の推移を確認した上、当事業年度の監査予定時間および報酬額の妥当性を検討した結果、会計監査人の報酬等の額について、会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4) 【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年2月16日開催の取締役会において、取締役（監査等委員を除く）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。取締役（監査等委員を除く）の個人別の報酬等の内容についての決定に関する方針の内容は次のとおりです。

a. 基本方針

当社の取締役（監査等委員を除く）の報酬については、株主総会の決議により、報酬限度額を決定しております。取締役（監査等委員を除く）の報酬は、中長期的視点で経営に取り組むことが重要との考えから、固定額の基本報酬体系とし、個々の取締役（監査等委員を除く）の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とします。

b. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針

（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役（監査等委員を除く）の基本報酬は、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準を考慮しながら、総合的に勘案して決定しております。

c. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

当社においては、取締役会の委任決議に基づき、代表取締役社長向井山達也が取締役（監査等委員を除く）の個人別の報酬額の具体的内容を決定しております。

また、委任した理由は、当社の全部門を統括している立場から、最も公平・公正な評価・判断が可能なことによります。

当社は、2018年1月24日開催の第31期定時株主総会決議において、取締役（監査等委員を除く）の報酬限度額は年額300百万円以内（ただし使用人兼務取締役の使用人分給与は含まない。定款で定める取締役（監査等委員を除く）の員数は6名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は4名）、監査等委員である取締役の報酬限度額は年額30百万円以内（定款で定める監査等委員である取締役の員数は5名以内とする。本有価証券報告書提出日現在は3名）とそれぞれ決議しております。

当事業年度の各取締役（監査等委員を除く）及び各監査等委員である取締役の報酬は、取締役（監査等委員を除く）については2021年1月26日開催の取締役会の決議により一任された代表取締役社長向井山達也が決定し、監査等委員である取締役については2020年12月22日開催の監査等委員会の協議にて決定しております。

なお、取締役（監査等委員を除く）及び監査等委員である取締役の報酬について、業績連動型報酬の報酬制度は採用しておりません。

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 (人)
		固定報酬	業績連動報酬	
取締役（監査等委員及び社外取締役を除く）	73,575	73,575	-	4
取締役（監査等委員） （社外取締役を除く）	-	-	-	-
社外役員	4,740	4,740	-	3

連結報酬等の総額が1億円以上であるものの連結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。

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

該当事項はありません。

保有目的が純投資目的である投資株式

該当事項はありません。

## 第5【経理の状況】

### 1．連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

(1)当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976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」(1963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(2020年11月1日から2021年10月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2020年11月1日から2021年10月31日まで)の財務諸表について、太陽有限責任監査法人により監査を受けております。

### 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 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	1,254,628	1,027,605
営業未収入金	41,738	32,904
たな卸資産	1,244,150,414	1,244,116,583
その他	19,831	24,169
貸倒引当金	718	522
流動資産合計	5,465,894	5,200,740
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物及び構築物	1,332,276,281	1,400,964
減価償却累計額	382,439	467,455
建物及び構築物(純額)	2,893,841	3,540,508
車両運搬具	45,004	45,004
減価償却累計額	34,917	38,627
車両運搬具(純額)	10,087	6,377
工具、器具及び備品	127,141	126,791
減価償却累計額	113,709	117,876
工具、器具及び備品(純額)	13,431	8,914
土地	1,334,455,679	1,408,955
建設仮勘定	1,322,367	1,169,834
有形固定資産合計	6,595,407	7,814,590
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	10,990	9,955
その他	3,202	3,202
無形固定資産合計	14,193	13,157
<b>投資その他の資産</b>		
投資有価証券	7,496	9,626
繰延税金資産	79,267	90,187
敷金	55,486	55,030
差入保証金	55,819	54,308
その他	117,574	186,016
投資その他の資産合計	315,643	395,169
固定資産合計	6,925,244	8,222,917
資産合計	12,391,138	13,423,658

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	38,861	33,134
短期借入金	1 289,000	1 150,000
1年内返済予定の長期借入金	1 669,402	1 440,359
未払費用	54,063	60,032
未払法人税等	90,605	51,816
未払消費税等	21,345	16,837
賞与引当金	4,530	3,738
前受金	38,777	57,567
営業預り金	66,729	57,044
その他	4,094	6,863
流動負債合計	1,277,410	877,393
固定負債		
長期借入金	1 7,167,631	1 8,430,875
預り敷金	95,235	85,589
預り保証金	286,510	294,686
固定負債合計	7,549,377	8,811,150
負債合計	8,826,788	9,688,543
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	3,328,332	3,497,792
自己株式	144	144
株主資本合計	3,561,455	3,730,914
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	2,895	4,199
その他の包括利益累計額合計	2,895	4,199
純資産合計	3,564,350	3,735,114
負債純資産合計	12,391,138	13,423,658

## 【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11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
売上高	3,566,162	3,341,879
売上原価	2,513,638	2,340,639
売上総利益	1,052,524	1,001,240
販売費及び一般管理費		
役員報酬	90,930	100,191
給料及び手当	129,275	120,543
賞与	4,371	2,546
賞与引当金繰入額	4,530	3,738
法定福利費	25,469	25,187
地代家賃	52,305	49,814
租税公課	101,750	121,689
通信費	12,862	10,517
業務委託費	31,858	35,697
貸倒引当金繰入額	210	152
その他	77,239	79,865
販売費及び一般管理費合計	530,803	549,941
営業利益	521,721	451,298
営業外収益		
受取利息	39	16
受取配当金	263	361
未払配当金除斥益	140	145
助成金収入	-	271
その他	75	863
営業外収益合計	519	1,657
営業外費用		
支払利息	66,479	70,588
その他	113	252
営業外費用合計	66,592	70,840
経常利益	455,647	382,114
特別損失		
固定資産除却損	202	-
特別損失合計	202	-
税金等調整前当期純利益	455,444	382,114
法人税、住民税及び事業税	169,823	135,088
法人税等調整額	16,910	11,495
法人税等合計	152,913	123,592
当期純利益	302,531	258,522
親会社株主に帰属する当期純利益	302,531	258,522

## 【連結包括利益計算書】

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
当期純利益	302,531	258,522
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	189	1,303
その他の包括利益合計	189	1,303
包括利益	302,720	259,826
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	302,720	259,826



【連結株主資本等変動計算書】

前連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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	3,114,865	117	3,348,014
当期変動額					
剰余金の配当			89,063		89,063
親会社株主に帰属する当期純利益			302,531		302,531
自己株式の取得				27	27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	213,467	27	213,440
当期末残高	167,208	66,058	3,328,332	144	3,561,455

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	2,706	2,706	3,350,721
当期変動額			
剰余金の配当			89,063
親会社株主に帰属する当期純利益			302,531
自己株式の取得			27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	189	189	189
当期変動額合計	189	189	213,629
当期末残高	2,895	2,895	3,564,350

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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	3,328,332	144	3,561,455
当期変動額					
剰余金の配当			89,062		89,062
親会社株主に帰属する当期純利益			258,522		258,522
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	169,459	-	169,459
当期末残高	167,208	66,058	3,497,792	144	3,730,914

	その他の包括利益累計額		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	その他の包括利益累計額合計	
当期首残高	2,895	2,895	3,564,350
当期変動額			
剰余金の配当			89,062
親会社株主に帰属する当期純利益			258,522
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,303	1,303	1,303
当期変動額合計	1,303	1,303	170,763
当期末残高	4,199	4,199	3,735,114

## 【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11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	455,444	382,114
減価償却費	164,422	185,550
貸倒引当金の増減額(は減少)	299	195
賞与引当金の増減額(は減少)	170	792
受取利息及び受取配当金	227	378
支払利息	66,479	70,588
有形固定資産除売却損益(は益)	202	-
営業債権の増減額(は増加)	31,319	8,624
たな卸資産の増減額(は増加)	357,297	27,981
営業債務の増減額(は減少)	21,548	5,727
前受金の増減額(は減少)	50,726	18,789
未払消費税等の増減額(は減少)	18,826	4,508
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	4,733	9,646
その他	17,473	2,853
小計	1,033,760	619,290
利息及び配当金の受取額	39	82
利息の支払額	66,618	70,732
法人税等の支払額	171,682	173,469
営業活動によるキャッシュ・フロー	795,499	375,171
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	1,381,962	1,312,750
無形固定資産の取得による支出	10,050	2,020
敷金及び保証金の回収による収入	4,300	1,511
その他	38,223	95,208
投資活動によるキャッシュ・フロー	1,425,935	1,408,468
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の純増減額(は減少)	328,280	323,000
長期借入れによる収入	1,075,120	1,341,200
長期借入金の返済による支出	874,573	768,999
自己株式の取得による支出	27	-
配当金の支払額	88,962	88,925
財務活動によるキャッシュ・フロー	439,837	806,275
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	190,599	227,022
現金及び現金同等物の期首残高	1,445,227	1,254,628
現金及び現金同等物の期末残高	1,254,628	1,027,605

【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、1998年4月1日以降に取得した建物(附属設備を除く)並びに2016年4月1日以後に取得した建物附属設備及び構築物については、定額法を採用しております。なお、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

ロ 無形固定資産

定額法

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

ハ 長期前払費用

定額法

(3) 重要な引当金の計上基準

イ 貸倒引当金

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

ロ 賞与引当金

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

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

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

## (重要な会計上の見積り)

## 1. 販売用不動産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

販売用不動産 4,116,583千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

当社グループは、販売用不動産について、取得原価をもって連結貸借対照表価額とし、収益性の低下により、期末における正味売却価額が取得原価を下回る場合には、当該正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とし、取得原価との差額（たな卸資産評価損）は売上原価に計上しております。

正味売却価額は、物件ごとに、賃料収入から維持管理費用を差し引いた純収益の予測に対して割引率を用いて収益還元価額により算出しております。

収益還元価額の算定に用いる個別物件ごとの空室率及び割引率等は、経済情勢や不動産市況の悪化等により大きく乖離する可能性があり、乖離した場合には翌連結会計年度の損益に影響を及ぼす可能性があります。

## 2. 固定資産の減損

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

有形固定資産 7,814,590千円

無形固定資産 13,157千円

減損損失 - 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積り内容に関する情報

当社グループでは、固定資産について、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価額をもって連結貸借対照表価額とし、固定資産に減損の兆候があると認められた場合に、減損損失の認識の要否を判断しております。減損の兆候には、継続的な営業赤字や市場価格の著しい下落のほか、回収可能価額を著しく低下させる変化や経営環境の著しい悪化等が含まれております。減損の兆候があると認められた固定資産については、当該固定資産から得られる割引前将来キャッシュ・フローの総額と帳簿価額とを比較し、割引前将来キャッシュ・フローの総額が帳簿価額を下回る場合には減損損失の認識が必要と判断し、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上しております。

減損の兆候の把握や減損損失の認識の判断において用いた仮定は、実際のキャッシュ・フローとは異なる可能性があり、その実現には不確実性があります。また、減損損失の認識の判断に用いた仮定について見直しが必要となった場合、翌連結会計年度において、減損損失を計上する可能性があります。

## (未適用の会計基準等)

## 1. 収益認識に関する会計基準等

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日 企業会計基準委員会）

## (1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

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

## (2) 適用予定日

2022年10月期の期首から適用します。

## (3) 当該会計基準等の適用による影響

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

## 2. 時価の算定に関する会計基準等

- ・「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日 企業会計基準委員会）
- ・「棚卸資産の評価に関する会計基準」（企業会計基準第9号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日 企業会計基準委員会）
- ・「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日 企業会計基準委員会）

#### (1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）が、公正価値測定についてほぼ同じ内容の詳細なガイダンス（国際財務報告基準（IFRS）においてはIFRS第13号「公正価値測定」、米国会計基準においてはAccounting Standards CodificationのTopic 820「公正価値測定」）を定めている状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、主に金融商品の時価に関するガイダンス及び開示に関して、日本基準を国際的な会計基準との整合性を図る取組みが行われ、「時価の算定に関する会計基準」等が公表されたものです。

企業会計基準委員会の時価の算定に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、統一的な算定方法を用いることにより、国内外の企業間における財務諸表の比較可能性を向上させる観点から、IFRS第13号の定めを基本的にすべて取り入れることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮し、財務諸表間の比較可能性を大きく損なわせない範囲で、個別項目に対するその他の取扱いを定めることとされております。

#### (2) 適用予定日

2022年10月期の期首より適用します。

なお、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（2021年改正）については、2023年10月期の期首から適用します。

#### (3) 当該会計基準等の適用による影響

「時価の算定に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で未定であります。

#### （表示方法の変更）

（「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）を当連結会計年度の年度末に係る連結財務諸表から適用し、連結財務諸表に（重要な会計上の見積りに関する注記）を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度に係る内容については記載しておりません。

(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 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
たな卸資産	4,079,697千円	4,116,583千円
土地	3,371,744	4,087,701
建物及び構築物	2,759,387	3,530,312
建設仮勘定	222,367	169,834
計	10,433,196	11,904,432

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
短期借入金	289,000千円	150,000千円
1年内返済予定の長期借入金	669,402	440,359
長期借入金	7,167,631	8,430,875
計	8,126,033	9,021,234

2 たな卸資産の内訳

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
販売用不動産	4,079,697千円	4,116,583千円
仕掛販売用不動産	70,716	-
計	4,150,414	4,116,583

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

	前連結会計年度 (2020年10月31日)	当連結会計年度 (2021年10月31日)
土地	142,762千円	-千円
建物	79,472	-
建設仮勘定	80,584	-
計	302,820	-

(連結損益計算書関係)

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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
建物附属設備	202千円	-千円
工具、器具及び備品	0	-
計	202	-

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度	当連結会計年度
	(自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	(自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	272千円	1,878千円
組替調整額	-	-
税効果調整前	272	1,878
税効果額	83	575
その他有価証券評価差額金	189	1,303
その他の包括利益合計	189	1,303

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2019年11月1日 至 2020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	146	40	-	186
合計	146	40	-	186

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

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額 (千円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2020年1月24日 定時株主総会	普通株式	44,531	14.00	2019年10月31日	2020年1月27日
2020年6月9日 取締役会	普通株式	44,531	14.00	2020年4月30日	2020年7月6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  
2021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 44,531千円
  - (ロ) 配当の原資 利益剰余金
  - (ハ) 1株当たり配当額 14円00銭
  - (ニ) 基準日 2020年10月31日
  - (ホ) 効力発生日 2021年1月27日

当連結会計年度(自 2020年11月1日 至 2021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	186	-	-	186
合計	186	-	-	186

2. 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

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

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

(決議)	株式の種類	配当金の総額(千円)	1株当たり配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年1月26日 定時株主総会	普通株式	44,531	14.00	2020年10月31日	2021年1月27日
2021年6月11日 取締役会	普通株式	44,531	14.00	2021年4月30日	2021年7月5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  
2022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 44,531千円
  - (ロ) 配当の原資 利益剰余金
  - (ハ) 1株当たり配当額 14円00銭
  - (ニ) 基準日 2021年10月31日
  - (ホ) 効力発生日 2022年1月27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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
現金及び預金勘定	1,254,628千円	1,027,605千円
預入期間が3ヶ月を超える定期預金	-	-
満期日が1年以内の積立定期預金	-	-
現金及び現金同等物	1,254,628	1,027,605

(リース取引関係)

前連結会計年度(自 2019年11月1日 至 2020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、2008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 2020年11月1日 至 2021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、2008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（2020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	1,254,628	1,254,628	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	41,738 718		
	41,019	41,019	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	7,496	7,496	-
資産計	1,303,144	1,303,144	-
(1) 営業未払金	38,861	38,861	-
(2) 短期借入金	289,000	289,000	-
(3) 長期借入金(1年内含む)	7,837,033	7,838,207	1,173
負債計	8,164,894	8,166,069	1,173

(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（2021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	1,027,605	1,027,605	-
(2) 営業未収入金 貸倒引当金(注)	32,904 522		
	32,381	32,381	-
(3) 投資有価証券 その他有価証券	9,626	9,626	-
資産計	1,069,614	1,069,614	-
(1) 営業未払金	33,134	33,134	-
(2) 短期借入金	150,000	150,000	-
(3) 長期借入金(1年内含む)	8,871,234	8,872,334	1,100
負債計	9,054,369	9,055,469	1,100

(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	前連結会計年度 2020年10月31日	当連結会計年度 2021年10月31日
敷金	55,486	55,030
差入保証金	55,819	54,308
預り敷金	95,235	85,589
預り保証金	286,510	294,686

(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(2020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	1,254,628	-	-	-
営業未収入金	41,738	-	-	-
合計	1,296,366	-	-	-

当連結会計年度(2021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	1,027,605	-	-	-
営業未収入金	32,904	-	-	-
合計	1,060,510	-	-	-

(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(2020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	289,000	-	-	-	-	-
長期借入金	669,402	596,638	371,643	357,686	349,353	5,492,309
合計	958,402	596,638	371,643	357,686	349,353	5,492,309

当連結会計年度(2021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	150,000	-	-	-	-	-
長期借入金	440,359	1,002,953	404,195	507,903	612,417	5,903,406
合計	590,359	1,002,953	404,195	507,903	612,417	5,903,406

(有価証券関係)

その他有価証券

前連結会計年度(2020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	7,496	3,323	4,173
	小計	7,496	3,323	4,173
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		7,496	3,323	4,173

当連結会計年度(2021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	9,626	3,574	6,052
	小計	9,626	3,574	6,052
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		9,626	3,574	6,052

(デリバティブ取引関係)

前連結会計年度(自 2019年11月1日至 2020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 2020年11月1日至 2021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、2,194千円であります。

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、1,525千円であります。

(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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

該当事項はありません。

( 税効果会計関係 )

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前連結会計年度 ( 2020年10月31日 )	当連結会計年度 ( 2021年10月31日 )
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	219千円	136千円
販売用不動産減価償却費否認	61,794	73,367
未払事業税否認	5,648	5,031
賞与引当金否認	1,387	1,144
修繕積立金	6,863	8,057
その他	4,631	4,302
繰延税金資産合計	80,544	92,040
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,277	1,853
繰延税金負債合計	1,277	1,853
繰延税金資産の純額	79,267	90,187

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 ( 2020年10月31日 )	当連結会計年度 ( 2021年10月31日 )
法定実効税率	30.62%	30.62%
( 調整 )		
留保金課税	2.39	1.61
交際費等永久に損金に算入されない項目	0.30	0.46
その他	0.26	0.35
税効果会計適用後の法人税等の負担率	33.57	32.34

( 資産除去債務関係 )

前連結会計年度 ( 2020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 ( 2021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、東京都内を中心に、賃貸事業用不動産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305,980千円、賃貸費用は117,955千円、賃貸損益は188,025千円であります。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372,127千円、賃貸費用は148,121千円、賃貸損益は224,006千円であります。

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 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当連結会計年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	4,949,196	6,559,803
期中増減額	1,610,607	1,228,045
期末残高	6,559,803	7,787,848
期末時価	8,646,365	10,485,374

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

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増減額は、東京都中央区及び目黒区の賃貸事業用マンション2棟19室をたな卸資産より固定資産に振り替えたことにより302,820千円、東京都千代田区及び目黒区他に新規開発プロジェクト用土地の仕入により731,794千円及び建設中プロジェクトの工事進捗等により642,339千円増加しております。当連結会計年度の主な増減額は、東京都千代田区及び渋谷区に新規開発プロジェクト用土地の仕入により628,845千円、東京都千代田区及び目黒区他完成物件及び建設中プロジェクトの工事進捗等により679,475千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。

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。

運営管理事業	・・・	賃貸マンションの自社所有、賃貸マンションの一括借上げ (サブリース)、居住用賃貸物件と駐車場の賃料収受・管理 業務及び仲介業務、大型リフォーム
開発販売事業	・・・	賃貸マンションの企画、開発、販売

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 2019年11月1日 至 2020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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	2,894,403	671,759	3,566,162	-	3,566,162
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	3,636	-	3,636	3,636	-
計	2,898,040	671,759	3,569,799	3,636	3,566,162
セグメント利益	555,971	108,041	664,013	142,292	521,721
セグメント資産	6,918,574	4,156,991	11,075,565	1,315,573	12,391,138
その他の項目					
減価償却費	159,041	905	159,947	4,474	164,422
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,429,104	-	1,429,104	21,950	1,451,054

(注)1. 「調整額」は以下のとおりであります。

(1)セグメント利益の調整額 142,292千円は、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1,315,573千円は、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4,474千円は、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21,950千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。

2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。

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

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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
	運営管理事業	開発販売事業			
売上高					
(1) 外部顧客への売上高	2,849,981	491,898	3,341,879	-	3,341,879
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	-	-	-	-
計	2,849,981	491,898	3,341,879	-	3,341,879
セグメント利益	536,585	69,800	606,385	155,087	451,298
セグメント資産	8,159,276	4,126,631	12,285,907	1,137,750	13,423,658
その他の項目					
減価償却費	181,414	480	181,895	3,655	185,550
有形固定資産及び無形固定資産の増加額	1,381,333	-	1,381,333	27,020	1,408,353

(注) 1. 「調整額」は以下のとおりであります。

- (1)セグメント利益の調整額 155,087千円は、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1,137,750千円は、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3,655千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の減価償却費であります。
  - (4)有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額27,020千円は、主に報告セグメントに帰属しない全社的資産の購入であります。
2. セグメント利益は、連結損益計算書の営業利益と調整を行っています。
  3. 減価償却費、有形固定資産及び無形固定資産の増加額には長期前払費用の償却額及び増加額が含まれます。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020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
株式会社タカラレーベン	602,112	開発販売事業

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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MEコーポレーション	411,767	開発販売事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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 2019年11月1日 至 2020年10月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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 2019年11月1日 至 2020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	11,625	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

当連結会計年度（自 2020年11月1日 至 2021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	11,625	-	-

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額には消費税等は含まれておりません。

2. 取引条件及び取引条件の決定方針等

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

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

親会社情報

株式会社B H A Gコーポレーション（非上場）

( 1 株当たり情報 )

前連結会計年度 ( 自 2019年11月1日 至 2020年10月31日 )		当連結会計年度 ( 自 2020年11月1日 至 2021年10月31日 )	
1株当たり純資産額	1,120円58銭	1株当たり純資産額	1,174円26銭
1株当たり当期純利益金額	95円11銭	1株当たり当期純利益金額	81円28銭

(注) 1 . 潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額については、潜在株式が存在していないため記載しておりません。  
2 . 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 2019年11月1日 至 2020年10月31日 )	当連結会計年度 ( 自 2020年11月1日 至 2021年10月31日 )
親会社株主に帰属する当期純利益 ( 千円 )	302,531	258,522
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 )	302,531	258,522
普通株式の期中平均株式数 ( 株 )	3,180,850	3,180,814

( 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	289,000	150,000	0.9	-
1年以内に返済予定の長期借入金	669,402	440,359	0.8	-
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。)	7,167,631	8,430,875	0.8	2022年から 2056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	8,126,033	9,021,234	-	-

(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	1,002,953	404,195	507,903	612,417

【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)	708,703	1,834,602	2,627,276	3,341,879
税金等調整前四半期(当期) 純利益金額(千円)	70,695	244,672	300,225	382,114
親会社株主に帰属する四半期 (当期)純利益金額(千円)	40,330	161,596	199,962	258,522
1株当たり四半期(当期)純 利益金額(円)	12.68	50.80	62.87	81.28

(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)	12.68	38.12	12.06	18.41

## 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 (2020年10月31日)	当事業年度 (2021年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,163,471	948,785
営業未収入金	6,856	6,075
販売用不動産	1,407,697	1,411,583
仕掛販売用不動産	70,716	-
前払費用	8,808	8,851
前渡金	-	5,110
立替金	8,611	8,271
その他	1,468	991
貸倒引当金	716	444
流動資産合計	5,338,914	5,094,225
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,228,894,377	1,354,109,090
構築物	43	38
車両運搬具	8,050	5,369
工具、器具及び備品	13,563	9,045
土地	1,234,455,679	1,408,895,955
建設仮勘定	1,222,367	116,834
有形固定資産合計	6,594,081	7,814,334
無形固定資産		
ソフトウェア	10,990	9,955
電話加入権	3,202	3,202
無形固定資産合計	14,193	13,157
投資その他の資産		
投資有価証券	7,496	9,626
関係会社株式	10,000	10,000
長期前払費用	71,603	113,547
繰延税金資産	78,484	89,241
敷金	55,486	55,030
差入保証金	55,533	54,133
その他	45,761	72,387
投資その他の資産合計	324,366	403,967
固定資産合計	6,932,641	8,231,459
資産合計	12,271,555	13,325,685

(単位：千円)

	前事業年度 (2020年10月31日)	当事業年度 (2021年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	6,815	7,606
短期借入金	1 289,000	1 150,000
1年内返済予定の長期借入金	1 669,402	1 440,359
未払費用	50,907	56,721
未払法人税等	82,567	49,307
未払消費税等	18,459	15,478
賞与引当金	4,530	3,738
前受金	38,463	57,387
営業預り金	66,236	56,221
預り金	2,545	2,488
その他	1,024	3,828
流動負債合計	1,229,951	843,137
固定負債		
長期借入金	1 7,167,631	1 8,430,875
預り敷金	95,235	85,589
預り保証金	286,510	294,686
固定負債合計	7,549,377	8,811,150
負債合計	8,779,329	9,654,287
<b>純資産の部</b>		
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	3,256,208	3,434,076
利益剰余金合計	3,256,208	3,434,076
自己株式	144	144
株主資本合計	3,489,330	3,667,198
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	2,895	4,199
評価・換算差額等合計	2,895	4,199
純資産合計	3,492,225	3,671,397
負債純資産合計	12,271,555	13,325,685



## 【損益計算書】

(単位：千円)

	前事業年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
売上高		
運営管理事業売上	2,652,476	2,621,355
開発販売事業売上	671,759	491,898
売上高合計	3,324,235	3,113,253
売上原価	1 2,382,757	1 2,212,673
売上総利益	941,478	900,579
販売費及び一般管理費	2 460,467	2 479,426
営業利益	481,010	421,153
営業外収益		
受取利息	39	16
受取配当金	1 30,187	1 30,295
その他	291	1,074
営業外収益合計	30,518	31,385
営業外費用		
支払利息	66,479	70,588
その他	109	248
営業外費用合計	66,589	70,836
経常利益	444,940	381,702
特別損失		
固定資産除却損	3 202	-
特別損失合計	202	-
税引前当期純利益	444,737	381,702
法人税、住民税及び事業税	156,873	126,104
法人税等調整額	16,812	11,332
法人税等合計	140,061	114,772
当期純利益	304,675	266,930

売上原価明細書

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)		当事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
運営管理事業原価					
(1) 支払賃料等		1,556,286		1,522,458	
(2) 管理原価等		159,501		161,938	
(3) 減価償却費		130,627		146,518	
(4) 販売広告費		16,450		11,540	
計		1,862,866	78.2	1,842,459	83.3
開発販売事業原価					
(1) 土地建物原価		519,890		370,216	
計		519,890	21.8	370,216	16.7
売上原価合計		2,382,757	100.0	2,212,673	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2019年11月1日 至 2020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	3,040,596	117	3,273,745
当期変動額					
剰余金の配当			89,063		89,063
当期純利益			304,675		304,675
自己株式の取得				27	27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	215,612	27	215,585
当期末残高	167,208	66,058	3,256,208	144	3,489,330

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,706	2,706	3,276,452
当期変動額			
剰余金の配当			89,063
当期純利益			304,675
自己株式の取得			27
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	189	189	189
当期変動額合計	189	189	215,774
当期末残高	2,895	2,895	3,492,225

当事業年度（自 2020年11月1日 至 2021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	3,256,208	144	3,489,330
当期変動額					
剰余金の配当			89,062		89,062
当期純利益			266,930		266,930
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	-	-	177,868	-	177,868
当期末残高	167,208	66,058	3,434,076	144	3,667,198

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	2,895	2,895	3,492,225
当期変動額			
剰余金の配当			89,062
当期純利益			266,930
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	1,303	1,303	1,303
当期変動額合計	1,303	1,303	179,172
当期末残高	4,199	4,199	3,671,397

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 子会社株式

総平均法による原価法

(2) その他有価証券

時価のあるもの

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

(3) たな卸資産の評価基準及び評価方法

販売用不動産、仕掛販売用不動産

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

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

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産

定率法

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(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、耐用年数及び残存価額については法人税法に規定する方法と同一の基準によっております。

(2) 無形固定資産

定額法

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

(3) 長期前払費用

定額法

3. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

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

(2) 賞与引当金

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

4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項

消費税等の会計処理

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

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

(重要な会計上の見積り)

1. 販売用不動産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

販売用不動産 4,116,583千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

「連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り) (1)販売用不動産の評価」に記載した内容と同一になります。

2. 固定資産の減損

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

有形固定資産 7,814,334千円

無形固定資産 13,157千円

減損損失 - 千円

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積内容に関する情報

「連結財務諸表 注記事項 (重要な会計上の見積り) (2)固定資産の減損」に記載した内容と同一になります。

(表示方法の変更)

(「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)を当事業年度の年度末に係る財務諸表から適用し、財務諸表に(重要な会計上の見積りに関する注記)を記載しております。

ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前事業年度に係る内容については記載しておりません。

(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 (2020年10月31日)	当事業年度 (2021年10月31日)
販売用不動産	4,079,697千円	4,116,583千円
土地	3,371,744	4,087,701
建物	2,760,195	3,531,120
建設仮勘定	222,367	169,834
計	10,434,004	11,905,240

担保付債務は、次のとおりであります。

	前事業年度 (2020年10月31日)	当事業年度 (2021年10月31日)
短期借入金	289,000千円	150,000千円
1年内返済予定の長期借入金	669,402	440,359
長期借入金	7,167,631	8,430,875
計	8,126,033	9,021,234

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

	前事業年度 (2020年10月31日)	当事業年度 (2021年10月31日)
土地	142,762千円	- 千円
建物	79,472	-
建設仮勘定	80,584	-
計	302,820	-

(損益計算書関係)

1 関係会社との取引高

	前事業年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
営業取引による取引高		
外注費	125,627千円	140,560千円
営業取引以外の取引高		
受取配当金	30,000	30,000

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

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
役員報酬	71,127千円	78,315千円
給与及び手当	109,178	100,453
賞与	4,371	2,546
賞与引当金繰入額	4,530	3,738
法定福利費	20,174	20,590
福利厚生費	2,201	2,031
地代家賃	44,170	42,738
租税公課	101,397	121,378
旅費及び交通費	8,191	8,711
通信費	11,125	9,093
支払手数料	10,564	9,656
業務委託料	28,414	32,088
採用費	2,142	4,860
減価償却費	13,324	11,613
貸倒引当金繰入額	210	76

3 固定資産除却損の内容は、次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2019年11月1日 至 2020年10月31日)	当事業年度 (自 2020年11月1日 至 2021年10月31日)
建物附属設備	202千円	- 千円
工具、器具及び備品	0	-
計	202	-

(有価証券関係)

前事業年度(2020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(2021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 (2020年10月31日)	当事業年度 (2021年10月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金繰入限度額超過	219千円	136千円
販売用不動産減価償却費否認	61,794	73,367
未払事業税否認	4,996	4,248
賞与引当金	1,387	1,144
修繕積立金	6,863	8,057
その他	4,500	4,140
繰延税金資産合計	79,762	91,094
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	1,277	1,853
繰延税金負債合計	1,277	1,853
繰延税金資産の純額	78,484	89,241

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

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

(重要な後発事象)

該当事項はありません。



【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：千円)

区分	資産の種類	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期償却額	当期末残高	減価償却累計額
有形固定資産	建物	2,894,377	732,007	-	85,295	3,541,090	464,580
	構築物	43	-	-	4	38	654
	車両運搬具	8,050	-	-	2,680	5,369	30,421
	工具、器具及び備品	13,563	-	-	4,517	9,045	117,127
	土地	3,455,679	633,275	-	-	4,088,955	-
	建設仮勘定	222,367	716,550	769,082	-	169,834	-
	計	6,594,081	2,081,833	769,082	92,498	7,814,334	612,784
無形固定資産	ソフトウェア	10,990	2,020	-	3,055	9,955	28,784
	電話加入権	3,202	-	-	-	3,202	-
	計	14,193	2,020	-	3,055	13,157	28,784
長期前払費用		71,603	68,582	-	26,638	113,547	47,596

(注) 当期増加額及び当期減少額のうち主なものは次のとおりであります。

建物の増加	恵比寿PJ 他完成振替による増加等	732,007千円
土地の増加	新規開発用土地の取得等	633,275千円
建設仮勘定の増加	賃貸事業用マンションの建築工事費等	716,550千円
建設仮勘定の減少	恵比寿PJ 他3件完成振替による減少	769,082千円
長期前払費用の増加	繰延消費税等	68,582千円

【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	716	444	716	444
賞与引当金	4,530	3,738	4,530	3,738

(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。 <a href="https://www.early-age.co.jp/">https://www.early-age.co.jp/</a> 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、株式会社B H A Gコーポレーションであります。

### 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34期)(自 2019年11月1日 至 2020年10月31日) 2021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

2021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35期第1四半期)(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

(第35期第2四半期)(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

(第35期第3四半期)(自 2021年5月1日 至 2021年7月31日) 2021年9月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2021年1月28日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2(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

2021年10月8日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第3号(親会社の異動)の規定に基づく臨時報告書

## 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

2022年1月26日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮崎 哲 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下川 高史 印

< 財務諸表監査 >

監査意見

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2020年11月1日から2021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。

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2021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、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売用不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社は、居住用賃貸マンションの企画・開発・販売を主な事業として運営しており、居住用賃貸マンションの建設後に賃借人を募集し、賃料収入が得られる状態となった物件を販売用不動産として保有している。2021年10月31日現在の販売用不動産の連結貸借対照表計上額は4,116百万円であり、総資産の30.7%を占めている。販売用不動産は、不動産市況の変動、建物調達コストの変動、金利変動、金融市場の信用収縮等のリスクに晒されており、これらの外部環境の変化に応じて当初計画どおりの販売が行われず、販売までの期間が長期化するリスクのほか、不動産市況の悪化により価格下落のリスクを有している。</p> <p>連結財務諸表注記（重要な会計上の見積り）に記載のとおり、販売用不動産は、取得原価をもって連結貸借対照表価額とするが、期末における正味売却価額が取得原価よりも下落した場合には、正味売却価額をもって連結貸借対照表価額とする必要がある。不動産の評価においては市場価格を直接観察することが困難であり、正味売却価額の算定に際して、会社は賃料収入から維持管理費用を差し引いた純収益の予測に対して割引率を用いて収益還元価額の算定を行い、当該価額と取得原価との比較を行っている。収益還元価額の算定に際しては、空室率や割引率といった重要な見積りの前提条件が存在し、これらの前提条件について経営者による判断が必要となる。</p> <p>以上のとおり、販売用不動産の評価に関して、取得原価と正味売却価額との比較が求められ、正味売却価額の算定には空室率や割引率といった見積りの前提条件に関する経営者の判断が求められ、不確実性を有している。このため、当監査法人は当該事項を監査上の主要な検討事項に該当すると判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産の評価の妥当性を検討するに当たり、主として以下の監査手続を実施した。</p> <p>(1) 内部統制の評価 販売用不動産の評価に係る会社の内部統制の整備・運用状況を検証した。</p> <p>(2) 正味売却価額の見積りの合理性の評価</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>割引率について、不動産リート市場における期待利回り等と比較した。</li> <li>賃料収入予測について、当期以前の賃料収入実績と比較した。</li> <li>維持管理費用の予測について、会社が使用している維持管理費用率と当期以前の実績維持管理費用率を比較した。</li> <li>収益還元価額の計算シートについて再計算を実施し、計算の正確性について検証を行った。</li> <li>賃料収入予測の前提となる空室率について、当該販売用不動産の過年度における空室率の実績推移と比較を行った。</li> <li>会社の保有する賃貸用不動産や会社が賃貸管理事業において取り扱っている管理物件において、立地条件等の類似性を考慮したうえで比較可能な他の物件における空室率の推移状況と比較を行った。</li> <li>当連結会計年度中に販売された販売用不動産について、当期の販売額と前連結会計年度末における正味売却価額とを比較し、正味売却価額の見積りの不確実性について検討した。</li> </ul>

#### 連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## < 内部統制監査 >

### 監査意見

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2021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。

当監査法人は、株式会社アールエイジが2021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、全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。

### 監査意見の根拠

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における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

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。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

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。

### 内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、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て、内部統制監査報告書にお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。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 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監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、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。
- ・ 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。
- ・ 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関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

会社及び連結子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

2022年1月26日

株式会社アールエイジ

取締役会 御中

太陽有限責任監査法人  
東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 宮崎 哲 印

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 下川 高史 印

### 監査意見

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2020年11月1日から2021年10月31日までの第35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。

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2021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、全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。

### 監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

### 監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

#### 販売用不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売用不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

### 財務諸表に対する経営者並びに監査等委員会の責任

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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業的前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

## 財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による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て、監査報告書にお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。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

## 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。