

# 法令及び定款に基づくインターネット開示事項

第14期（2021年8月1日から2022年7月31日まで）

- ① 事業報告の「新株予約権等の状況」
- ② 事業報告の「会計監査人の状況」
- ③ 事業報告の「業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要」
- ④ 連結計算書類の「連結株主資本等変動計算書」
- ⑤ 連結計算書類の「連結注記表」
- ⑥ 計算書類の「株主資本等変動計算書」
- ⑦ 計算書類の「個別注記表」

株式会社シーアールイー

上記の書類につきましては、法令及び当社定款第14条の規定に基づき、当社ウェブサイト（<https://www.cre-jpn.com>）に掲載することにより、株主の皆様にご提供しております。

## 新株予約権等の状況

該当事項はありません。

## 会計監査人の状況

① 名称 EY新日本有限責任監査法人

### ② 会計監査人の報酬等の額

	報 酬 等 の 額
当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額	45百万円
当社及び子会社が会計監査人に支払うべき金銭その他の財産上の利益の合計額	48百万円

- (注) 1. 当社と会計監査人との間の監査契約において、会社法に基づく監査と金融商品取引法に基づく監査の監査報酬等の額を明確に区分しておらず、実質的にも区分できませんので、当事業年度に係る会計監査人の報酬等の額にはこれらの合計額を記載しております。
2. 監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

### ③ 非監査業務の内容

当社は、会計監査人に対して、公認会計士法第2条第1項以外の業務であるコンフォートレター作成業務についての報酬を支払っております。

### ④ 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

監査等委員会は、会計監査人の職務の執行に支障がある場合等、その必要があると判断した場合は、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いたします。

また、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に該当すると認められる場合は、監査等委員全員の同意に基づき会計監査人を解任いたします。この場合、監査等委員会が選定した監査等委員は、解任後最初に招集される株主総会におきまして、会計監査人を解任した旨と解任の理由を報告いたします。

## 業務の適正を確保するための体制及び当該体制の運用状況の概要

### ① 業務の適正を確保するための体制

当社は、2013年6月24日開催の取締役会において、業務の適正を確保するための体制の整備に関する基本方針（「内部統制システム構築の基本方針」）を決定しており、2018年7月19日開催の取締役会にて一部改定いたしました。

改定後の当該基本方針の内容は以下のとおりであります。

#### イ. 取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

- (a) 取締役会は、法令・定款・取締役会規程等に基づき、経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する。
- (b) 監査等委員会は、法令が定める権限を行使するとともに、監査等委員会監査基準等に基づき取締役の職務の執行を監査する。
- (c) 役職員は、倫理規程に基づき、法令・定款を遵守した行動を取る。
- (d) 業務遂行にあたり、コンプライアンス体制の推進、維持について、リスク・コンプライアンス管理規程に則り、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、全社のコンプライアンスの取り組みを横断的に統括する。
- (e) 内部監査室は代表取締役社長の直轄として設置され、内部監査規程に基づき、独立した組織的立場において、定期的に内部統制システムの運用状況について内部監査を行い、改善が必要な事例については、その解決のために指導を行う。
- (f) 当社グループは、内部通報者保護の観点から、役職員が社内において法令違反行為が行われ、または行われようとしていることを知れた場合には、通報しやすい窓口として内部通報制度を整備するとともに、通報者に対しては、不利益な取り扱いが行われない体制を確保する。
- (g) 反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方として、当社は市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは断固として対決し、これらとかわりのある企業、団体、個人とはいかなる取引も行わない旨を倫理規程に定め、周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事実の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を構築する。

#### ロ. 取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制

機密文書管理規程に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書または電磁的媒体（以下、文書等という。）に記録し、保存する。取締役及び各監査等委員及び監査等委員会の職務を補助すべき使用人は、常時これらの文書等を閲覧で

きるものとする。文書等の保管期間及び保管場所は、機密文書管理規程に定めるところによる。

#### ハ. 損失の危険の管理に関する規程その他の体制

リスク・コンプライアンス管理規程に従い、リスク管理体制を明確にするとともに、内部監査室が部署毎のリスク管理の状況を監査し、その結果を定期的に取り締役に報告する。当社グループの特性上重要度の高いリスクである一定額以上の不動産投資案件については、投融資委員会において、総合的な判断で管理する。組織横断的リスク状況の監視ならびに全社的対応はコーポレートサービス部門がこれを行う。

#### ニ. 取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制

取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて臨時に開催することで、迅速かつ適切な意思決定を行う体制を整備する。執行役員制度の導入により、取締役が経営上の判断業務に専念できる体制とし、取締役の職務執行の効率性を確保するとともに、経営環境の変化に迅速に対応した意思決定を行えるように、取締役会専決事項を含む重要な事項を審議する機関として週1回定時でユニットリーダー会議を開催する。

取締役会の決定に基づく業務執行については、取締役会規程、職務権限規程、職務分掌規程等の関連諸規定を定め、権限と責任を明確化する。

以下の経営管理システムにより、取締役の職務執行の効率化を図る。

- (a) 取締役、従業員が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目的に基づく3年を期間とする中期事業計画を策定する。
- (b) 取締役会は、中期事業計画に基づき、每期事業部毎の業績目標と予算を作成する。設備投資、新規事業等については、原則として、中期事業計画の目標達成への貢献を基準に、その優先順位を決定する。同時に各事業部への効率的な人的資源の配分を行う。
- (c) 各事業部を担当する執行役員は、各事業部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務執行体制を決定する。
- (d) 前項の決定にあたり、職務分掌規程、職務権限規程及び稟議規程との整合性に留意し、必要に応じ取締役会承認のもと上記規程を改定する。
- (e) 月次の業績は、ITを積極的に活用したシステムにより月次ベースで迅速に管理会計としてデータ化し、取締役及び取締役会に報告する。
- (f) 取締役会は、毎月この結果をレビューし、目標未達の場合は、その要因を排除・低減する改善策を報告させる。

(g) 前項の議論を踏まえ、各事業部を担当する執行役員は、各事業部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務執行体制を改善する。

ホ. 子会社の取締役等の職務執行に係る事項の当社への報告に関する体制

当社は関係会社管理規程に基づき、子会社の経営管理に必要な資料の提出を求め、経営状況と財務状況を把握し、必要と認めた事項については取締役会において報告する。

へ. 当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制

(a) 当社はリスク・コンプライアンス管理規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会を定期的を開催し、当社グループ全体のリスク管理を行う。

(b) 内部監査室は、当社グループの内部監査を実施し、その結果を取締役に報告し、必要に応じて内部統制の改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

ト. 当社の子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制、当社の子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制

当社は関係会社管理規程に基づき、当社グループ全体の事業特性を踏まえた管理等を効率的に行うとともに、当社グループの適正な業務運営のための管理体制及びリスク・コンプライアンス管理体制の整備を支援する。

チ. 監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項ならびにその取締役及び使用人の他の取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性に関する事項

監査等委員会の職務は、内部監査室の使用人がこれを補助し、当該使用人の任命・異動等人事権に係る事項の決定には、監査等委員会の事前同意を得ることにより、取締役（監査等委員である取締役を除く。）からの独立性を確保する。

リ. 監査等委員会による監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項

監査等委員会より監査職務の遂行に必要な指示を受けた内部監査室は、その指示に関して、監査等委員会のみからの指示に基づいて行い、当該指示された業務に関して監査等委員である取締役以外の取締役の指揮・命令を受けないものとし、これにより監査等委員会の指示の実効性を確保する。

ヌ. 取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人が監査等委員会に報告するための体制

取締役（監査等委員である取締役を除く。）及び使用人は、法定の事項に加えて、会社に著しい損害を及ぼす事実があることを発見したときには、監査等委員会に報告する。

ル. 子会社の取締役等または取締役等から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告するための体制

子会社の取締役等は、子会社の監査役から報告を求められた事項について速やかに子会社の監査役及び監査役会に報告するとともに、当社の子会社担当部署に報告する。

当社の子会社担当部署は、子会社の取締役または使用人から法令及び規程に定められた事項のほか、子会社の監査役から報告を求められた事項について報告を受けた場合には、速やかに監査等委員会にその内容を報告する。

ヲ. 前2項の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制

前2項の報告をした者が、当該報告を理由として、人事上その他一切の点で、当社及び子会社から不利益な取り扱いが行われないことを当社及び子会社の社内規程に明記する。

ワ. 監査等委員の職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用の前払いまたは償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用または債務の処理に係る方針に関する事項

当社は、監査等委員がその職務の執行（監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。）について生ずる費用の前払いまたは支出した費用等の償還、負担した債務の弁済を請求したときは、その費用等が監査等委員の職務の執行について生じたものでないことを証明できる場合を除き、これに応じる。

カ. その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制

監査等委員会による各事業部を担当する執行役員及び重要な使用人からの個別ヒアリングの機会を必要に応じて設けるとともに、代表取締役社長、監査法人及び内部監査室それぞれの間で定期的に意見交換会を実施し、監査の実効性を確保できる体制とする。

② 業務の適正を確保するための体制の運用状況の概要

業務の適正を確保するための体制の運用状況は以下のとおりであります。

イ. 子会社管理

関係会社管理規程に基づき、子会社の事業運営に関する重要な事項について適宜情報交換、協議するなど、子会社の管理・支援の強化に取り組みました。

ロ. コンプライアンス

当社グループの全役職員を対象とした研修を実施し、コンプライアンス意識の向上に取り組みました。

ハ. リスクマネジメント

リスク・コンプライアンス委員会を定期的開催し、当社グループのリスクマネジメントに関する課題・対応策について検討いたしました。

ニ. 内部監査

内部監査室が作成した内部監査計画に基づき、当社グループの内部監査を実施いたしました。

監査等委員会、会計監査人及び内部監査室は定期的な会合を持ち、情報の交換を行っております。

ホ. 財務報告に係る内部統制

財務報告に係る内部統制の有効性について評価を行いました。

ヘ. 監査等委員会の活動状況

当社は、2015年10月29日付で監査等委員会設置会社へ移行しております。当事業年度において、監査等委員会を15回開催し、法定事項のほか、当社グループ全体の監査・ガバナンス等に関する重要事項につき、審議・協議・決定するとともに必要な情報交換を行いました。

## 連結株主資本等変動計算書

(2021年8月1日から  
2022年7月31日まで)

(単位：百万円)

	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 計
当 期 首 残 高	3,071	5,031	17,157	△0	25,260
会計方針の変更による 累 積 的 影 響 額			9		9
会計方針の変更を反映した 当 期 首 残 高	3,071	5,031	17,167	△0	25,270
当 期 変 動 額					
新 株 の 発 行	2,146	2,146			4,292
剰 余 金 の 配 当			△631		△631
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益			5,775		5,775
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)					
当 期 変 動 額 合 計	2,146	2,146	5,144	-	9,436
当 期 末 残 高	5,217	7,177	22,311	△0	34,706

	そ の 他 の 包 括 利 益 累 計 額				非 支 配 分 株 主 持 分	純 資 産 計 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	1,470	△25	△41	1,402	83	26,746
会計方針の変更による 累 積 的 影 響 額						9
会計方針の変更を反映した 当 期 首 残 高	1,470	△25	△41	1,402	83	26,756
当 期 変 動 額						
新 株 の 発 行						4,292
剰 余 金 の 配 当						△631
親会社株主に帰属する 当 期 純 利 益						5,775
株主資本以外の項目の 当 期 変 動 額 (純 額)	△69	7	105	43	△78	△35
当 期 変 動 額 合 計	△69	7	105	43	△78	9,401
当 期 末 残 高	1,400	△18	63	1,446	5	36,157

(注) 記載金額は百万円未満を切り捨てて表示しております。

## 連結注記表

### 連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記

#### 1 連結の範囲に関する事項

##### (1) 連結子会社の状況

連結子会社の数	11社
主要な連結子会社の名称	CRE リートアドバイザーズ株式会社 ストラテジック・パートナーズ株式会社 CRE Asia Pte. Ltd. CRE (Thailand) Co., Ltd. 株式会社はぴロジ 株式会社APT 他 匿名組合CREインベストメント1及び匿名組合 CRE海老名開発は当連結会計年度に匿名組合出 資をしたことにより、連結の範囲に含めておりま す。 匿名組合杉戸インベストメントは、匿名組合契約 の終了により、連結の範囲から除外しておりま す。

##### (2) 非連結子会社の状況

主要な非連結子会社の名称	P.T. CRE BIL INDONESIA
連結の範囲から除いた理由	非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上 高、当期純利益（持分に見合う額）及び利益剰余 金（持分に見合う額）等は、連結計算書類に重要 な影響を及ぼさないため、連結の範囲から除外し ております。

#### 2 持分法の適用に関する事項

##### (1) 持分法を適用した関連会社の状況

持分法適用の関連会社数	18社
主要な持分法適用会社の名称	株式会社エンバイオ・ホールディングス 他 株式会社エンバイオC・エナジー及びCella Management Pte. Ltd. 他9社は新規設立により、 持分法適用の範囲に含めております。

##### (2) 持分法を適用していない関連会社の状況

主要な関連会社の名称	日本パーソナルストレージ株式会社 他
持分法を適用しない理由	持分法を適用していない関連会社は、当期純損益 （持分に見合う額）及び利益剰余金（持分に見合 う額）等からみて、持分法の対象から除いても連 結計算書類に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全 体としても重要性がないため持分法の適用範囲か

ら除外しております。

(3) 持分法適用手続に関する特記事項

持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る計算書類を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

匿名組合厚木愛川及び匿名組合CREオンラインファンドの決算日は6月30日、CRE Asia Pte. Ltd. 及びCRE (Thailand) Co., Ltd. の決算日は5月31日であり、連結計算書類の作成に当たっては、子会社の決算日現在の計算書類を使用しております。

ただし、同決算日と連結決算日との間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

従来、決算日が3月31日である株式会社はぴロジは、仮決算を実施したうえ連結計算書類を作成しておりましたが、決算日を7月31日に変更しております。この決算期変更に伴う影響は軽微であります。

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

① 有価証券

- ・満期保有目的の債券 償却原価法（定額法）
- ・その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

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）

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

② デリバティブ

時価法

③ 棚卸資産

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

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

① 有形固定資産

定率法を採用しております。

（リース資産を除く）

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物（建物附属設備を除く）並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3年～50年

機械装置及び運搬具 6年～17年

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。

② 無形固定資産  
（リース資産を除く）

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) 重要な引当金の計上基準

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連結会計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連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

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連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。

⑤ 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 工事損失引当金

請負工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末の手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつその金額を合理的に見積ることができる

工事について損失見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

① 工事収入

土地所有者への資産活用提案によって受注した工事のほか、主にマスターリースや賃貸管理を行っている物件に対する工事を行っており、顧客との請負工事契約に基づき物流施設の建設、修繕、内部造作及び原状回復等を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務が充足される引渡し時点において収益を認識しております。

② PM報酬

物流施設・商業施設に特化したプロパティマネジメントを展開しており、顧客とのプロパティマネジメント契約に基づき当該物件に係る多様な賃貸管理業務を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。

③ 仲介報酬

主として物流施設の賃貸仲介業務を行っており、顧客との媒介契約に基づき借主と貸主の賃貸契約を成立させるための一連の業務に関する義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の不動産賃貸借契約が成立した時点において収益を認識しております。

④ 不動産販売

用地の仕入れから建物の施工まで行った物流施設及び保有している収益不動産を顧客へ販売しており、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の引渡し時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく不動産の売却収入については、「その他の収益」として収益を認識しております。

⑤ 不動産賃貸

物流施設を中心としたマスターリース業務を行っており、テナントとの賃貸借契約書に基づき貸主として当該物件を適切に使用収益させる義務を負っております。不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」

に従い会計処理をしており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

⑥ 資産運用報酬

不動産ファンド、リートの組成・運用アセットマネジメント業務など資産運用委託契約等に基づき運用を行う義務を負っております。アセットマネジメント業務は、当該契約に基づき一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。また、物件取得及び売却等に係るアキュジション業務及びディスポジション業務等については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の不動産売買契約が成立した時点において収益を認識しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

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

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

(8) 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 ヘッジの有効性評価の方法

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。

(9) 消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、発生連結会計年度の期間費用としております。

なお、免税事業者である一部の連結子会社は税込方式によっております。

(10) 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られる期間（7～7年7ヶ月間）で均等償却しております。

(11) 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（関連会社である匿名組合に係るものを含む）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。

#### (12) 匿名組合出資預り金の会計処理

当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結計算書類に含め、総額にて表示しております。

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に固定負債の「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「匿名組合出資預り金」を減額させております。

### 会計方針の変更に関する注記

#### (収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当連結会計年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当連結会計年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当連結会計年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前連結会計年度の連結貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「売掛金」及び「受取手形・完成工事未収入金」は、当連結会計年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」及び「完成工事未収入金」に含めて表示することといたしました。

#### (時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。）等を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、連結計算書類に与える影響は軽微であります。

また、「金融商品関係」注記において、金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項等の注記を行うことといたしました。

## 表示方法の変更

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等」(前連結会計年度89百万円)は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

(連結損益計算書)

前連結会計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「受取保険金」(前連結会計年度5百万円)は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。

(表示単位の変更)

当連結会計年度より、金額の表示単位を千円単位から百万円単位へ変更しております。

## 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)

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。

(多額の資金の借入)

当社は、物流投資事業における開発用地の取得資金に充当するため、下記のとおり、資金の借入契約を締結しております。

2019年12月30日締結

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする コミット型シンジケートローン
(2) 借入限度額	51,200百万円
(3) 借入金額	18,371百万円
(4) 借入コミットメント期間	2020年10月15日から2025年9月30日まで
(5) 利率	基準金利＋スプレッド
(6) 返済期日	2024年6月28日から2025年9月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

2022年3月31日締結

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする コミット型シンジケートローン
(2) 借入限度額	40,000百万円
(3) 借入金額	4,930百万円
(4) 借入コミットメント期間	2022年4月28日から2027年7月30日まで
(5) 利率	基準金利＋スプレッド
(6) 返済期日	2026年7月31日から2027年7月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得予定用地及び竣工後建物

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、従来固定資産として計上されていた「建物及び構築物」、「工具、器具及び備品」、「土地」1,689百万円及び「機械装置及び運搬具」126百万円を、保有目的の変更により、「販売用不動産」及び「製品」に振替えております。なお、振替後の資産を売却したため、当連結会計年度末における「製品」の残高はございません。

#### 会計上の見積りに関する注記

当社グループの連結計算書類は、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。

連結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。

#### 棚卸資産の評価

##### (1) 当連結会計年度の連結計算書類に計上した金額

	当連結会計年度 (百万円)
販売用不動産	2,555
仕掛販売用不動産	43,981

##### (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。

#### 連結貸借対照表に関する注記

##### 1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権、契約資産の金額

受取手形	19百万円
売掛金	253百万円
契約資産	298百万円

## 2 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	766百万円
仕掛販売用不動産	43,757百万円
建物及び構築物	1,763百万円
土地	3,308百万円
前渡金	4,995百万円
計	54,590百万円

### (2) 担保に係る債務

長期借入金（1年内返済予定額を含む）	43,236百万円
--------------------	-----------

3 有形固定資産の減価償却累計額 2,596百万円

### 4 保証債務

連結会社以外の会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

株式会社エンバイオ・ホールディングス	332百万円
--------------------	--------

## 連結株主資本等変動計算書に関する注記

### 1 発行済株式の種類及び総数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	27,468,800株	2,503,000株	一株	29,971,800株

(変動事由の概要)

公募増資による増加	1,802,400株
第三者割当増資による増加	627,300株
譲渡制限付株式の付与による増加	67,300株
新株予約権の権利行使による増加	6,000株

### 2 自己株式の種類及び株式数に関する事項

株式の種類	当連結会計年度期首の株式数	当連結会計年度増加株式数	当連結会計年度減少株式数	当連結会計年度末の株式数
普通株式	4,311株	3,163株	一株	7,474株

(変動事由の概要)

譲渡制限付株式の無償取得による増加	3,163株
-------------------	--------

### 3 剰余金の配当に関する事項

#### (1) 配当金支払額等

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2021年9月9日 取締役会	普通株式	631	23	2021年7月31日	2021年10月11日

#### (2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度になるもの

決議	株式の種類	配当の原資	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年9月12日 取締役会	普通株式	利益剰余金	719	24	2022年7月31日	2022年10月11日

### 4 新株予約権に関する事項

当連結会計年度の末日における新株予約権（権利行使期間が到来しているもの）の目的となる株式の数

第2回新株予約権      普通株式      40,000株

## 金融商品に関する注記

### 1 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産とし、資金調達については銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金、完成工事未収入金は、顧客の信用リスクに晒されております。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び不動産を資産裏付けとする出資等であり、市場リスクに晒されております。敷金及び保証金は、主に不動産管理事業における賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金、工事未払金、未払法人税等、未払消費税等及び預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。受入敷金保証金は、主に不動産管理事業における賃貸借契約に係る敷金及び保証金です。匿名組合出資預り金は、クラウドファンディング事業において投資家が出資した金銭等であります。リース債務は、主として不動産管理事業における賃貸物流施設に係る資金調達を目的としたものであります。社債及び借入金は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で9年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結計算書類の作成のための基本となる重要な事項に関する注記「4 会計方針に関する事項(8) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

① 信用リスク（取引先の契約不履行等に係るリスク）の管理

当社グループは、社内規程に従い、営業債権並びに敷金及び保証金について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

② 市場リスク（為替や金利等の変動リスク）の管理

借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用しております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体（取引先企業）の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクは想定しておりません。

デリバティブ取引の執行・管理については、社内規程に従い、決裁担当者の承認を得て行っております。

③ 資金調達に係る流動性リスク（支払期日に支払いを実行できなくなるリスク）の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持することにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2 金融商品の時価等に関する事項

2022年7月31日における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、市場価格のない株式等及び組合出資金等は、次表には含めておりません（注）参照）。

また、現金及び預金、受取手形、売掛金及び契約資産、完成工事未収入金、買掛金、工事未払金、短期借入金、未払法人税等、未払消費税等、預り金については、現

金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額と近似していることから、社債及びリース債務については、重要性が乏しいことから、記載を省略しております。

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	4,647	4,647	-
関連会社株式	1,244	730	△513
(2) 敷金及び保証金	7,548	7,225	△323
資    産    計	13,440	12,603	△837
(1) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	51,846	51,854	8
(2) 受入敷金保証金	7,975	7,854	△121
負    債    計	59,821	59,708	△112

(注) 市場価格のない株式等、組合出資金等及び匿名組合出資預り金の連結貸借対照表計上額は次のとおりであり、金融商品の時価情報には含めておりません。

区分	連結貸借対照表計上額 (百万円)
市場価格のない株式等	2,185
組合出資金等 (※)	315
匿名組合出資預り金	446

(※) 組合出資金等は、主に、匿名組合出資金であります。これらは「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 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)第27項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

### 3 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価  
時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券	4,647	—	—	4,647

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
関連会社株式	730	—	—	730
敷金及び保証金	—	7,225	—	7,225
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金含む）	—	51,854	—	51,854
受入敷金保証金	—	7,854	—	7,854

(注) 時価の算定に用いた評価技法及びインプットの説明

資 産

(1) 投資有価証券

上場株式の時価については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づき、レベル1に分類しております。

(2) 敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

負 債

(1) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2に分類しております。

(2) 受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価については、返還するまでの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

**賃貸等不動産に関する注記**

当社では、東京都、神奈川県その他の地域において、賃貸用の物流施設、商業施設等（土地を含む）を有しております。

連結貸借対照表計上額	当連結会計年度末の時価
6,879百万円	7,980百万円

- (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. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によっております。また、一部の建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなしております。

### 収益認識に関する注記

#### 1 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：百万円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計
	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		
工事収入	1,963	—	—	1,963	—	1,963
PM報酬	546	—	—	546	—	546
仲介報酬	290	—	—	290	—	290
不動産販売	19	25,774	—	25,793	—	25,793
資産運用報酬	—	—	1,262	1,262	—	1,262
その他	3,716	75	—	3,791	—	3,791
顧客との契約から 生じる収益	6,536	25,849	1,262	33,648	—	33,648
その他の収益 (注2)	21,521	7,410	146	29,078	7	29,085
外部顧客への 売上高	28,058	33,260	1,408	62,726	7	62,734

- (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. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

## 2 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

連結計算書類作成のための基本となる重要な事項に関する注記「4 会計方針に関する事項 (6) 重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。

## 3 当連結会計年度及び翌連結会計年度以降の収益の金額を理解するための情報

### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：百万円)

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じた債権	1,002	777
契約資産	141	298
契約負債	1	116

契約資産は、請負工事契約について期末日時点で履行義務を充足しているが、未請求の財またはサービスに係る対価に対する当社グループの権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、請負工事契約における顧客からの未成工事受入金であり、顧客との契約に基づく履行義務の充足に先行して受領した対価に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、当連結会計年度の契約資産及び契約負債の残高の重要な変動や過去の期間に充足した履行義務から当連結会計年度に認識した収益に重要な事項はありません。

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は、以下のとおりであります。残存履行義務については概ね7年以内に収益として認識されると見込んでおります。

なお、当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

(単位：百万円)

	当連結会計年度
不動産管理事業	1,636
アセットマネジメント事業	475
合計	2,112

## 1 株当たり情報に関する注記

1 1株当たり純資産額	1,206円51銭
2 1株当たり当期純利益	196円82銭

## その他の注記

### のれんの償却額

「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」（日本公認会計士協会会計制度委員会報告第7号）第32項の規定に基づき、株式会社A P Tの株式を減損したことにより、のれんを一時償却したものであります。

### 持分法による投資損失

「持分法会計に関する実務指針」（会計制度委員会報告第9号 2018年2月16日）第9項なお書き及び「連結財務諸表における資本連結手続に関する実務指針」（会計制度委員会報告第7号2018年2月16日）第32項の規定に基づき、持分法適用関連会社に係るのれん相当額179百万円を一時償却しております。

### 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

主な用途	種類	場所
事業用資産	無形固定資産 (その他)	東京都港区
事業用資産	リース資産等	千葉県千葉市

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。

その結果、当連結会計年度において、営業活動から生ずる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ2件について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特別損失に計上しました。その内訳は、東京都港区の事業用資産については無形固定資産（その他）223百万円であり、千葉県千葉市の事業用資産についてはリース資産74百万円、工具、器具及び備品25百万円、無形固定資産（その他）12百万円、建物及び構築物6百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュフローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

## 重要な後発事象に関する注記

### (自己株式の取得)

当社は、2022年9月12日開催の取締役会において、会社法第459条第1項第1号の規定による定款の定めに基づき、下記のとおり、同法第156条第1項に規定する自己株式の取得枠を設定することを決議いたしました。

#### 1. 自己株式の取得を行う理由

当社は、これまで、ストックビジネスである不動産管理事業とアセットマネジメント事業で得られた利益の概ね50%を配当目標とし、フロービジネスである物流投資事業で得られた利益は物流施設開発、ストックビジネス強化のためのM&A、長期的な成長のための新領域への投資等への再投資と、自己株式取得等に活用する方針を掲げておりました。

この度、物流投資事業の成長を鑑み、株主還元の原因をストックビジネスに限定せず、配当と自己株式取得を合わせた総還元性向の目標を30%程度といたしました。今後は配当に加え、機動的な自己株式取得を実施し、積極的な株主還元を目指します。

上記に基づき、当期の連結業績の見通し、今後の事業展開、投資計画、財務状況、業績動向、現在の株価水準等を総合的に勘案し、自己株式の取得を行うことと致しました。

#### 2. 取得に係る事項の内容

(1) 取得する株式の種類	当社普通株式
(2) 取得する株式の総数	580,000株(上限)
(3) 株式の取得価額の総額	1,000百万円(上限)
(4) 取得期間	2022年9月13日～2023年3月14日

なお、上記取締役会決議に基づき2022年9月30日までに取得した自己株式の累計は次の通りであります。

(1) 取得した株式の総数	580,000株
(2) 取得価額の総額	886百万円

# 株主資本等変動計算書

(2021年8月1日から)  
(2022年7月31日まで)

(単位：百万円)

	株 主 資 本							株 主 資 本 計
	資 本 金	資 本 剰 余 金			利 益 剰 余 金		自 己 株 式	
		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	3,071	3,031	2,216	5,248	15,358	15,358	△0	23,678
当 期 変 動 額								
新 株 の 発 行	2,146	2,146		2,146				4,292
剰 余 金 の 配 当					△631	△631		△631
当 期 純 利 益					5,434	5,434		5,434
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)								
当 期 変 動 額 合 計	2,146	2,146	-	2,146	4,802	4,802	-	9,094
当 期 末 残 高	5,217	5,177	2,216	7,394	20,161	20,161	△0	32,772

	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	1,459	1,459	25,137
当 期 変 動 額			
新 株 の 発 行			4,292
剰 余 金 の 配 当			△631
当 期 純 利 益			5,434
株主資本以外の項目 の当期変動額(純額)	△58	△58	△58
当 期 変 動 額 合 計	△58	△58	9,036
当 期 末 残 高	1,400	1,400	34,173

(注) 記載金額は百万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  
市場価格のない株式等以外のもの 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）
    - 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法
  - (2) デリバティブ 時価法
  - (3) 棚卸資産 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 重要な収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

- (1) 工事収入  
土地所有者への資産活用提案によって受注した工事のほか、主にマスターリースや賃貸管理を行っている物件に対する工事を行っており、顧客との請負工事契約に基づき物流施設の建設、修繕、内部造作及び原状回復等を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務が充足される引渡し時点において収益を認識しております。
- (2) PM報酬  
物流施設・商業施設に特化したプロパティマネジメントを展開しており、顧客と

のプロパティマネジメント契約に基づき当該物件に係る多様な賃貸管理業務を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。

(3) 仲介報酬

主として物流施設の賃貸仲介業務を行っており、顧客との媒介契約に基づき借主と貸主の賃貸契約を成立させるための一連の業務に関する義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の不動産賃貸借契約が成立した時点において収益を認識しております。

(4) 不動産販売

用地の仕入れから建物の施工まで行った物流施設及び保有している収益不動産を顧客へ販売しており、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の引渡し時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく不動産の売却収入については、「その他の収益」として収益を認識しております。

(5) 不動産賃貸

物流施設を中心としたマスターリース業務を行っており、テナントとの賃貸借契約書に基づき貸主として当該物件を適切に使用収益させる義務を負っております。不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

## 7 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。

## 8 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られる期間（7年7ヶ月間）で均等償却しております。

## 9 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。

## 10 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。

## 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「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。以下「収益認識会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することといたしました。

収益認識会計基準等の適用については、収益認識会計基準第84項ただし書きに定める経過的な取扱いに従っており、当事業年度の期首より前に新たな会計方針を遡及適用した場合の累積的影響額を、当事業年度の期首の利益剰余金に加減し、当該期首残高から新たな会計方針を適用しております。

この結果、収益認識会計基準等の適用による、当事業年度の損益及び期首利益剰余金に与える影響は軽微であります。

収益認識会計基準等を適用したため、前事業年度の貸借対照表において、「流動資産」に表示していた「売掛金」及び「受取手形・完成工事未収入金」は、当事業年度より「受取手形、売掛金及び契約資産」及び「完成工事未収入金」に含めて表示することといたしました。

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「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。以下「時価算定会計基準」という。)等を当事業年度の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「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)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしております。

なお、計算書類に与える影響は軽微であります。

## 表示方法の変更

(貸借対照表)

前事業年度において流動負債の「その他」に含めて表示しておりました「未払消費税等」(前事業年度47百万円)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。

(損益計算書)

前事業年度において区分掲記しておりました「消費税等調整額」(前事業年度5百万円)は金額的重要性が乏しくなったため、当事業年度より営業外収益の「その他」に含めて表示しております。

(表示単位の変更)

当事業年度より、金額の表示単位を千円単位から百万円単位へ変更しております。

## 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、多額の資金の借入及び保有目的の変更については、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。

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の計算書類に計上した金額

	当事業年度(百万円)
販売用不動産	2,714
仕掛販売用不動産	44,100

(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 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権、契約資産の金額

受取手形	1百万円
売掛金	67百万円
契約資産	160百万円

#### 2 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	766百万円
仕掛販売用不動産	43,876百万円
建物	647百万円
土地	268百万円
前渡金	4,995百万円
計	50,553百万円

##### (2) 担保に係る債務

長期借入金（1年内返済予定額を含む）	40,244百万円
--------------------	-----------

3 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	158百万円
建物	47百万円
土地	302百万円
預り金	510百万円
4 有形固定資産の減価償却累計額	2,467百万円
5 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	87百万円
匿名組合CREオンラインファンド	355百万円
(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	332百万円
6 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	368百万円
長期金銭債権	10百万円
短期金銭債務	1,028百万円
長期金銭債務	43百万円

#### 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	591百万円
仕入高	394百万円
販売費及び一般管理費	89百万円
営業取引以外の取引高	86百万円

#### 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	7,474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	193百万円
減損損失	29百万円
賞与引当金	113百万円
転貸損失引当金	17百万円
退職給付引当金	83百万円
株式報酬費用	38百万円
債務保証損失引当金	10百万円
投資有価証券	101百万円
関係会社株式	417百万円
前受収益	14百万円
長期前受収益	33百万円
資産除去債務	88百万円
受入建設協力金	34百万円
未払事業税	141百万円
定期借地権償却	39百万円
その他	79百万円
繰延税金資産小計	1,438百万円
評価性引当額	△716百万円
繰延税金資産合計	722百万円
繰延税金負債	
その他有価証券評価差額金	△618百万円
資産除去債務に対応する有形固定資産	△45百万円
差入建設協力金	△5百万円
受入建設協力金	△19百万円
繰延税金負債合計	△688百万円
繰延税金資産（負債）純額	34百万円

## 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

### 子会社及び関連会社等

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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
子会社	匿名組合CRE 海老名開発	—	匿名組合出資 不動産の賃貸借	出資の引受 (注) 1	4,400	関係会社 株式	4,401
関連会社	株式会社 土地再生投資	所有 直接40.0%	土地の取得 役員の兼任	土地の取得 (注) 2	1,175	仕掛販売 用不動産	1,175

#### 取引条件及び取引条件の決定方針等

- (注) 1. 匿名組合契約に基づく出資の引受を行ったものであります。  
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 (百万円)	科目	期末残高 (百万円)
役員及び その近親者	山下 修平	被所有 直接1.2%	当社代表取締役	譲渡制限付 株式の付与 (注)	22	—	—

#### 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、2021年11月25日開催の取締役会において決定しております。

## 収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報について、「連結注記表 収益認識に関する注記」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。

### 1株当たり情報に関する注記

- |              |           |
|--------------|-----------|
| 1 1株当たり純資産額  | 1,140円48銭 |
| 2 1株当たり当期純利益 | 185円19銭   |

## 重要な後発事象に関する注記

### (自己株式の取得)

当社は、2022年9月12日開催の取締役会において、会社法第459条第1項第1号の規定による定款の定めに基づき、同法第156条第1項に規定する自己株式の取得枠を設定することを決議いたしました。

詳細につきましては、連結注記表「(重要な後発事象に関する注記)」をご覧ください。