



平成27年3月期 決算短信〔日本基準〕(連結)

平成27年5月15日
上場取引所 東

上場会社名 (株)ロジコム
 コード番号 8938 URL <http://www.logicom.jp>
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 本荘 良一
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部総務セクションチーフマネージャ (氏名) 中村 真一
 定時株主総会開催予定日 平成27年6月26日 配当支払開始予定日 平成27年6月29日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年6月26日
 決算補足説明資料作成の有無 : 無
 決算説明会開催の有無 : 有 証券アナリスト、機関投資家向け

TEL 042-565-2111

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年3月期の連結業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 連結経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	6,486	6.3	363	△17.5	△149	—	323	21.1
26年3月期	6,100	△17.8	440	44.0	263	150.8	267	96.2

(注)包括利益 27年3月期 142百万円 (△68.8%) 26年3月期 457百万円 (105.1%)

	1株当たり当期純利益	潜在株式調整後1株当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	売上高営業利益率
	円 銭	円 銭	%	%	%
27年3月期	136.78	—	9.8	—	5.6
26年3月期	112.95	—	9.4	2.1	7.2

(参考) 持分法投資損益 27年3月期 △2百万円 26年3月期 △3百万円

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1株当たり純資産
	百万円	百万円	%	円 銭
27年3月期	23,097	3,174	15.3	1,491.99
26年3月期	13,339	3,085	23.0	1,293.11

(参考) 自己資本 27年3月期 3,532百万円 26年3月期 3,061百万円

(3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年3月期	357	△8,011	8,798	2,546
26年3月期	519	△70	259	1,326

2. 配当の状況

	年間配当金					配当金総額 (合計)	配当性向 (連結)	純資産配当 率(連結)
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計			
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
26年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00	23	8.8	0.8
27年3月期	—	0.00	—	10.00	10.00	23	7.3	0.7
28年3月期(予想)	—	0.00	—	10.00	10.00	—	—	—

3. 平成28年3月期の連結業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する当期純利益	1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
第2四半期(累計)	3,400	10.3	400	363.2	90	—	△20	—
通期	7,200	11.0	1,000	175.1	300	—	—	—

※ 注記事項

(1) 期中における重要な子会社の異動(連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動) : 無
 新規 一社 (社名) 、 除外 一社 (社名)

(注) 詳細は、「企業集団の状況」をご覧ください。

(2) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(3) 発行済株式数(普通株式)

① 期末発行済株式数(自己株式を含む)	27年3月期	2,368,000 株	26年3月期	2,368,000 株
② 期末自己株式数	27年3月期	110 株	26年3月期	110 株
③ 期中平均株式数	27年3月期	2,367,890 株	26年3月期	2,367,899 株

(参考) 個別業績の概要

1. 平成27年3月期の個別業績(平成26年4月1日～平成27年3月31日)

(1) 個別経営成績

(%表示は対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年3月期	5,093	5.3	241	△29.0	187	△21.9	109	△58.0
26年3月期	4,836	2.1	340	13.7	239	56.4	261	—

	1株当たり当期純利益		潜在株式調整後1株当たり当期純利益	
	円 銭		円 銭	
27年3月期	46.36		—	
26年3月期	110.47		—	

(2) 個別財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率		1株当たり純資産	
	百万円		百万円		%	円 銭		
27年3月期	9,355		2,170		23.2	916.64		
26年3月期	9,882		2,082		21.1	879.56		

(参考) 自己資本 27年3月期 2,170百万円 26年3月期 2,082百万円

2. 平成28年3月期の個別業績予想(平成27年4月1日～平成28年3月31日)

(%表示は、通期は対前期、四半期は対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		当期純利益		1株当たり当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
第2四半期(累計)	2,400	△5.4	60	△43.6	△10	—	△50	—	△21.12
通期	4,900	△3.8	100	△58.6	50	△73.3	20	△81.8	8.45

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査の手続きの対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

上記に記載した予想数値は、現時点で入手可能な情報に基づき判断した見通しであり、多分に不確定な要素を含んでおります。実際の業績等は業況の変化等により、上記数値と異なる場合があります。

なお、上記予想に関する事項は添付資料1. 経営成績 (1) 経営成績に関する分析 2(本文中においては丸数字で表示) 次期の見通しに記載しております。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	2
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
(4) 事業等のリスク	4
2. 企業集団の状況	7
3. 経営方針	10
(1) 会社の経営の基本方針	10
(2) 目標とする経営指標	10
(3) 中長期的な会社の経営戦略	10
(4) 会社の対処すべき課題	10
(5) その他、会社の経営上重要な事項	11
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	11
5. 連結財務諸表	12
(1) 連結貸借対照表	12
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	14
連結損益計算書	14
連結包括利益計算書	16
(3) 連結株主資本等変動計算書	17
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	19
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	21
(継続企業の前提に関する注記)	21
(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)	21
(連結貸借対照表関係)	24
(連結損益計算書関係)	25
(連結包括利益計算書関係)	25
(連結株主資本等変動計算書関係)	26
(連結キャッシュ・フロー計算書関係)	27
(セグメント情報等)	27
(1株当たり情報)	27
(重要な後発事象)	28
6. 個別財務諸表	29
(1) 貸借対照表	29
(2) 損益計算書	31
(3) 株主資本等変動計算書	32
(4) 個別財務諸表に関する注記事項	34
(継続企業の前提に関する注記)	34
(重要な後発事象)	34
7. その他	34
(1) 役員の変動	34
(2) その他	34

1. 経営成績・財政状態に関する分析

(1) 経営成績に関する分析

①当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国の経済は、政府の経済政策や日本銀行の金融緩和政策の効果を背景として企業収益や雇用・所得環境に改善がみられ国内景気は回復基調にあります。しかしながら、米国の金融緩和縮小、中国をはじめとする新興国の景気減速や、円安に伴う消費者物価の上昇といった懸念はあります。

当社グループが主たる事業とする不動産賃貸業は、景気動向・経済情勢等から生じる主要テナントの退去や賃料下落等による影響を最小限にとどめ、管理物件の高い稼働率を維持できました。

その結果、当社グループの連結業績は売上高で前年同期比6.3%増収の6,486,080千円、営業利益で前年同期比17.5%増益の363,468千円、経常損失149,600千円(前年同期は経常利益で263,904千円)、当期純利益で前年同期比21.1%増益の323,873千円となりました。

②次期の見通し

次期の見通しにつきましては、主力の不動産賃貸事業につきましては、低水準での空床率を維持すべくエンドユーザー情報の収集に励むとともに、新規には不動産プロパティマネジメント事業を新たな核事業として拡張してまいります。

それらの要素を基に、平成28年3月期は、売上高7,200,000千円(当期比11.0%増)、経常利益300,000千円(当期比300.5%増)と予想しております。(為替レートは1米ドル120.0円で算出しております。)なお、通期の親会社株主に帰属する当期純利益につきましては、変動要因が多く算定が困難なため記載をしておりません。

また、実際の数値は様々な要因により予想数値と異なる場合があります。詳細が判明し、業績に重要な影響が見込まれる場合には、速やかに開示いたします。

(2) 財政状態に関する分析

①資産、負債及び純資産の状況

(イ)資産

流動資産は前連結会計年度末に比べて117.1%増加し、4,359,842千円となりました。これは現金及び預金1,238,069千円、その他1,116,180千円の増加したこと等によります。

固定資産は前連結会計年度末に比べて65.4%増加し、18,737,702千円となりました。これは土地5,912,149千円、建物及び構築物(純額)2,256,835千円が増加したこと等によります。

この結果、総資産は前連結会計年度末に比べて73.1%増加し、23,097,545千円となりました。

(ロ)負債

流動負債は前連結会計年度末に比べて22.2%減少し、2,048,662千円となりました。これは1年内返済予定の長期借入金452,623千円が減少したこと等によります。

固定負債は、前連結会計年度末に比べて134.6%増加し、17,874,545千円となりました。これは長期借入金9,468,512千円、その他1,209,868千円の増加があったこと等によります。

この結果、負債合計は前連結会計年度末に比べて94.3%増加し、19,923,207千円となりました。

(ハ)純資産

純資産合計は前連結会計年度末に比べて2.9%増加し、3,174,337千円となりました。これは少数株主持分382,322千円の減少があった一方、利益剰余金300,194千円、為替換算調整勘定169,341千円が増加したこと等によります。

②キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、前連結会計年度末に比べ1,220,534千円増加し、当連結会計年度末には2,546,889千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況とそれぞれの要因は次のとおりであります。

(イ)営業活動によるキャッシュ・フロー

営業活動の結果、増加した資金は357,111千円であり、前連結会計年度に比べ162,240千円の減少となりました。これは主にその他の負債の増減額1,025,885千円による増加があった一方で、前渡金の増減額572,000千円、その他の資産の増減額462,175千円の減少があったこと等によるものであります。

(ロ)投資活動によるキャッシュ・フロー

投資活動の結果、減少した資金は8,011,688千円であり、前連結会計年度に比べ7,941,226千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8,699,539千円による減少があったこと等によるものであります。

(ハ)財務活動によるキャッシュ・フロー

財務活動の結果、増加した資金は8,798,070千円であり、前連結会計年度に比べ8,538,600千円の増加となりました。これは長期借入金の返済による支出1,456,654千円による減少があった一方で、長期借入による収入10,346,310千円による増加があったこと等によるものであります。

(参考) キャッシュ・フロー関連指標の推移

	平成23年 3月期	平成24年 3月期	平成25年 3月期	平成26年 3月期	平成27年 3月期
自己資本比率(%)	18.7	19.9	22.0	23.0	15.3
時価ベースの自己資本比率(%)	6.7	5.5	11.4	9.5	9.5
キャッシュ・フロー対有利子 負債比率(年)	7.7	3.6	3.1	9.5	39.0
インタレスト・カバレッジ・ レシオ(倍)	3.3	6.6	11.6	3.4	1.4

自己資本比率：自己資本／総資産

時価ベースの自己資本比率：株式時価総額／総資産

キャッシュ・フロー対有利子負債比率：有利子負債／キャッシュ・フロー

インタレスト・カバレッジ・レシオ：キャッシュ・フロー／利払い

※いずれも連結ベースの財務諸表により計算しております。

※株式時価総額は自己株式を除く発行済株式数をベースに算出しております。

※キャッシュ・フローは営業活動によるキャッシュ・フローを使用しております。

※有利子負債は連結貸借対照表に計上されている負債のうち利子を支払っている全ての負債を対象としております。

(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当

当社は、各種ステークホルダーに対する利益還元を経営及び財務政策の最重要政策の一つとして位置付けております。安定的な経営基盤の確保と株主資本利益率向上にも努めるとともに、配当につきましても業績に応じて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は、期末配当の年1回を基本的な方針としております。配当の決定機関は株主総会でありま

す。

当期の期末配当金につきましては、利益剰余金を原資として1株当たり10円の期末配当を実施する予定です。

なお、次期の配当につきましては、上記の方針と今後の業績見通しを勘案し、期末に1株当たり10円を予定しております。

(4) 事業等のリスク

当社グループの財政状態及び経営成績に影響を及ぼす可能性のあるリスクには、以下のようなものがあります。当社グループでは、これらリスクの発生する可能性を十分認識したうえで、発生の回避あるいは発生した場合の適切な対処に努める所存であります。なお、以下に記載された内容は、現在当社が判断したものであり、当社グループの事業に関する全てのリスクを網羅したものではありません。また、不確実性を内在しているため、実際の結果とは異なる可能性があります。

① 不動産賃貸関連事業について

当社グループでは、主に不動産を保有又は賃借をした上で賃貸業務を行っています。当該業務においては、主に次のようなリスクが存在しております。

ア. エンドユーザーの退去による空床の発生

イ. 賃貸料の未回収の発生

ウ. 賃貸料の下落、賃借料の上昇

エ. 差入敷金・保証金の未回収の発生

賃貸に付す不動産は、保有や賃借という形態にかかわらず、コストが発生しております。賃貸料はそれらのコストの支払いの源泉になっているため、空床による賃貸料の未発生や未回収が発生した場合、コストを支払う源泉を失うこととなります。当社グループでは、賃貸借契約においてこれらのリスクを回避するための様々な工夫をしておりますが、空床が大量かつ長期間に発生した場合、賃料相場が大きく下落した場合、賃貸料の下落を余儀なくされるケースが多くなった場合には、当社グループの業績に影響が発生する可能性があります。

また、当社は不動産を賃借する際に、ほぼ全ての契約において不動産所有者（オーナー）に対して敷金や保証金等の名目で金員をお預けします。これは当社の賃借料支払債務を担保する目的で差し入れるもので、当社が支払いを契約通りに履行している限り、契約終了時に返還される類の金員です。万が一、オーナーが破産等法的な整理をする状況に陥った事態においては、当社が差し入れた敷金や保証金等の一部又は全額の回収が不可能となり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

② 不動産ファンド事業について

前事業年度から本格的に取り組み始めた当該事業においては、次のようなリスクが存在しております。

ア. 特別目的会社（以下、SPC）の物件購入のための借入金に対する連帯保証債務について

当社連結子会社である株式会社LCパートナーズ（以下、LCP社）がアセット・マネジャー（AM）となって設立するSPCでは、物件購入資金の大部分は借入金により調達することになります。この借入金について、通常SPCは、物件から生ずる価値のみが返済義務の対象となるノンリコースローンにて調達しますが、物件に回復可能な瑕疵がある場合、あるいは物件の収益が安定的な状態ではないときなどの場合、当社が連帯保証を行った方が機動的に資金調達できる場合があります。そのような場合、当社が連帯保証を行い、SPCの資金調達を行うケースがあります。そのため、当社が連帯保証を行ったSPCが借入金の返済を滞らせた場合、当社はSPCの借入金の返済を連帯して履行する義務があります。（なお、このような資金調達手段を取ることが機動的な物件取得に繋がっており、当社グループの業容拡大における強みとなっております。）

イ. 不動産ファンドの連結範囲について

当社グループが手掛ける不動産ファンドには、SPCやその親ファンド等の運用主体に対する支配力や影響力により、個別に連結、非連結を判断しております。今後、その判断に至る解釈に変更が生じ、会計監査人等の連結範囲に係る見解に変化が生じた場合、当社グループの連結、非連結範囲に変更が生じ、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

ウ. クラウド・レンディングについて

また、当該不動産ファンドへ資金の一部を貸し付ける「クラウド・レンディング」事業（予定）において、不動産ファンドからの返済が滞る場合、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

③ 当社グループに影響を及ぼす外部環境について

ア. 不動産賃貸市況の動向

当社グループでは、物流施設、商業施設、オフィス施設等の不動産賃貸事業を行っておりますが、需給ギャップ等による物件周辺の不動産賃貸相場の下落により、エンドユーザーが賃貸料の減額を要請してきたり、退去されたりする場合は、当社グループの業績に影響が出る可能性があります。

イ. 金利の変動について

当社は、運転資金及び物件開発・取得に要する資金を主に金融機関からの借入金により調達しており、有利子負債依存度が高くなっています（当連結会計期間の有利子負債依存度は60.2%）。当社では、将来の金利変動によるリスク回避を目的として金利スワップ取引を行っておりますが、投機的な取引は行っておりません。しかしながら、将来の金利の変動を含む経営環境の変化等によっては当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

ウ. 経済環境の変化

当社は主たる事業として不動産賃貸業を展開しておりますが、経済環境の悪化によりエンドユーザーの業績が悪化するなどして退去し、当社賃貸物件の空床率が高まることのある場合、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、経済環境の悪化等により、当社グループが保有する不動産への投下資金の回収見込みが立たない場合は減損処理を、帳簿価格より低価で売却する場合は売却損を計上する可能性があります、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

最近では、東日本大震災の復興に続き、2020年に東京オリンピックの開催が決定し、その準備のため、建築費が高騰しております。そのため、建物を保有するにしても賃借するにしても、そのコストを賃貸料に転嫁せざるを得ない状況が続くと予想しております。賃貸料がエンドユーザーの需用と合致しない場合、新規物件を増やすことが不可能になり、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

④ 米国子会社について

当社は、米国に100%子会社としてClay Street Capital, Inc.（当社の連結子会社。以下、CSC社）とSJ Almaden II, Inc.（当社の連結子会社。以下、SJA社）の2社を有しております。

CSC社は、自社所有のオフィスビル7物件（平成27年3月31日現在）の賃貸事業を行いつつ、子会社としてLos Alamos Business Center Associates, Limited Partnership（オフィスビル賃貸）、持分法適用関連会社としてHarbour Pointe Limited Partnership（商業用地の開発及び土地分譲）に出資しております。

SJA社は、自社所有のオフィスビル1物件（平成27年3月31日現在）の賃貸事業を行っております。

子会社が米国にあることから、為替の大幅な変動や米国における不動産市況に大きな変化が生じた場合、当社グループの業績に影響が出る可能性があります。

⑤ 国内子会社について

当社は、日本国内に主な連結子会社として、ロジコムリアルエステート株式会社（以下、LRE社）、株式会社LCパートナーズ（以下、LCP社）及び株式会社LCレンディング（以下、LCL社）の3社を保有しております。

LRE社は、新規物件や既存物件のリニューアル等の新規開発業務及び複合商業施設（ショッピングセンター）の賃貸・管理・運営等の業務を行なっております。

LCP社は、不動産ファンドにおけるアセットマネジメント業務の受託等の業務を行なっております。

LCL社は、不動産ファンドにおける金融業務を行うべく準備中です。

いずれの子会社も不動産関連の事業を行っており、不動産市況によってはこれら国内の連結子会社の業績への影響が、当社グループの業績に影響を及ぼす可能性があります。

⑥ 法的規制について

当社グループが行う事業につきましては、宅地建物取引業法、都市計画法、建築基準法等の不動産関連法規及び金融商品取引法等の金融関連法規に直接的又は間接的に規制を受けています。当社グループでは、これらの法規を遵守して事業を行っていますが、社会情勢の変化に応じて法改正や法的解釈の変更等があった場合、当社グループの事業は影響を受ける可能性があります。

⑦ 災害について

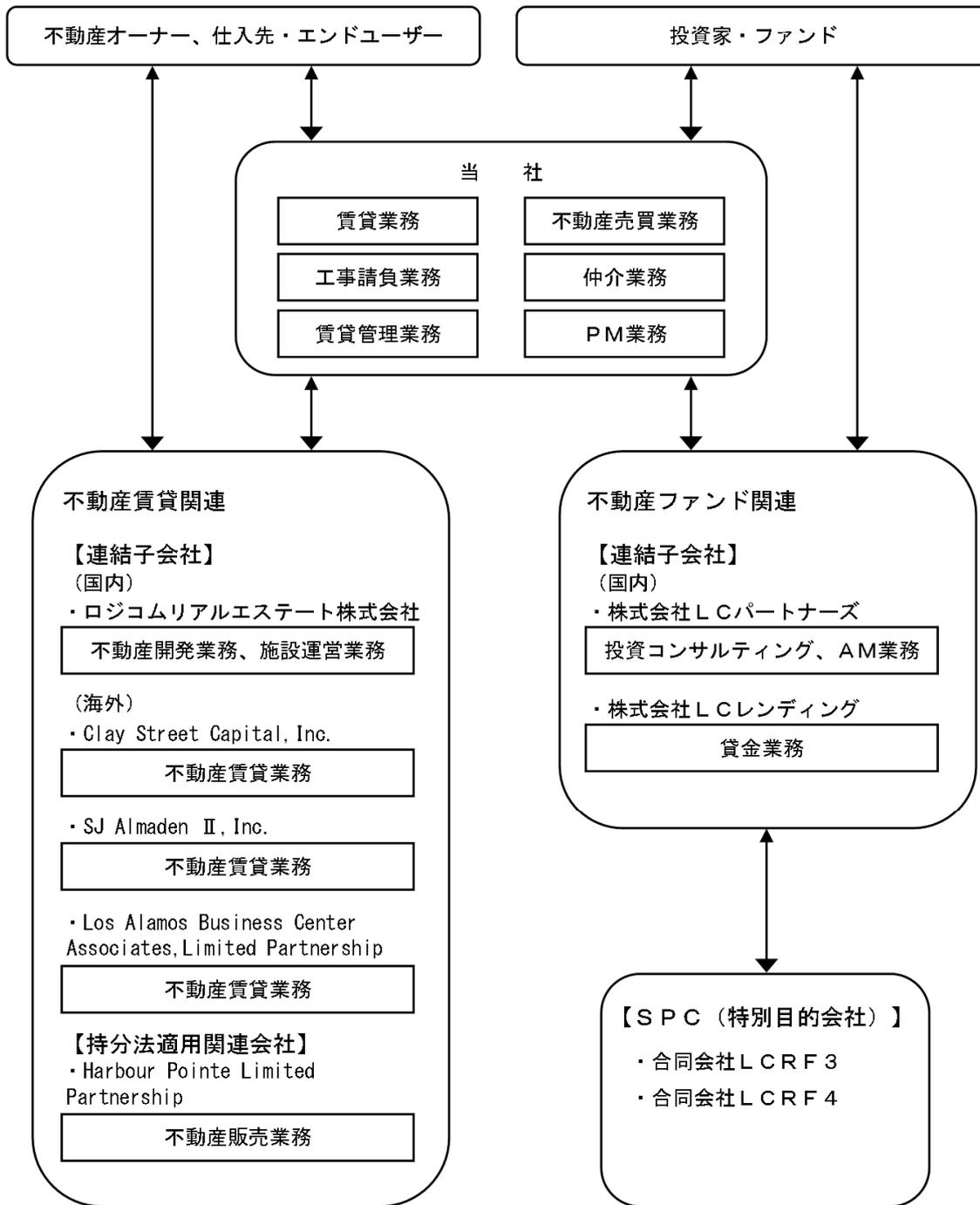
当社グループは、主に不動産賃貸関連事業を行っております。当社グループが所有する物件については、当社グループにて災害による損害に備え保険を付保していますが、その補償範囲は限定されており、カバーできない災害が発生した場合、当社グループが損害を被る可能性があります。また、サブリース方式によるオーナー所有の物件が、何らかの災害に見舞われて、当社の賃借が不可能な状況が発生した場合には、当社グループの業績に影響を与える可能性があります。

⑧ 個人情報保護について

当社グループは、業務の性質上、不動産を賃借しているオーナーの個人情報を知り得る立場にあります。また、ショッピングセンターを運営していることから、利用者サービスの一環として個人情報を保有しております。個人情報につきましては当社グループ内にて慎重に管理を行っていますが、万が一情報漏えいが発生した場合には、当社グループの信用が失墜し、事業展開に影響を及ぼす可能性があります。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社、連結子会社8社及び持分法適用関連会社1社により構成されており、主に不動産賃貸関連事業を展開しております。事業における各社の位置付けは次のとおりであります。



※ロジコム・アセット・マネジメント株式会社は、平成27年2月25日付けでロジコムリアルエステート株式会社(株式会社本巢ショッピングワールドより商号変更)を存続会社とする吸収合併により解散いたしました。

※合同会社LCRF2は、平成27年3月30日をもって連結子会社の対象外となりました。

当社は、「不動産における新しい価値の創造」を基本テーマに、東村山市・東大和市・武蔵村山市・西多摩郡瑞穂町等の東京都多摩北部・西部地域、入間市・所沢市等の埼玉県南部地域を中心に不動産賃貸業を営んでおります。

不動産における新しい価値の創造とは、不動産オーナー（以下オーナーという）に様々な不動産有効活用を提案し、当社がその不動産を開発することによってオーナーの不動産に付加価値を「創造」し、エンドユーザーにとっても付加価値の高い不動産を利用していただくことであります。

当社の不動産賃貸業の特徴は「資産をできる限り保有しない事業展開」、「法人(運送業者、卸売業者、小売業者等)が主たるエンドユーザーであること」にあります。『資産をできる限り保有しない』と言うことは、賃貸する不動産を当社が所有するのではなく、オーナーに倉庫・店舗等を建築していただき、それらを賃借することによって賃貸事業を展開することを意味しております。当社は東京都多摩北部・西部地域、埼玉県南部地域に密着した事業展開をしており、その実績を基礎に当該地域に不動産を有するオーナーの不動産有効利用案を提案し、倉庫、ロードサイド型店舗、大規模複合商業施設等を開発、誘致しております。

また、当社は米国においても子会社等を通じて主に不動産賃貸業を運営しております。

期中における子会社の異動につきましては、次のとおりであります。

ロジコム・アセット・マネジメント株式会社は、平成26年5月16日付けで当社の100%出資による連結子会社として設立し、平成27年2月25日付けでロジコムリアルエステート株式会社（株式会社本巣ショッピングワールドより商号変更）を存続会社とする吸収合併により解散いたしました。

株式会社LCレンディングは、平成26年12月1日付けで当社の100%出資による連結子会社として設立いたしました。

合同会社LCRF2は、平成26年5月30日付けで当社の連結子会社となり、平成27年3月30日をもって連結子会社の対象外となりました。

合同会社LCRF3は、平成26年10月3日付けで当社の連結子会社となりました。

合同会社LCRF4は、平成26年10月2日付けで当社の連結子会社となりました。

不動産賃貸関連事業

① 賃貸業務

当社とオーナーの間で締結した契約に基づいて一定額の家賃収入を当社がオーナーに対して保証した上で、土地・建物等を全て借り上げ法人等に転貸する方式であります（サブリース方式）。

当該賃貸方式は、対象不動産の賃貸状況の如何に関わらず当社が家賃を保証するために、オーナーにとっては安定した資産運用の手段として位置付けられます。また、当社にとっては収益源を安定的に確保しやすい方式であります。この他に当社が所有する不動産をエンドユーザー（主として法人）に賃貸することを主たる業務内容としております。

また、ロジコムリアルエステート株式会社において、複合商業施設「LCワールド本巣」内のテナントに対して商業スペースの賃貸を行なうとともに、当該施設の管理・運営業務を行なっております。

さらに当社は、米国カリフォルニア州に子会社等を有しオフィスビルを対象とした賃貸事業をしております。サブリース方式による賃貸には以下の形態があります。

A 一時金方式のサブリース

当社がオーナーから不動産を賃借する際に、月額賃借料数ヶ月分の金員を敷金または保証金としてオーナーに差し入れます。これは個人がアパートやマンションを賃借する際の敷金または保証金と意味合いは同一です。オーナーは自ら資金調達をして建物を建築し当社が一括で賃借いたします。現在のところ、当社の開発物件のなかでこの方式による開発が実績としては一番多くなっております。

B 建設協力金方式のサブリース

当社がオーナーに対して賃借する建物の建築費相当額を建設協力金として差し入れる方式をいいます。この建設協力金は金融的な意味合いが強く、オーナーにとっては実質的に借入金となります。建設協力金は、賃貸借期間中に賃借料と相殺することによって、オーナーから返還(回収)されます。この方式は、当社の資金負担が前述の一時金方式より大きくなりますが、オーナーに代わって当社が資金調達をしている分、当社は賃借料を低く押えることができるというメリットがあります。オーナーにとっては資金調達の不安がなく、返済は当社からの賃料と相殺される為に、当社との契約が継続している間は、返済原資を安定的に確保できるというメリットがあります。

C 事業用定期借地権方式によるサブリース

事業用定期借地権とは、事業の用に供する建物(居住の用に供するものを除く)の所有を目的とし、かつ、契約期間は10年以上20年以下とする場合には、契約の更新・建物再築による存続期間の延長に関する規定、及び建物買取請求に関する規定の適用を排除することができる特約に基づく借地権をいいます。この方式は建物を当社が建築する為にオーナーは資金調達をする必要がありません。当社はオーナーに対して保証金を差し入れますが(契約満了時には返還される)、借地料のみをオーナーに支払うのでランニングコストは前述の建設協力金方式よりさらに低く押えることができます。② 仲介業務

オーナーから依頼を受け、所有する倉庫・店舗にエンドユーザーを誘致したり、エンドユーザーからの依頼を受け、同社の希望する条件に見合う物件を紹介したりすることによって、一定額の仲介手数料を収受しております。また、不動産等の売買を希望する顧客に対し、その媒介を引受け、売買が成就した場合に仲介手数料を収受しております。

③ 工事請負業務

当社は、当社が賃借している不動産及び管理業務を受託している物件に、改修工事または修繕工事が発生した場合に、オーナーまたはエンドユーザーから工事を受注しております。

また、当社サブリース関連物件以外でも、プール施設の工事請負・監理業務等について受注しております。

④ 賃貸管理業務

オーナーから、エンドユーザー募集、エンドユーザーとの契約更新、エンドユーザーからのクレーム処理、建物長期修繕計画の策定、法定点検の代行実施等の業務を、また他社からの管理業務を受託し、業務受託料として収受しております。

⑤ 不動産販売業務

米国の持分法適用関連会社(Harbour Pointe Limited Partnership、米国ワシントン州マキルチオ市)が土地を開発し、分譲販売しております。

国内においては、当社グループで一旦不動産を取得し、付加価値を付けた上で販売する場合があります。

⑥ 不動産ファンド関連業務

株式会社LCパートナーズにおいて、投資家から委託を受け、不動産ファンドにおけるストラクチャリング及びコンサルティング業務、アセットマネジメント業務等を実施し、手数料を収受しております。

当社においては、サブリース物件における物件管理ノウハウを活かし、不動産ファンドにおけるプロパティマネジメント業務を受注し、手数料を収受しております。また、不動産ファンド物件の売買に関する仲介を行い、手数料を収受しております。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社では、経営方針を「安定の創出」と掲げております。これは昨今の激変する社会情勢の中で、安定した手堅い成長を成し遂げる企業の存在意義が更に大きくなっていくと考えているからです。そのため、当社の主力事業であるサブリース事業の安定的かつ確実な成長を基本方針として位置付けるとともに、当社グループにおける新たな核事業としての不動産ファンド事業の確立を目指し、さらなる発展に邁進してまいります。

この方針を具現化するために、当社従業員は、次に掲げる3つのことを常に念頭に置いて業務を行ってまいります。

- ① 「ご信頼をいただくこと」
- ② 「安心して資産をお預けいただくこと」
- ③ 「ご満足いただけるよう資産管理すること」

(2) 目標とする経営指標

当社では、中期的な企業価値向上を目的に、当期純利益の継続的拡大を経営指標としております。また、その企業価値向上のためには、賃貸物件の空床率、管理物件数及び管理面積を重要指標として注視しております。

(3) 中長期的な会社の経営戦略

当社グループは、経営方針を遵守しつつ、以下の中長期的ビジョンを具現化してまいります。

① 不動産賃貸関連事業

当社の主力事業であるサブリース事業を中心に、テナント営業力の強化により高水準な稼働率を維持し、売上高規模の現状維持に努めてまいります。

② 不動産新規開発事業

新規開発案件や既存物件の再開発、不動産売買の仲介業務等に積極的に取り組んでまいります。

③ 不動産ファンド関連事業

当社グループ企業と連携して不動産ファンド関連事業に本格参入し、不動産賃貸関連事業に次ぐ核事業としての確立を目指してまいります。

(4) 会社の対処すべき課題

当社グループは、不動産関連事業を取り巻く環境は明るい兆しが見え始めてはいるものの、日本経済全体ではまだ不安定な時期であるという認識の下、以下の課題に対処する必要があると考えております。

① 空床率について

平成27年3月期末において、前事業年度の目標であった「賃貸物件の空床率1%未満」を達成できたとはいえ、今後は物流拠点の統廃合が活発になると予想され、そのためエンドユーザーの移動も活発になることが予想され、空床が増加するリスクがあります。これは不動産賃貸業では避けることができないリスクですが、当社は引き続きエンドユーザー情報の収集に励み、空床が発生する際には、いち早く新たなエンドユーザーに賃借いただけるよう、営業活動を継続して参ります。

② サブリース事業の拡大について

当社グループの収益の大部分を占める不動産賃貸関連事業のうち、当社の主力事業であるサブリース事業の収益拡大を図ることは、当社の発展のために必要不可欠であることを当然のこととして、毎年事業を進めてまいりました。近年では、2年前から用地確保専任の部門を設立し、倉庫や店舗用の土地を確保すべく情報収集に励んでまいりました。しかしながら、首都圏における用地確保は競争が激しく、具体的な取組みが進展しない状況が続いておりました。

平成21年3月期をピークに、特に倉庫物件の賃貸売上高は下降基調が継続しており、店舗もほぼ横ばいの状況です。売上高ピーク時の年間平均空床率が3.1%であったことを考えると、同空床率が0.7%であった前事業年度において売上高がピーク時に達していない原因は、約6年間、新規物件の増加による売上高が、物件の返還や賃貸料の低下による売上高の減少に追いついていなかったことが大きな要因です。また、売上総利益も、デフレ圧力の影響を受けやすい賃借料を含むコスト削減の影響を受け、新規の開発・賃借物件の利益率が従前と比較して低かったこと、及び既存賃貸物件の賃貸料の値下げ圧力が強かったことが大きな要因であると分析する一方、時代の流れを読み取って付加価値の高い商品・サービスを提供できなかった当社の商品開発力に大きな原因があったことは否めません。

この状況を打破するため、当社は事業別に機能化を進め、賃貸物件やリニューアル物件を含む新規開発案件はLRE社が専任的に取組むこととし、当社は既存のサブリース物件を維持しつつ、既存物件からの再開発を中心に現オーナー様へのサービスに努め、新規には、不動産プロパティマネジメント（PM）事業を新たな核事業として拡張していくことといたしました。

PM事業とは、大まかに言いますと、不動産ファンドにおける運用物件のリーシング（テナント付け）や建物の維持・管理など、ファンドのために、物件の価値を維持向上するための業務を事業とすることです。

PM事業は、サブリース事業と比較すると、1件当たりの売上高は低い一方、テナントの退去リスクからは解放されるため、リターンもリスクも低い事業と言えます。当社は、長年サブリース事業で培ってきた経験を低いコストでPM事業に活かせるものと判断し、PM事業への進出を決断するに至りました。また、PM事業においても、不動産ファンド内の役割として、物件のマスターレシー（賃借人）としてサブリースと同様の取組みも可能な場合もあるので、積極的に検討していく予定です。

また、物件の購入やM&Aも賃貸・管理物件の増加を促進していくために有効な方法だと認識しており、積極的に検討していきたいと考えます。

③ 新たな核事業のターゲットについて

前述の通り、当社はサブリース事業の他に、新たな核事業として不動産ファンドにおけるPM事業に進出いたします。

前事業年度の中期経営計画で記載いたしました通り、前事業年度は不動産ファンド関連事業に「本腰」を入れ、当社は連結子会社であるLCP社と提携を強化し、4物件をLCP社がAMを担当する不動産ファンドに組み入れました。これら4物件においては、当社が信託受益権を含む物件の売買仲介及びPM（プロパティ・マネージャー）を担当しております。

また、平成26年11月に設立したLCL社は、不動産ファンドにおけるメザニン融資部分をクラウド・ファンディング（WEB上で申し込みや決済を行う資金調達）によって実現することを目的に設立されました。

このように、当社グループにおいて、物件の仕入、資金調達から管理までワンストップで可能にする、他に類を見ないサービスを提供することは、当社グループ独自のものであり、サブリース事業に続く新たな核事業として大きく期待するところであります。

④ 連結子会社について

この3年間で行ってまいりましたグループ企業の再編の結果、グループの機能を、1）不動産賃貸関連事業、2）不動産新規開発事業、3）不動産ファンド関連事業（AM事業、PM事業、クラウド・レンディング事業）の3事業に集約しました。

当社と米国子会社2社が不動産賃貸関連事業を、LRE社が新規開発事業を、当社・LCP社・LCL社が不動産ファンド関連事業を、主な事業として担当することとなっております。

また、不動産ファンド関連事業ですが、ファンドに組み入れるSPCの借入金債務に対して、借入先から当社が連帯保証を要求される場合があります。当該SPCはその後、債務が物件以外に遡及しない「ノンリコーローン」へ借入金を変換いたしますが、それまでの間、会計上で当該SPCを連結子会社として扱わねばならない場合がありますので、ご承知おきいただきたくお願い申し上げます。

このように、機能分化した企業体として、親会社や子会社の境なく、各会社が独立した企業体として健全なる成長を目指すための体制が2015年度から新たにスタートいたしました。

(5) その他、会社の経営上重要な事項

該当事項はありません。

4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方

当社グループは、国内の同業他社との比較可能性を確保するため、会計基準につきましては日本基準を適用しております。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 1,406,722	※1 2,644,791
受取手形及び売掛金	77,538	118,224
商品及び製品	1,687	2,486
原材料及び貯蔵品	262	505
繰延税金資産	73,810	29,862
1年内回収予定の長期貸付金	2,787	3,576
その他	448,228	1,564,408
貸倒引当金	△2,535	△4,012
流動資産合計	2,008,500	4,359,842
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	※1 8,378,559	※1 10,934,567
減価償却累計額	△3,822,969	△4,122,141
建物及び構築物 (純額)	4,555,590	6,812,426
機械装置及び運搬具	154,846	168,874
減価償却累計額	△33,409	△55,083
機械装置及び運搬具 (純額)	121,436	113,791
土地	※1 2,869,239	※1 8,781,388
リース資産	66,516	58,205
減価償却累計額	△15,667	△25,168
リース資産 (純額)	50,848	33,037
建設仮勘定	6,334	6,849
その他	32,619	47,729
減価償却累計額	△25,541	△30,468
その他 (純額)	7,078	17,261
有形固定資産合計	7,610,528	15,764,754
無形固定資産		
借地権	562,422	526,223
その他	2,313	11,422
無形固定資産合計	564,735	537,646
投資その他の資産		
投資有価証券	63,880	-
長期貸付金	21,453	30,676
繰延税金資産	24,252	79,939
敷金及び保証金	2,479,063	1,855,227
投資不動産	73,350	6,027
その他	※2 513,215	※2 487,701
貸倒引当金	△18,993	△24,271
投資その他の資産合計	3,156,222	2,435,300
固定資産合計	11,331,485	18,737,702
資産合計	13,339,986	23,097,545

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
支払手形及び買掛金	9,909	4,396
短期借入金	※1 517,322	※1 479,642
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,192,484	※1 739,861
未払法人税等	35,367	14,067
賞与引当金	33,762	28,310
役員賞与引当金	-	36,120
リース債務	14,759	11,523
その他	830,322	734,741
流動負債合計	2,633,929	2,048,662
固定負債		
長期借入金	※1 3,238,748	※1 12,707,261
リース債務	38,653	23,043
繰延税金負債	15,891	-
資産除去債務	392,623	400,969
長期預り敷金保証金	3,527,838	3,126,826
その他	406,576	1,616,445
固定負債合計	7,620,332	17,874,545
負債合計	10,254,262	19,923,207
純資産の部		
株主資本		
資本金	844,188	844,188
資本剰余金	807,127	807,127
利益剰余金	1,533,341	1,833,535
自己株式	△47	△47
株主資本合計	3,184,609	3,484,803
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	△1,399	-
為替換算調整勘定	△121,266	48,075
その他の包括利益累計額合計	△122,665	48,075
少数株主持分	23,780	△358,542
純資産合計	3,085,724	3,174,337
負債純資産合計	13,339,986	23,097,545

(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書
(連結損益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	6,100,525	6,486,080
売上原価	4,787,033	4,840,814
売上総利益	1,313,492	1,645,266
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	11,193	7,663
役員報酬	133,461	251,594
役員賞与	-	21,699
給料	237,216	276,990
賞与	42,401	45,868
賞与引当金繰入額	33,762	28,310
退職給付費用	18,075	20,024
福利厚生費	53,999	59,345
賃借料	35,185	45,634
減価償却費	15,513	20,046
支払報酬	47,107	56,096
支払手数料	65,025	112,438
のれん償却額	-	4,441
役員賞与引当金繰入額	-	36,120
その他	180,074	295,523
販売費及び一般管理費合計	873,017	1,281,797
営業利益	440,475	363,468
営業外収益		
受取利息	12,185	13,480
受取配当金	1,071	10,721
違約金収入	22,117	12,732
貸倒引当金戻入額	3,191	-
その他	15,345	32,342
営業外収益合計	53,910	69,276
営業外費用		
支払利息	173,057	315,138
資金調達費用	21,000	207,587
投資有価証券売却損	-	18,539
持分法による投資損失	3,125	2,852
その他	33,298	38,227
営業外費用合計	230,481	582,345
経常利益又は経常損失(△)	263,904	△149,600

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
特別利益		
固定資産売却益	1,220	390,320
受取保険金	80,800	5,000
受取和解金	4,000	-
特別利益合計	86,020	395,320
特別損失		
固定資産除却損	※1 5,851	※1 8,668
減損損失	-	※2 104,380
事務所移転費用	-	6,711
災害による損失	50,484	-
その他	4,177	2,988
特別損失合計	60,514	122,748
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	289,410	122,970
匿名組合損益分配額	-	46,806
税金等調整前当期純利益	289,410	76,164
法人税、住民税及び事業税	51,456	122,107
法人税等調整額	△42,288	△18,022
法人税等合計	9,168	104,084
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	280,242	△27,920
少数株主利益又は少数株主損失(△)	12,781	△351,793
当期純利益	267,461	323,873

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
少数株主損益調整前当期純利益又は少数株主損益調整前当期純損失(△)	280,242	△27,920
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△1,583	1,399
為替換算調整勘定	174,592	166,399
持分法適用会社に対する持分相当額	3,870	2,942
その他の包括利益合計	※1 176,879	※1 170,741
包括利益	457,122	142,820
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	444,340	494,614
少数株主に係る包括利益	12,781	△351,793

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成25年4月1日 至 平成26年3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	844,188	807,127	1,289,559	△27	2,940,848
当期変動額					
自己株式の取得				△20	△20
剰余金の配当			△23,679		△23,679
当期純利益			267,461		267,461
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			243,781	△20	243,760
当期末残高	844,188	807,127	1,533,341	△47	3,184,609

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	183	△299,728	△299,544	10,998	2,652,302
当期変動額					
自己株式の取得					△20
剰余金の配当					△23,679
当期純利益					267,461
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,583	178,462	176,879	12,781	189,661
当期変動額合計	△1,583	178,462	176,879	12,781	433,422
当期末残高	△1,399	△121,266	△122,665	23,780	3,085,724

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3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	844,188	807,127	1,533,341	△47	3,184,609
当期変動額					
自己株式の取得					
剰余金の配当			△23,678		△23,678
当期純利益			323,873		323,873
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計			300,194		300,194
当期末残高	844,188	807,127	1,833,535	△47	3,484,803

	その他の包括利益累計額			少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	△1,399	△121,266	△122,665	23,780	3,085,724
当期変動額					
自己株式の取得					
剰余金の配当					△23,678
当期純利益					323,873
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,399	169,341	170,741	△382,322	△211,581
当期変動額合計	1,399	169,341	170,741	△382,322	88,612
当期末残高	-	48,075	48,075	△358,542	3,174,337

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	289,410	76,164
減価償却費	427,871	530,027
長期前払費用償却額	31,455	41,671
のれん償却額	—	4,441
為替差損益(△は益)	9,446	224
貸倒引当金の増減額(△は減少)	8,092	6,663
賞与引当金の増減額(△は減少)	19,803	△5,452
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	—	36,120
受取利息及び受取配当金	△13,256	△24,202
匿名組合投資損益(△は益)	—	35,100
支払利息	173,057	315,138
株式交付費	280	—
その他の営業外損益(△は益)	21,000	—
持分法による投資損益(△は益)	3,125	2,852
投資有価証券売却損益(△は益)	△250	18,539
固定資産売却損益(△は益)	△1,220	△390,320
固定資産除却損	5,851	8,668
減損損失	—	104,380
投資不動産売却損	4,177	2,988
災害損失	50,484	—
受取保険金	△80,800	△5,000
受取和解金	△4,000	—
売上債権の増減額(△は増加)	△24,474	△41,008
たな卸資産の増減額(△は増加)	547	△1,041
前渡金の増減額(△は増加)	—	△572,000
仕入債務の増減額(△は減少)	△14,482	△5,513
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△534,046	566,859
その他の資産の増減額(△は増加)	—	△462,175
前受金の増減額(△は減少)	△9,464	1,707
未払金の増減額(△は減少)	△11,693	△39,237
未払消費税等の増減額(△は減少)	△21,865	70,093
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	224,543	△359,707
その他の負債の増減額(△は減少)	186,211	1,025,885
役員賞与の支払額	—	△7,000
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△229,906
その他	△26,391	△39,799
小計	713,413	665,162
利息及び配当金の受取額	6,971	15,528
利息の支払額	△150,792	△251,868
保険金の受取額	—	85,800
和解金の受取額	5,200	1,200
災害損失の支払額	△1,441	—
法人税等の支払額	△53,998	△158,710
営業活動によるキャッシュ・フロー	519,352	357,111

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
定期預金の預入による支出	△8,308	30,633
定期預金の払戻による収入	6,992	10,462
投資有価証券の取得による支出	△54,915	△149,595
投資有価証券の売却による収入	3,164	180,932
有形固定資産の取得による支出	△121,799	△8,699,539
有形固定資産の売却による収入	—	645,754
出資金の払込による支出	△3,120	△3,390
子会社株式の取得による支出	—	△35,000
貸付金の回収による収入	83,874	△10,012
投資不動産の売却による収入	32,792	29,149
その他	△9,141	△11,083
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,461	△8,011,688
財務活動によるキャッシュ・フロー		
制限付預金の預入による支出	△13,513	△17,474
短期借入金の純増減額 (△は減少)	△595,594	△37,680
長期借入れによる収入	1,276,000	10,346,310
長期借入金の返済による支出	△371,704	△1,456,654
自己株式の取得による支出	△20	—
配当金の支払額	△23,679	△23,678
少数株主からの払込みによる収入	—	30
ファイナンス・リース債務の返済による支出	△12,018	△18,829
匿名組合出資者からの払込みによる収入	—	7,000
匿名組合出資金の分配による支出	—	△951
財務活動によるキャッシュ・フロー	259,470	8,798,070
現金及び現金同等物に係る換算差額	36,235	77,039
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	744,596	1,220,534
現金及び現金同等物の期首残高	※1 581,758	※1 1,326,355
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,326,355	※1 2,546,889

(5) 連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(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

(1) 連結子会社の数 9社

連結子会社の名称

Clay Street Capital, Inc.

Los Alamos Business Center Associates, Limited Partnership

SJ Almaden II, Inc.

株式会社LCパートナーズ

ロジコムリアルエステート株式会社

株式会社LCレンディング

合同会社LCRF2

合同会社LCRF3

合同会社LCRF4

このうち、株式会社LCレンディングは、平成26年12月1日付けで当社の100%出資による連結子会社として設立いたしました。

合同会社LCRF2は、平成26年5月30日付けで当社の連結子会社となり、平成27年3月30日をもって連結子会社の対象外となりました。

合同会社LCRF3は、平成26年10月3日付けで当社の連結子会社となりました。

合同会社LCRF4は、平成26年10月2日付けで当社の連結子会社となりました。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

該当事項はありません。

2 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 1社

主要な会社の名称

Harbour Pointe Limited Partnership

(2) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3 連結子会社の事業年度等に関する事項

連結子会社の決算日が連結決算日と異なる会社は次のとおりであります。

会社名	決算日
Clay Street Capital, Inc.	12月31日
Los Alamos Business Center Associates, Limited Partnership	12月31日
SJ Almaden II, Inc.	12月31日
合同会社LCRF2	12月31日
合同会社LCRF3	12月31日
合同会社LCRF4	12月31日

上記各連結子会社については、各々の決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、連結決算日との間に生じ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。

当連結会計年度において、株式会社LCパートナーズは決算日を3月31日に変更し連結決算日と同一になっております。なお、当連結会計年度における会計期間は15ヵ月となっております。

この結果、売上高は75,528千円、営業利益は32,594千円、経常利益は23,098千円、税金等調整前当期純利益は23,098千円、当期純利益は12,233千円増加しております。

4 会計処理基準に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

① 有価証券

(イ) その他有価証券

時価のあるもの

決算日の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定）

時価のないもの

移動平均法による原価法

なお、投資事業組合等への出資については、組合契約に規定される決算報告日に応じて入手可能な最近の決算書を基礎とし、持分相当額を純額で取り込む方法によっております。

② デリバティブ

時価法

③ たな卸資産

評価基準は原価法（収益性の低下による簿価切下げの方法）によっております。

商品	個別法
販売用不動産	個別法
未成工事支出金	個別法
原材料	移動平均法
仕掛品	個別法
貯蔵品	最終仕入原価法

(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（リース資産は除く）

当社及び国内連結子会社は

建物（附属設備は除く）

(イ) 平成10年3月31日以前に取得したもの

旧定率法によっております。

(ロ) 平成10年4月1日から平成19年3月31日までに取得したもの

旧定額法によっております。

(ハ) 平成19年4月1日以降に取得したもの

定額法によっております。

建物以外

(イ) 平成19年3月31日以前に取得したもの

旧定率法によっております。

(ロ) 平成19年4月1日以降に取得したもの

定率法によっております。

在外連結子会社は主として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	10年～50年
その他	5年～10年

② 無形固定資産（リース資産は除く）

定額法を採用しております。

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 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

リース期間を耐用年数とし、残存価格をゼロ（リース契約上に残価保証の取り決めがある場合は、当該残価保証額）とする定額法を採用しております。

④ 長期前払費用

均等償却によっております。

(3) 重要な引当金の計上基準

① 貸倒引当金

売上債権、貸付金等の貸倒損失に備えるため、当社及び国内連結子会社は、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。また在外連結子会社は、主として特定の債権について回収不能見込額を計上しております。

② 賞与引当金

当社及び国内連結子会社は、従業員に対して支給する賞与の支出に充てるため、支給見込額の当連結会計年度負担額を計上しております。

③ 役員賞与引当金

役員賞与の支給に備えるため、当連結会計年度に負担すべき額を計上しております。

(4) 重要な収益及び費用の計上の基準

完成工事高及び完成工事原価の計上基準

イ 当連結会計年度末までの進捗部分について成果の確実性が認められる工事

工事進行基準

(工事の進捗率の見積は原価比例法)

ロ その他の工事

工事完成基準

(5) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算の基準

外貨建金銭債権債務は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、換算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に含めて計上しております。

(6) 重要なヘッジ会計の方法

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。なお、特例処理の要件を満たしている金利スワップ及び金利キャップについては特例処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段……………金利スワップ

金利キャップ

ヘッジ対象……………借入金

③ ヘッジ方針

金利変動リスクの軽減のため、対象債務の範囲内でヘッジを行っております。

④ ヘッジの有効性評価の方法

ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、その変動額の比率によって有効性を評価しております。ただし、特例処理によっている金利スワップ及び金利キャップにおいては、有効性の評価を省略しております。

(7) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か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。

(8) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

① 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ます。なお、資産に係る控除対象外消費税は発生年度の期間費用としております。

② 連結納税制度の適用

連結納税制度を適用しております。

(連結貸借対照表関係)

※1 担保資産及び担保付債務

担保に供している資産は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
現金及び預金	50,120千円	50,130千円
建物及び構築物	3,187,506千円	5,799,200千円
土地	2,746,419千円	8,660,404千円
計	5,984,045千円	14,509,735千円

担保付債務は、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
短期借入金	300,000千円	300,000千円
1年内返済予定の長期借入金	998,471千円	547,280千円
長期借入金	2,844,966千円	12,056,165千円
計	4,143,437千円	12,903,446千円

※2 関連会社に対するものは、次のとおりであります。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
その他(出資金)	23,085千円	27,014千円

3 当座貸越契約

運転資金の効率的な調達を行うため、主要取引金融機関4行と当座貸越契約を締結しております。

	前連結会計年度 (平成26年3月31日)	当連結会計年度 (平成27年3月31日)
当座貸越限度額	400,000千円	400,000千円
借入実行残高	400,000千円	400,000千円
差引額	－千円	－千円

(連結損益計算書関係)

※1 固定資産除却損の内容は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
建物及び構築物	5,738千円	3,979千円
リース資産	一千円	4,316千円
その他(工具器具及び備品)	6千円	372千円
その他(ソフトウェア)	106千円	一千円
計	5,851千円	8,668千円

※2 減損損失

当連結会計年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

場所	用途	種類
米国カリフォルニア州ランチョコードバ市	オフィスビル	建物及び構築物、土地
米国ニューメキシコ州ロスアラモス市	宅地	土地

(グルーピングの方法)

賃貸用不動産、開発予定地ともに個々の物件単位でグルーピングしております。

(経緯)

予想しえない不動産市況の低迷により上記の資産グループの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(104,380千円)として特別損失に計上しました。その内訳は、建物及び構築物が30,827千円、土地4,787千円投資不動産68,765千円であります。

(回収可能価額の算定方法)

当資産グループの回収可能価額は正味売却価額により測定しており、不動産鑑定価額に基づき評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

※1 その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
その他有価証券評価差額金:		
当期発生額	△1,253千円	△3,539千円
組替調整額	△230	4,730
税効果調整前	△1,484	1,191
税効果額	△99	208
その他有価証券評価差額金	△1,583	1,399
為替換算調整勘定:		
当期発生額	174,592	166,399
持分法適用会社に対する持分相当額:		
当期発生額	3,870	2,942
その他の包括利益合計	176,879	170,741

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自平成25年4月1日至平成26年3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	2,368,000	—	—	2,368,000
合計	2,368,000	—	—	2,368,000
自己株式(注)				
普通株式	79	31	—	110
合計	79	31	—	110

(注) 単元未満株式の買取請求により、当第2四半期会計期間において31株の自己株式を取得しております。

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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	基準日	効力発生日
平成25年6月26日 定時株主総会	普通株式	23,679	10	平成25年3月31日	平成25年6月27日

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

決議	株式の 種類	配当の 原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	23,678	10	平成26年3月31日	平成26年6月27日

当連結会計年度(自平成26年4月1日至平成27年3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	2,368,000	—	—	2,368,000
合計	2,368,000	—	—	2,368,000
自己株式(注)				
普通株式	110	—	—	110
合計	110	—	—	110

2 新株予約権及び自己新株予約権に関する事項

該当事項はありません。

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	基準日	効力発生日
平成26年6月26日 定時株主総会	普通株式	23,678	10	平成26年3月31日	平成26年6月27日

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

決議	株式の 種類	配当の 原資	配当金の 総額(千円)	1株当たり 配当額	基準日	効力発生日
平成27年6月26日 定時株主総会	普通株式	利益剰余金	23,678	10	平成27年3月31日	平成27年6月29日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

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

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
現金及び預金勘定	1,406,722千円	2,644,791千円
預入期間が3か月を超える定期預金及び定期積金	△52,070	△52,130
引出制限付預金	△28,296	△45,771
現金及び現金同等物	1,326,355	2,546,889

(セグメント情報等)

セグメント情報

当社グループは、不動産賃貸関連事業のみの単一セグメントであるため、セグメント情報の記載を省略しております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
1株当たり純資産額	1,293円11銭	1,491円99銭
1株当たり当期純利益金額	112円95銭	136円78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、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2. 1株当たり純資産額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度末 (平成26年3月31日)	当連結会計年度末 (平成27年3月31日)
純資産の部の合計額 (千円)	3,085,724	3,174,337
純資産の部の合計額から控除する金額 (千円)	23,780	△358,542
(うち少数株主持分 (千円))	(23,780)	(△358,542)
普通株式に係る期末の純資産額 (千円)	3,061,943	3,532,879
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数 (株)	2,367,890	2,367,890

3. 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当連結会計年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
当期純利益金額 (千円)	267,461	323,873
普通株主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通株式に係る当期純利益金額 (千円)	267,461	323,873
普通株式の期中平均株式数 (株)	2,367,899	2,367,890

(重要な後発事象)

(固定資産の譲渡)

当社の連結子会社である合同会社LCRF2(以下「本SPC」)は、次のとおり固定資産の譲渡をしております。

(1)譲渡の理由

本譲渡資産取得資金用の借入金について、当初から予定しておりましたノンリコースローンへの切り替えのための諸条件が整ったため、その一環として本件譲渡を行うことといたしました。

(2)取得資産の内容

①譲渡契約日 平成27年3月30日

②引渡日 平成27年3月30日

③内容

取得資産の種類 不動産信託受益権

信託受託者 新生信託銀行株式会社

名称及び所在地 神奈川県座間市所在の土地建物

④取得価額 帳簿価額、売却価格はそれぞれ、当社の直近事業年度における連結貸借対照表の純資産の30%を超えます。

(3)その他

本件譲渡に伴い、本SPCは本譲渡資産取得資金用の借入金を全て返済することとなり、当該借入金に対して当社が行っていた連帯保証が終了いたします。

これにより、本SPCは当社の連結子会社から外れることとなります。

(重要な設備投資)

当社は平成27年4月27日開催の取締役会決議に基づき、下記の通り固定資産(信託受益権)を取得しております。

(1)取得の目的

当社グループにおける収益向上に貢献する物件として取得するものであります。

(2)取得資産の内容

①売買契約日 平成27年4月30日

②引渡日 平成27年4月30日

③内容

取得資産の種類 不動産信託受益権

信託受託者 新生信託銀行株式会社

名称及び所在地 三重県所在の建物及び借地権

④取得価額 取得価額は、当社の直近事業年度における連結貸借対照表の純資産の30%を超えます。

(3)その他

上記資産の取得は合同会社LCRF6(以下「本SPC」)によるものであり、資産の取得資金借入にあたり当社が連帯保証を行っております。これにより、本SPCが当社の連結子会社になることとなります。

6. 個別財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	929,290	1,172,419
受取手形	—	3,865
売掛金	14,214	11,828
売上預け金	—	11,908
原材料及び貯蔵品	260	493
前渡金	2,500	—
前払費用	259,562	261,914
短期貸付金	63,000	63,000
未収入金	93,065	15,843
繰延税金資産	69,462	26,493
その他	3,439	3,024
貸倒引当金	△285	△2,281
流動資産合計	1,434,510	1,568,508
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,623,570	4,614,294
減価償却累計額	△2,051,832	△2,275,549
建物(純額)	2,571,737	2,338,744
構築物	614,571	620,252
減価償却累計額	△508,070	△527,065
構築物(純額)	106,501	93,187
車両運搬具	11,989	11,989
減価償却累計額	△3,734	△6,483
車両運搬具(純額)	8,254	5,506
工具、器具及び備品	9,981	15,846
減価償却累計額	△8,015	△8,880
工具、器具及び備品(純額)	1,966	6,965
土地	2,471,068	2,471,068
リース資産	9,508	9,508
減価償却累計額	△697	△2,790
リース資産(純額)	8,810	6,718
有形固定資産合計	5,168,340	4,922,190
無形固定資産		
借地権	304,278	277,702
ソフトウェア	386	6,633
その他	538	538
無形固定資産合計	305,203	284,874
投資その他の資産		
投資有価証券	53,216	—
関係会社株式	265,119	370,119
長期前払費用	301,348	297,965
敷金及び保証金	2,283,521	1,832,011
破産更生債権等	7,890	9,148
その他	71,372	80,062
貸倒引当金	△7,890	△9,148
投資その他の資産合計	2,974,577	2,580,158
固定資産合計	8,448,120	7,787,223
資産合計	9,882,631	9,355,731

(単位：千円)

	前事業年度 (平成26年3月31日)	当事業年度 (平成27年3月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,909	4,206
短期借入金	517,322	479,642
1年内返済予定の長期借入金	366,304	364,718
未払金	35,363	75,662
未払費用	3,263	1,416
未払法人税等	14,564	7,733
前受金	393,946	408,317
預り金	4,119	4,906
賞与引当金	16,810	15,000
役員賞与引当金	—	36,120
リース債務	2,197	2,197
その他	12,143	74,650
流動負債合計	1,375,943	1,474,571
固定負債		
長期借入金	2,769,722	2,638,228
長期預り敷金保証金	3,010,221	2,632,320
長期前受収益	358,428	153,353
リース債務	7,075	4,878
資産除去債務	270,892	276,792
その他	7,649	5,095
固定負債合計	6,423,989	5,710,669
負債合計	7,799,933	7,185,240
純資産の部		
株主資本		
資本金	844,188	844,188
資本剰余金		
資本準備金	807,127	807,127
資本剰余金合計	807,127	807,127
利益剰余金		
利益準備金	74,000	74,000
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	359,129	445,223
利益剰余金合計	433,129	519,223
自己株式	△47	△47
株主資本合計	2,084,397	2,170,491
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	△1,699	—
評価・換算差額等合計	△1,699	—
純資産合計	2,082,698	2,170,491
負債純資産合計	9,882,631	9,355,731

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3月31日)	当事業年度 (自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)
売上高	4,836,566	5,093,135
売上原価	3,980,222	4,206,390
売上総利益	856,344	886,745
販売費及び一般管理費		
貸倒引当金繰入額	—	4,253
役員報酬	84,193	127,508
給料	157,793	149,997
賞与	16,607	38,819
賞与引当金繰入額	16,810	15,000
退職給付費用	15,254	15,382
役員賞与引当金繰入額	—	36,120
福利厚生費	35,618	34,601
賃借料	32,046	39,996
減価償却費	8,743	8,716
支払報酬	32,032	35,899
支払手数料	29,619	33,450
その他	87,441	105,586
販売費及び一般管理費合計	516,160	645,331
営業利益	340,183	241,413
営業外収益		
受取利息	10,876	14,380
受取配当金	30,670	60,047
貸倒引当金戻入額	3,157	—
違約金収入	15,698	12,732
その他	5,298	1,136
営業外収益合計	65,702	88,296
営業外費用		
支払利息	113,554	114,336
資金調達費用	21,000	—
投資有価証券売却損	—	18,578
匿名組合投資損失	—	5,000
その他	31,529	4,498
営業外費用合計	166,083	142,412
経常利益	239,802	187,297
特別利益		
固定資産売却益	1,220	—
受取保険金	80,800	5,000
受取和解金	4,000	—
特別利益合計	86,020	5,000
特別損失		
固定資産除却損	5,745	3,983
事務所移転費用	—	6,711
債権放棄損	—	10,910
災害による損失	50,484	—
抱合せ株式消滅差損	4,427	—
特別損失合計	60,657	21,606
税引前当期純利益	265,165	170,691
法人税、住民税及び事業税	5,530	17,949
法人税等調整額	△1,945	42,969
法人税等合計	3,585	60,918
当期純利益	261,580	109,772

(3) 株主資本等変動計算書

前事業年度 (自 平成25年4月1日 至 平成26年3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	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金				利益剰余金合計
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	844,188	807,127	807,127	74,000	1,165,000	△1,043,771	195,228	△27	1,846,517
当期変動額									
別途積立金の取崩					△1,165,000	1,165,000			—
剰余金の配当						△23,679	△23,679		△23,679
当期純利益						261,580	261,580		261,580
自己株式の取得								△20	△20
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	—	—	—	—	△1,165,000	1,402,900	237,900	△20	237,879
当期末残高	844,188	807,127	807,127	74,000	—	359,129	433,129	△47	2,084,397

	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	130	130	1,846,648
当期変動額			
別途積立金の取崩			—
剰余金の配当			△23,679
当期純利益			261,580
自己株式の取得			△20
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△1,829	△1,829	△1,829
当期変動額合計	△1,829	△1,829	236,050
当期末残高	△1,699	△1,699	2,082,698

当事業年度(自 平成26年4月1日 至 平成27年3月31日)

(単位:千円)

	株主資本								株主資本合計
	資本金	資本剰余金		利益剰余金			自己株式		
		資本準備金	資本剰余金合計	利益準備金	その他利益剰余金			利益剰余金合計	
					別途積立金	繰越利益剰余金			
当期首残高	844,188	807,127	807,127	74,000	—	359,129	433,129	△47	2,084,397
当期変動額									
剰余金の配当						△23,678	△23,678		△23,678
当期純利益						109,772	109,772		109,772
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計						86,093	86,093		86,093
当期末残高	844,188	807,127	807,127	74,000	—	445,223	519,223	△47	2,170,491

	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	△1,699	△1,699	2,082,698
当期変動額			
剰余金の配当			△23,678
当期純利益			109,772
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	1,699	1,699	1,699
当期変動額合計	1,699	1,699	87,793
当期末残高	—	—	2,170,491

(4) 個別財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な後発事業)

重要な設備投資

当社の連結子会社である合同会社LCRF2は、固定資産を譲渡しております。

当社は平成27年4月30日開催の取締役会決議に基づき、固定資産(信託受益権)を取得しております。

詳細は、「1連結財務諸表等(1)連結財務諸表 注記事項(重要な後発事象)」に記載のとおりであります。

7. その他

(1) 役員の異動

①代表者の異動

該当事項はありません。

②その他の役員の異動

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。