



平成30年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成30年9月13日

上場会社名 株式会社シーアールイー 上場取引所 東
 コード番号 3458 URL https://www.cre-jpn.com
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀山 忠秀
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600
 定時株主総会開催予定日 平成30年10月30日 配当支払開始予定日 平成30年10月15日
 有価証券報告書提出予定日 平成30年10月30日
 決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 平成30年7月期の連結業績（平成29年8月1日～平成30年7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		親会社株主に帰属する当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
30年7月期	33,584	△17.0	3,186	△38.6	3,103	△37.4	2,103	△41.3
29年7月期	40,475	19.6	5,188	18.3	4,956	20.2	3,581	55.3

（注）包括利益 30年7月期 2,160百万円（△39.2%） 29年7月期 3,553百万円（54.1%）

	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	%	%	%
30年7月期	83.30	81.90	12.9	7.8	9.5
29年7月期	146.45	141.97	26.4	13.3	12.8

（参考）持分法投資損益 30年7月期 48百万円 29年7月期 △52百万円

（注）当社は、平成28年11月1日付及び平成30年8月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

（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
30年7月期	42,252	16,975	39.9	677.97
29年7月期	36,968	15,819	42.7	621.62

（参考）自己資本 30年7月期 16,861百万円 29年7月期 15,802百万円

（注）当社は、平成28年11月1日付及び平成30年8月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり純資産につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

（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
30年7月期	2,974	△3,807	△278	13,384
29年7月期	2,423	△821	△1,397	14,392

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	%	%
29年7月期	—	0.00	—	20.00	20.00	254	6.8	1.3
30年7月期	—	0.00	—	40.00	40.00	497	24.0	3.1
31年7月期(予想)	—	0.00	—	21.00	21.00		40.2	

（注）当社は、平成30年8月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成29年7月期及び平成30年7月期につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。なお、平成31年7月期(予想)につきましては、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

3. 平成31年7月期の連結業績予想（平成30年8月1日～平成31年7月31日）

（％表示は対前期増減率）

	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	%	百万円	%	円 銭
通期	32,100	△4.4	2,100	△34.1	1,900	△38.8	1,300	△38.2	52.27

（注）当社は、平成30年8月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成31年7月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

※ 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）：有

新規 1社 (社名) GRE Asia Pte. Ltd.

除外 1社 (社名)

(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）	30年7月期	25,931,000株	29年7月期	25,422,800株
② 期末自己株式数	30年7月期	1,059,964株	29年7月期	604株
③ 期中平均株式数	30年7月期	25,249,980株	29年7月期	24,459,024株

(注) 当社は、平成28年11月1日付及び平成30年8月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。発行済株式数（普通株式）につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して、算出しております。

(参考) 個別業績の概要

平成30年7月期の個別業績（平成29年8月1日～平成30年7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	%
30年7月期	27,085	20.7	2,790	△45.1	2,688	△45.3	1,655	△52.8
29年7月期	22,436	15.9	5,081	20.0	4,916	21.8	3,507	53.0

	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
30年7月期	65.58	64.48
29年7月期	143.41	139.03

(注) 当社は、平成28年11月1日付及び平成30年8月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり当期純利益及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益につきましては、当該分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(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
30年7月期	41,187	16,252	39.5	653.46
29年7月期	36,470	15,617	42.8	613.70

(参考) 自己資本 30年7月期 16,252百万円 29年7月期 15,601百万円

(注) 当社は、平成28年11月1日付及び平成30年8月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり純資産につきましては、当該分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P.3「1. 経営成績等の概況 (1) 当期の経営成績の概況 ②今後の見通し」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績等の概況	2
(1) 当期の経営成績の概況	2
(2) 当期の財政状態の概況	3
(3) 利益配分に関する基本方針及び当期・次期の配当	4
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	4
3. 連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 連結貸借対照表	5
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	7
連結損益計算書	7
連結包括利益計算書	8
(3) 連結株主資本等変動計算書	9
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	11
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	13
(継続企業の前提に関する注記)	13
(セグメント情報等)	13
(1株当たり情報)	16
(重要な後発事象)	17
4. その他	19
(1) 役員の変動	19

1. 経営成績等の概況

(1) 当期の経営成績の概況

① 当期の経営成績

当連結会計年度におけるわが国経済は、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に、企業収益や雇用情勢に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米国新政権による政策運営の不確実性、東アジア地域での地政学的リスクの高まり等から依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流不動産の賃貸管理や開発、アセットマネジメントを中心に、物流不動産に関するサービス全般を事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大から荷主企業のロジスティクス戦略が高度化し、多頻度小口輸送等に対応できる機能性の高い物流施設の需要が堅調に続いております。大型物流施設の新規供給は活発な傾向にあるものの、物流業務を受託する3PLやインターネット通販等が需要面での成長ドライバーとなっていることから、物流不動産市場は成長を続けており、新規プレイヤーの参入及び物流施設を投資対象とするJ-REITは年々増えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ更なる管理面積の純増と収益性の向上を目指した結果、平成30年7月末時点での管理面積は150万坪を超えました。これにより、マスターリースやプロパティマネジメントを中心としたストック収益を順調に積み上げております。物流投資事業では、「ロジスクエア守谷」及び「ロジスクエア鳥栖」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却し、「ロジスクエア春日部」を国内リース会社へ売却いたしました。また、他の開発プロジェクトにつきましても順次開発用地を取得し、着工してまいります。アセットマネジメント事業では、CREロジスティクスファンド投資法人が平成30年2月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場いたしました。本投資法人の受託資産残高の拡大によってアセットマネジメント事業を不動産管理事業に次ぐ第2のストックビジネスの柱へ成長させてまいります。

平成30年5月には、ベトナムで物流施設の賃貸及び開発事業に進出しました。また、タイでは来期の稼働に向けてトランクルーム事業に着手しました。エリア展開の強化に向けて、アジア圏における事業展開を推進してまいります。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高33,584,652千円（前年同期比17.0%減）、営業利益3,186,022千円（前年同期比38.6%減）、経常利益3,103,105千円（前年同期比37.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,103,231千円（前年同期比41.3%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

<不動産管理事業>

不動産管理事業につきましては、マスターリース物件が前期に引き続き高い稼働率を維持したこと、管理面積が堅調に推移したことから、安定的に収益が計上されました。加えて、管理物件の工事受注及び太陽光発電設備の売却もあり、売上高は18,569,885千円（前年同期比16.2%増）、営業利益は1,724,924千円（前年同期比7.1%増）となりました。

<物流投資事業>

物流投資事業につきましては、当社開発物件である「ロジスクエア守谷」、「ロジスクエア鳥栖」及び「ロジスクエア春日部」の売却が実現した結果、売上高は14,285,491千円（前年同期比38.4%減）、営業利益は1,837,543千円（前年同期比56.6%減）となりました。

<アセットマネジメント事業>

アセットマネジメント事業につきましては、CREロジスティクスファンド投資法人のアセットマネジメントフィーが順調に計上されたことに加え、運用資産の取得に係るアキュイジションフィー等を計上しております。一方で、前期は投資不動産を売却したことにより、売上高は778,239千円（前年同期比56.0%減）、営業利益は382,039千円（前年同期比83.7%増）となりました。

② 今後の見通し

次期につきましては、ストックビジネスの最大化を図るべく、管理受託面積やアセットマネジメント受託資産残高の拡大に注力することで収益基盤の更なる強化を進めてまいります。また、当社開発物件について順次売却を見込んでおります。

「新事業ビジョン”世界の人とモノをつなぐ、物流インフラプラットフォーム NO.1企業グループ”」を新たに決めました。今後は、従来の事業領域のみならず、アライアンス先企業との協業による収益機会の多様化や新規ビジネス機会の創出を図り、物流インフラプラットフォーム全体へ事業領域を拡大しながら、安定した収益構造を構築してまいります。

ストックビジネスの事業環境は堅調であり、また、物流投資事業においては、現在多くの開発案件に着手しておりますが、次期における竣工予定物件が少ないこと等を要因として、売上高32,100,000千円、営業利益2,100,000千円、経常利益1,900,000千円、親会社株主に帰属する当期純利益1,300,000千円を見込んでおります。

(2) 当期の財政状態の概況

① 資産、負債及び純資産の状況

(資産)

当連結会計年度末における流動資産は28,212,925千円となり、前連結会計年度末に比べ1,032,435千円増加いたしました。これは主に、有価証券が2,999,824千円減少した一方、仕掛販売用不動産が2,066,566千円増加したこと、また、当期に売却した当社開発物件等の代金の入金に伴い現金及び預金が1,992,215千円増加したことによるものであります。固定資産は14,039,638千円となり、前連結会計年度末に比べ4,251,166千円増加いたしました。これは主に、投資有価証券が3,434,438千円、有形固定資産が359,517千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は42,252,564千円となり、前連結会計年度末に比べ5,283,602千円増加いたしました。

(負債)

当連結会計年度末における流動負債は10,464,632千円となり、前連結会計年度末に比べ228,788千円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が1,965,759千円、短期借入金が600,000千円減少した一方、買掛金が2,573,480千円、預り金が228,123千円増加したことによるものであります。固定負債は14,811,987千円となり、前連結会計年度末に比べ3,897,874千円増加いたしました。これは主に長期借入金が3,659,195千円増加したことによるものであります。

この結果、負債合計は25,276,619千円となり、前連結会計年度末に比べ4,126,663千円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末における純資産は16,975,944千円となり、前連結会計年度末に比べ1,156,939千円増加いたしました。これは主に自己株式の取得により自己株式が954,757千円増加した一方、親会社株主に帰属する当期純利益2,103,231千円を計上したことによるものであります。

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。）は、13,384,989千円となり、前連結会計年度末に比べ1,007,608千円の減少となりました。各キャッシュ・フローの状況とその要因は次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、2,974,334千円の資金獲得（前年同期比22.7%増）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,991,196千円の計上、仕入債務の増加2,467,873千円により資金が増加し、一方でたな卸資産の増加1,322,639千円、法人税等の支払額723,751千円、前渡金の増加526,628千円により資金が減少したこと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、3,807,152千円の資金使用（前年同期比363.7%増）となりました。これは主に、有価証券及び投資有価証券の取得による支出3,992,681千円により資金が減少し、一方で有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入659,597千円により資金が増加したこと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、278,855千円の資金使用（前年同期比80.0%減）となりました。これは主に、長期借入れによる収入9,955,250千円により資金が増加し、一方で長期借入金の返済による支出8,516,489千円、自己株式の取得による支出959,644千円、短期借入金の返済による支出600,000千円により資金が減少したことによるものであります。

(キャッシュ・フロー関連指標の推移)

	平成27年7月期	平成28年7月期	平成29年7月期	平成30年7月期
自己資本比率 (%)	33.0	30.4	42.7	39.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	63.4	37.7	52.9	56.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	3.4	4.9	4.4
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	33.7	20.0	27.5

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

(注1) いずれも連結ベースの財務数値により計算しております。

(注2) 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計算しております。

(注3) キャッシュ・フローは、営業キャッシュ・フローを利用しております。

(注4) 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すべての負債を対象としております。

(注5) 平成27年7月期の「キャッシュ・フロー対有利子負債比率」及び「インタレスト・カバレッジ・レシオ」については、営業キャッシュ・フローがマイナスのため、記載しておりません。

(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、継続的かつ安定的な配当を実施するとともに、事業の発展及び経営基盤の強化に必要な内部留保を充実させていくことを基本方針としております。

上記に基づき「長期経営方針」(平成28年9月12日)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やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資や自己株式取得等に活用する方針を公表しております。

当期の利益配分については、「平成30年7月期業績予想の修正及び配当予想の修正に関するお知らせ」(平成30年6月8日)で公表しております通り、1株当たり40円とし、次期の配当につきましては1株当たり21円と予想しております。なお、当社は平成30年8月1日付けで株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。

2. 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、連結財務諸表の期間比較可能性及び企業間の比較可能性を考慮し、日本基準で連結財務諸表を作成しております。

なお、国際会計基準の適用につきましては、株主構成及び国内の同業他社の動向等を踏まえ、適切に対応していく方針であります。

3. 連結財務諸表及び主な注記

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年7月31日)	当連結会計年度 (平成30年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,392,773	13,384,989
売掛金	414,064	356,202
完成工事未収入金	145,137	168,999
有価証券	3,111,824	112,000
販売用不動産	6,976,809	5,999,942
仕掛販売用不動産	4,205,616	6,272,182
前払費用	385,137	435,572
繰延税金資産	113,317	127,409
その他	469,837	1,515,338
貸倒引当金	△34,029	△159,711
流動資産合計	27,180,489	28,212,925
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	1,913,884	2,091,963
減価償却累計額	△910,765	△937,881
建物及び構築物(純額)	1,003,119	1,154,082
機械装置及び運搬具	363,082	355,209
減価償却累計額	△129,070	△147,705
機械装置及び運搬具(純額)	234,012	207,504
工具、器具及び備品	62,605	91,119
減価償却累計額	△43,522	△67,785
工具、器具及び備品(純額)	19,082	23,333
土地	874,218	1,116,385
リース資産	472,049	483,926
減価償却累計額	△170,879	△205,687
リース資産(純額)	301,169	278,238
建設仮勘定	—	11,574
有形固定資産合計	2,431,602	2,791,119
無形固定資産		
のれん	100,550	205,201
その他	45,570	91,481
無形固定資産合計	146,121	296,682
投資その他の資産		
投資有価証券	2,790,776	6,225,214
破産更生債権等	155,078	12,989
繰延税金資産	230,284	166,617
敷金及び保証金	4,205,739	4,432,522
その他	95,947	130,732
貸倒引当金	△267,078	△16,239
投資その他の資産合計	7,210,748	10,951,836
固定資産合計	9,788,472	14,039,638
資産合計	36,968,961	42,252,564

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成29年7月31日)	当連結会計年度 (平成30年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,608,762	4,182,243
工事未払金	203,875	144,902
短期借入金	600,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,547,372	3,581,613
リース債務	24,115	27,375
未払法人税等	288,072	436,612
預り金	209,913	438,037
前受収益	1,170,718	1,205,707
賞与引当金	40,633	42,371
役員賞与引当金	245,886	116,520
転貸損失引当金	15,752	13,272
その他	280,738	275,976
流動負債合計	10,235,843	10,464,632
固定負債		
長期借入金	5,435,510	9,094,705
リース債務	366,582	344,111
退職給付に係る負債	238,919	240,951
転貸損失引当金	2,670	—
資産除去債務	137,454	138,896
受入敷金保証金	4,533,248	4,814,418
その他	199,728	178,904
固定負債合計	10,914,113	14,811,987
負債合計	21,149,956	25,276,619
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,088,248	2,145,976
資本剰余金	3,677,148	3,734,876
利益剰余金	10,067,335	11,886,295
自己株式	△350	△955,107
株主資本合計	15,832,382	16,812,040
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	331	88,860
繰延ヘッジ損益	△26,566	△30,250
為替換算調整勘定	△3,246	△8,956
その他の包括利益累計額合計	△29,480	49,653
新株予約権	16,103	—
非支配株主持分	—	114,251
純資産合計	15,819,005	16,975,944
負債純資産合計	36,968,961	42,252,564

(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28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
売上高	40,475,821	33,584,652
売上原価	32,208,654	27,224,453
売上総利益	8,267,166	6,360,199
販売費及び一般管理費	3,079,087	3,174,176
営業利益	5,188,079	3,186,022
営業外収益		
受取利息	6,783	4,750
受取手数料	5,400	—
持分法による投資利益	—	48,074
違約金収入	—	50,776
受取解決金	—	15,960
消費税等簡易課税差額収入	2,318	14,911
その他	9,483	2,489
営業外収益合計	23,984	136,962
営業外費用		
支払利息	137,423	128,654
支払手数料	51,883	68,713
持分法による投資損失	52,987	—
その他	13,035	22,511
営業外費用合計	255,329	219,879
経常利益	4,956,735	3,103,105
特別利益		
貸倒引当金戻入額	65,000	—
移転損失引当金戻入額	76,524	—
持分変動利益	—	163,292
その他	33,344	1,803
特別利益合計	174,868	165,095
特別損失		
固定資産売却損	3,797	—
投資有価証券評価損	—	199,999
訴訟和解金	—	70,500
持分変動損失	3,928	—
その他	2,800	6,504
特別損失合計	10,525	277,004
税金等調整前当期純利益	5,121,077	2,991,196
法人税、住民税及び事業税	1,474,849	898,752
法人税等調整額	64,326	10,540
法人税等合計	1,539,175	909,292
当期純利益	3,581,901	2,081,903
非支配株主に帰属する当期純利益	—	△21,328
親会社株主に帰属する当期純利益	3,581,901	2,103,231

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
当期純利益	3,581,901	2,081,903
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△69	88,303
為替換算調整勘定	—	△6,969
持分法適用会社に対する持分相当額	△28,256	△2,528
その他の包括利益合計	△28,326	78,805
包括利益	3,553,575	2,160,709
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	3,553,575	2,182,365
非支配株主に係る包括利益	—	△21,656

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	1,586,153	3,175,053	6,615,644	△202	11,376,648
当期変動額					
新株の発行	502,095	502,095			1,004,190
剰余金の配当			△118,481		△118,481
親会社株主に帰属する当期純利益			3,581,901		3,581,901
自己株式の取得				△147	△147
連結範囲の変動			△11,729		△11,729
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	502,095	502,095	3,451,690	△147	4,455,733
当期末残高	2,088,248	3,677,148	10,067,335	△350	15,832,382

	その他の包括利益累計額				新株予約権	純資産合計
	その他有価証券評価差額金	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	127	-	△1,281	△1,154	-	11,375,494
当期変動額						
新株の発行						1,004,190
剰余金の配当						△118,481
親会社株主に帰属する当期純利益						3,581,901
自己株式の取得						△147
連結範囲の変動						△11,729
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	204	△26,566	△1,964	△28,326	16,103	△12,222
当期変動額合計	204	△26,566	△1,964	△28,326	16,103	4,443,510
当期末残高	331	△26,566	△3,246	△29,480	16,103	15,819,005

当連結会計年度(自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)

(単位:千円)

	株主資本				
	資本金	資本剰余金	利益剰余金	自己株式	株主資本合計
当期首残高	2,088,248	3,677,148	10,067,335	△350	15,832,382
当期変動額					
新株の発行	57,727	57,727			115,455
剰余金の配当			△254,221		△254,221
親会社株主に帰属する当期純利益			2,103,231		2,103,231
自己株式の取得				△954,757	△954,757
連結範囲の変動			△30,050		△30,050
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	57,727	57,727	1,818,959	△954,757	979,658
当期末残高	2,145,976	3,734,876	11,886,295	△955,107	16,812,040

	その他の包括利益累計額				新株予約権	非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計			
当期首残高	331	△26,566	△3,246	△29,480	16,103	—	15,819,005
当期変動額							
新株の発行							115,455
剰余金の配当							△254,221
親会社株主に帰属する当期純利益							2,103,231
自己株式の取得							△954,757
連結範囲の変動							△30,050
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	88,528	△3,684	△5,710	79,133	△16,103	114,251	177,281
当期変動額合計	88,528	△3,684	△5,710	79,133	△16,103	114,251	1,156,939
当期末残高	88,860	△30,250	△8,956	49,653	—	114,251	16,975,944

(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28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前当期純利益	5,121,077	2,991,196
減価償却費	190,112	163,206
のれん償却額	24,391	35,143
持分法による投資損益(△は益)	52,987	△48,074
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△221,808	△128,877
賞与引当金の増減額(△は減少)	4,407	1,738
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△8,433	△5,151
移転損失引当金の増減額(△は減少)	△76,524	—
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	165,886	△129,366
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	24,638	2,032
受取利息及び受取配当金	△6,894	△65,746
支払利息	137,423	128,654
投資有価証券評価損益(△は益)	—	199,999
持分変動損益(△は益)	3,928	△163,292
有形及び無形固定資産売却損益(△は益)	△29,545	△1,011
売上債権の増減額(△は増加)	△133,440	99,553
たな卸資産の増減額(△は増加)	1,406,861	△1,322,639
仕入債務の増減額(△は減少)	△1,886,750	2,467,873
前渡金の増減額(△は増加)	△13,081	△526,628
未払消費税等の増減額(△は減少)	45,969	△39,430
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△98,926	△208,532
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	67,789	265,063
その他	△495,199	86,954
小計	4,274,870	3,802,665
利息及び配当金の受取額	3,204	3,506
利息の支払額	△121,337	△108,085
法人税等の支払額	△1,733,448	△723,751
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,423,289	2,974,334
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△585,772	△3,992,681
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	56,011	659,597
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△5,224	57,967
有形固定資産の取得による支出	△403,027	△501,286
有形固定資産の売却による収入	167,289	1,621
無形固定資産の取得による支出	△6,828	△33,472
その他	△43,452	1,101
投資活動によるキャッシュ・フロー	△821,005	△3,807,152

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,350,000	—
短期借入金の返済による支出	△750,000	△600,000
長期借入れによる収入	14,730,000	9,955,250
長期借入金の返済による支出	△17,590,843	△8,516,489
リース債務の返済による支出	△22,468	△24,601
株式の発行による収入	901,800	—
ストックオプションの行使による収入	102,390	94,241
自己株式の取得による支出	△147	△959,644
配当金の支払額	△118,210	△253,392
その他	—	25,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,397,480	△278,855
現金及び現金同等物に係る換算差額	—	16,620
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	204,803	△1,095,052
現金及び現金同等物の期首残高	14,211,729	14,392,598
連結除外に伴う現金及び現金同等物の減少額	△23,934	—
新規連結に伴う現金及び現金同等物の増加額	—	87,443
現金及び現金同等物の期末残高	14,392,598	13,384,989

(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。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

1. 報告セグメントの概要

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

当社グループは、事業活動の特徴を考慮した経営管理上の区分によって、「不動産管理事業」、「物流投資事業」、「アセットマネジメント事業」の3つを報告セグメントとしております。

「不動産管理事業」は主に物流施設・商業施設を中心に事業系不動産のマスターリース、リーシング、運営・管理等を行っております。「物流投資事業」は主に物流施設のプランニングから、用地の選定・購入、開発、売却までを一貫して行っている他、物流施設・商業施設を中心に企画・設計業務等を行っております。「アセットマネジメント事業」は、不動産ファンドの組成・運用等を行っております。

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

報告されている事業セグメントの会計処理の方法は、連結財務諸表作成において採用している会計処理と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自平成28年8月1日至平成29年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他	合計	調整額 (注1)	連結財務 諸表計上額 (注2)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	15,551,721	23,185,186	1,738,913	40,475,821	—	40,475,821	—	40,475,821
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	425,370	5,520	29,550	460,441	—	460,441	△460,441	—
計	15,977,092	23,190,707	1,768,463	40,936,262	—	40,936,262	△460,441	40,475,821
セグメント利益	1,610,185	4,233,973	207,944	6,052,103	—	6,052,103	△864,023	5,188,079
セグメント資産	9,042,605	10,868,235	1,928,513	21,839,354	—	21,839,354	15,129,607	36,968,961
その他の項目								
減価償却費	175,829	2,834	1,167	179,831	—	179,831	10,281	190,112
のれん償却額	—	—	24,391	24,391	—	24,391	—	24,391
持分法適用会社 への投資額	—	878,620	—	878,620	—	878,620	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	364,436	—	3,460	367,896	—	367,896	58,643	426,540

(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△864,023千円には、セグメント間取引消去△2,851千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△861,171千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
 - (2) セグメント資産の調整額15,129,607千円には、セグメント間取引消去△10,485千円、報告セグメントに配分していない全社資産15,140,092千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
 - (3) 減価償却費の調整額10,281千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
 - (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額58,643千円は、本社機能に係る設備投資額であります。
2. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

当連結会計年度(自平成29年8月1日至平成30年7月31日)

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	連結財務 諸表計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセットマネ ジメント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	18,450,429	14,283,386	756,139	33,489,955	94,697	33,584,652	—	33,584,652
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	119,456	2,105	22,100	143,661	—	143,661	△143,661	—
計	18,569,885	14,285,491	778,239	33,633,617	94,697	33,728,314	△143,661	33,584,652
セグメント利益	1,724,924	1,837,543	382,039	3,944,506	67,642	4,012,149	△826,127	3,186,022
セグメント資産	10,898,592	12,741,853	4,828,607	28,469,053	442,864	28,911,918	13,340,646	42,252,564
その他の項目								
減価償却費	146,989	3,755	1,386	152,131	33	152,165	11,040	163,206
のれん償却額	6,989	—	28,154	35,143	—	35,143	—	35,143
持分法適用会社 への投資額	—	1,766,141	—	1,766,141	—	1,766,141	—	—
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	486,967	—	270	487,237	—	487,237	38,963	526,201

(注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。

2. 調整額は以下のとおりであります。

- (1) セグメント利益の調整額△826,127千円には、セグメント間取引消去△1,623千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△824,503千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
- (2) セグメント資産の調整額13,340,646千円には、セグメント間取引消去△2,400千円、報告セグメントに配分していない全社資産13,343,046千円が含まれております。全社資産は、主に報告セグメントに帰属しない現金及び預金、本社機能に係る資産であります。
- (3) 減価償却費の調整額11,040千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
- (4) 有形固定資産及び無形固定資産の増加額の調整額38,963千円は、本社機能に係る設備投資額であります。

3. セグメント利益は、連結財務諸表の営業利益と調整を行っております。

(1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
1株当たり純資産額	621.62円	677.97円
1株当たり当期純利益金額	146.45円	83.30円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	141.97円	81.90円

- (注) 1. 平成28年11月1日付及び平成30年8月1日付でそれぞれ普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っております。これに伴い、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額を算定しております。
2. 1株当たり当期純利益金額及び潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前連結会計年度 (自 平成28年8月1日 至 平成29年7月31日)	当連結会計年度 (自 平成29年8月1日 至 平成30年7月31日)
1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益金額(千円)	3,581,901	2,103,231
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金額(千円)	3,581,901	2,103,231
期中平均株式数(株)	24,459,024	25,249,980
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(千円)	—	—
普通株式増加数(株)	770,168	431,893
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額の算定に含めなかった潜在株式の概要	—	—

3. 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 (平成29年7月31日)	当連結会計年度 (平成30年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	15,819,005	16,975,944
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	16,103	114,251
(うち新株予約権(千円))	(16,103)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	15,802,901	16,861,693
1株当たり純資産額の算定に用いられた 期末の普通株式の数(株)	25,422,196	24,871,036

(重要な後発事象)

(株式分割並びに株式分割に伴う定款の一部変更)

当社は、平成30年5月22日開催の取締役会の決議に基づき、平成30年8月1日付で、株式分割並びに株式分割に伴う定款の一部変更を実施いたしました。

1. 株式分割の目的

株式分割を実施し、当社株式の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、当社株式の流動性向上と投資家層の拡大を図ることを目的としております。

2. 株式分割の概要

(1) 株式分割の方法

平成30年7月31日を基準日として、同日最終の株主名簿に記載又は記録された株主の所有する普通株式を1株につき、2株の割合をもって分割いたしました。

(2) 分割により増加する株式数

株式分割前の発行済株式総数	12,965,500株
今回の分割により増加する株式数	12,965,500株
株式分割後の発行済株式総数	25,931,000株
株式分割後の発行可能株式総数	77,200,000株

(3) 株式分割の効力発生日

平成30年8月1日

(4) 新株予約権権利行使価格の調整

株式の分割に伴い、当社発行の新株予約権の1株当たりの行使価格を以下のとおり調整いたしました。

	調整前行使価格	調整後行使価格
平成25年8月22日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	358円	179円
平成26年7月24日臨時株主総会決議に基づく新株予約権	500円	250円

(5) 1株当たり情報に及ぼす影響

当該株式分割による影響については、当該箇所に記載しております。

(6) その他

今回の株式の分割に際して、資本金の額の変更はありません。

3. 株式分割に伴う定款の一部変更

(1) 定款変更の理由

今回の株式分割に伴い、会社法第184条第2項の規定に基づき、平成30年8月1日をもって、当社定款第6条で定める発行可能株式総数を変更いたしました。

(2) 定款変更の内容

(下線は変更箇所を示します。)

現行定款	変更後定款
(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>38,600,000株</u> とする。	(発行可能株式総数) 第6条 当社の発行可能株式総数は、 <u>77,200,000株</u> とする。

(3) 定款変更の効力発生日

平成30年8月1日

(譲渡制限付株式報酬制度の導入)

当社は、平成30年9月13日開催の取締役会において、役員報酬制度の見直しを行い、譲渡制限付株式報酬制度の導入を決議し、本制度に関する議案を平成30年10月30日開催予定の第10期定時株主総会に付議することといたしました。

詳細につきましては、本日公表いたしました「譲渡制限付株式報酬制度の導入に関するお知らせ」をご覧ください。

4. その他

(役員の変動)

当社は、平成30年7月19日開催の取締役会において、平成30年10月30日開催予定の第10期定時株主総会に付議する取締役候補者の選任を以下のとおり決議しました。なお、本件は、平成30年10月30日開催予定の第10期定時株主総会およびその後の取締役会において正式に決定される予定です。

1. 取締役（監査等委員である取締役を除く）候補者

氏名	新役職	現役職
山下 修平	代表取締役会長	同左
亀山 忠秀	代表取締役社長	同左
近藤 正昭	取締役副社長	同左
永浜 英利	取締役 執行役員	同左
小泉 武宏	取締役 執行役員	執行役員開発事業本部長
後藤 信秀	取締役 執行役員	執行役員不動産管理事業本部長
山本 岳至	取締役 執行役員	執行役員経営戦略本部長兼不動産営業本部長
寺本 光	取締役	同左

(注) 寺本光氏は、社外取締役候補者であります。