



2019年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年9月12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 2019年10月30日 配当支払開始予定日 2019年10月11日
 有価証券報告書提出予定日 2019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. 2019年7月期の連結業績（2018年8月1日～2019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	%
2019年7月期	23,941	△28.7	1,651	△48.2	1,382	△55.5	696	△66.9
2018年7月期	33,584	△17.0	3,186	△38.6	3,103	△37.4	2,103	△41.3

（注）包括利益 2019年7月期 966百万円（△55.3%） 2018年7月期 2,160百万円（△39.2%）

	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	%	%	%
2019年7月期	27.86	27.68	4.1	2.9	6.9
2018年7月期	83.30	81.90	12.9	7.8	9.5

（参考）持分法投資損益 2019年7月期 △48百万円 2018年7月期 48百万円

（注）当社は、2018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。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
2019年7月期	54,712	17,545	31.9	696.15
2018年7月期	42,252	16,975	39.9	677.97

（参考）自己資本 2019年7月期 17,473百万円 2018年7月期 16,861百万円

（注）当社は、2018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。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
2019年7月期	△13,350	△1,529	10,522	9,032
2018年7月期	2,974	△3,807	△278	13,384

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	%	%
2018年7月期	—	0.00	—	40.00	40.00	497	24.0	3.1
2019年7月期	—	0.00	—	21.00	21.00	527	75.4	3.1
2020年7月期（予想）	—	0.00	—	22.00	22.00		42.5	

（注）当社は、2018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。2018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。

3. 2020年7月期の連結業績予想（2019年8月1日～2020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	43,600	82.1	2,500	51.4	2,100	52.0	1,300	86.6	51.79

※ 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

(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）	2019年7月期	26,161,300株	2018年7月期	25,931,000株
② 期末自己株式数	2019年7月期	1,060,832株	2018年7月期	1,059,964株
③ 期中平均株式数	2019年7月期	25,004,324株	2018年7月期	25,249,980株

(注) 当社は、2018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。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

2019年7月期の個別業績（2018年8月1日～2019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	%
2019年7月期	20,477	△24.4	1,685	△39.6	1,317	△51.0	595	△64.1
2018年7月期	27,085	20.7	2,790	△45.1	2,688	△45.3	1,655	△52.8

	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
2019年7月期	23.80	23.65
2018年7月期	65.58	64.48

(注) 当社は、2018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。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	%	百万円	%	円 銭	
2019年7月期	50,700	33.1	16,768	39.5	16,768	33.1	668.07	
2018年7月期	41,187	39.5	16,252	39.5	16,252	39.5	653.46	

(参考) 自己資本 2019年7月期 16,768百万円 2018年7月期 16,252百万円

(注) 当社は、2018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。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)	16

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、企業収益や雇用環境に改善がみられ、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、米国政権による政策運営の不確実性やそれが国際金融市場に及ぼす影響、通商問題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。

“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”を新事業ビジョンに定め、物流インフラプラットフォーム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物流業務を受託する3PL市場の拡大、サプライチェーン・マネジメントの高度化、物流拠点の見直し等により、物流施設の需要は拡大しております。引き続き良好な資金調達環境を背景に、物流不動産市場は成長を続けており、物流施設を投資対象とするJ-REITも年々増えております。

このような事業環境のもと、当社は、2018年12月に株式会社ロジコムを連結子会社化しました。同社は、東大和市を中心とする多摩エリアでのマスターリースを主たる事業領域としており、当社のマスターリース事業とエリア補完の関係となります。これにより安定的な収益が得られる事業基盤を構築するとともに、『ストックビジネスの強化による持続的な企業成長』を推進させてまいります。

不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2019年7月末時点での管理面積は約150万坪となりました。2019年4月には国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、当社が保有していた延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫を売却し、売却後は、当該物件のマスターリース兼プロパティマネジメントを受託しました。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安定収益の収益基盤の更なる強化を進めることができました。物流投資事業では、「ロジスクエア川越」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却いたしました。竣工済物件の入居テナント誘致活動を行い、来期の売却を目指すとともに、他の開発プロジェクトにつきましては、物件竣工に向け、着実に進めてまいります。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の受託資産残高の拡大に伴い、本投資法人からの運用に係るストック収益を順調に積み上げております。

この結果、当連結会計年度の業績は、売上高23,941,977千円（前年同期比28.7%減）、営業利益1,651,286千円（前年同期比48.2%減）、経常利益1,382,028千円（前年同期比55.5%減）、親会社株主に帰属する当期純利益696,588千円（前年同期比66.9%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及び管理面積が堅調に推移したことに加えて、国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、当社保有の中小型倉庫を売却した結果、売上高は21,560,949千円（前年同期比16.1%増）、営業利益は1,764,475千円（前年同期比2.3%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「ロジスクエア川越」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却いたしました。一方で、前期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」を売却したことから、売上高は1,602,073千円（前年同期比88.8%減）、営業利益は207,103千円（前年同期比88.7%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ァイア等が順調に計上された結果、売上高は787,817千円（前年同期比1.2%増）、営業利益は406,565千円（前年同期比6.4%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”に基づき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。

これにより、売上高43,600,000千円、営業利益2,500,000千円、経常利益2,100,000千円、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36,245,345千円となり、前連結会計年度末に比べ8,159,829千円増加いたしました。これは主に物流施設開発用地の取得及び工事代金の支払い等に伴い現金及び預金が4,352,040千円減少した一方、仕掛販売用不動産が8,397,770千円、販売用不動産が3,931,468千円増加したことによるものであります。固定資産は18,467,017千円となり、前連結会計年度末に比べ4,300,391千円増加いたしました。これは主に株式会社ロジコムの新規連結等に伴い無形固定資産が1,366,847千円、敷金及び保証金が1,297,483千円、有形固定資産が1,113,465千円、投資有価証券が483,091千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54,712,362千円となり、前連結会計年度末に比べ12,460,221千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8,770,312千円となり、前連結会計年度末に比べ1,694,319千円減少いたしました。これは主に前受収益が358,983千円、工事未払金が194,567千円増加した一方、買掛金が2,264,433千円減少したことによるものであります。固定負債は28,396,809千円となり、前連結会計年度末に比べ13,585,244千円増加いたしました。これは主に長期借入金が11,818,594千円、受入敷金保証金が1,682,640千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37,167,121千円となり、前連結会計年度末に比べ11,890,924千円増加いたしました。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は17,545,241千円となり、前連結会計年度末に比べ569,296千円増加いたしました。これは主に配当金の支払いが497,420千円あったものの、親会社株主に帰属する当期純利益696,588千円を計上したことに伴い利益剰余金が199,167千円増加したこと、その他有価証券評価差額金が319,084千円増加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、9,032,949千円となり、前連結会計年度末と比べ4,352,040千円減少となりました。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、13,350,157千円の資金使用（前年同期は2,974,334千円の資金獲得）となりました。これは主に、たな卸資産の増加12,106,262千円、仕入債務の減少2,100,773千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、1,529,098千円の資金使用（前年同期比59.8%減）となりました。これは主に、連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出864,092千円、有形固定資産の取得による支出685,317千円により資金が減少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、10,522,587千円の資金獲得（前年同期は278,855千円の資金使用）となりました。これは主に、短期借入金の返済による支出5,568,750千円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入16,162,071千円により資金が増加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)

	2015年7月期	2016年7月期	2017年7月期	2018年7月期	2019年7月期
自己資本比率 (%)	33.0	30.4	42.7	39.9	31.9
時価ベースの自己資本比率 (%)	63.4	37.7	52.9	56.4	52.2
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) 2015年7月期及び2019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」(2016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。

これにより、当期の剰余金の配当につきましては1株当たり21円とし、次期の剰余金の配当につきましては1株当たり22円と予想しております。

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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,384,989	9,032,949
売掛金	356,202	422,384
完成工事未収入金	168,999	292,503
有価証券	112,000	—
販売用不動産	5,999,942	9,931,410
仕掛販売用不動産	6,272,182	14,669,953
前払費用	435,572	782,650
その他	1,515,338	1,138,755
貸倒引当金	△159,711	△25,260
流動資産合計	28,085,515	36,245,345
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,091,963	3,604,049
減価償却累計額	△937,881	△1,829,915
建物及び構築物(純額)	1,154,082	1,774,134
機械装置及び運搬具	355,209	418,413
減価償却累計額	△147,705	△197,261
機械装置及び運搬具(純額)	207,504	221,151
工具、器具及び備品	91,119	109,299
減価償却累計額	△67,785	△79,442
工具、器具及び備品(純額)	23,333	29,856
土地	1,116,385	1,558,832
リース資産	483,926	480,631
減価償却累計額	△205,687	△231,499
リース資産(純額)	278,238	249,131
建設仮勘定	11,574	71,478
有形固定資産合計	2,791,119	3,904,584
無形固定資産		
のれん	205,201	1,533,085
その他	91,481	130,444
無形固定資産合計	296,682	1,663,530
投資その他の資産		
投資有価証券	6,225,214	6,708,305
破産更生債権等	12,989	37,476
繰延税金資産	293,604	59,593
敷金及び保証金	4,432,522	5,730,005
その他	130,732	404,247
貸倒引当金	△16,239	△40,726
投資その他の資産合計	11,078,823	12,898,902
固定資産合計	14,166,625	18,467,017
資産合計	42,252,141	54,712,362

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,182,243	1,917,810
工事未払金	144,902	339,470
短期借入金	—	25,000
1年内返済予定の長期借入金	3,581,613	3,601,592
リース債務	27,375	28,045
未払法人税等	436,612	208,507
預り金	438,037	450,815
前受収益	1,205,707	1,564,691
賞与引当金	42,371	47,242
役員賞与引当金	116,520	—
転貸損失引当金	13,272	42,274
資産除去債務	—	119,124
その他	275,976	425,738
流動負債合計	10,464,632	8,770,312
固定負債		
長期借入金	9,094,705	20,913,299
リース債務	344,111	315,767
退職給付に係る負債	240,951	236,960
債務保証損失引当金	—	32,405
資産除去債務	138,896	218,279
受入敷金保証金	4,814,418	6,497,059
その他	178,481	183,037
固定負債合計	14,811,564	28,396,809
負債合計	25,276,196	37,167,121
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,145,976	2,195,714
資本剰余金	3,734,876	3,784,614
利益剰余金	11,886,295	12,085,463
自己株式	△955,107	△955,107
株主資本合計	16,812,040	17,110,684
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	88,860	407,944
繰延ヘッジ損益	△30,250	△31,935
為替換算調整勘定	△8,956	△12,997
その他の包括利益累計額合計	49,653	363,011
非支配株主持分	114,251	71,545
純資産合計	16,975,944	17,545,241
負債純資産合計	42,252,141	54,712,362

(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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
売上高	33,584,652	23,941,977
売上原価	27,224,453	18,758,825
売上総利益	6,360,199	5,183,151
販売費及び一般管理費	3,174,176	3,531,864
営業利益	3,186,022	1,651,286
営業外収益		
受取利息	4,750	5,063
持分法による投資利益	48,074	—
為替差益	—	6,794
違約金収入	50,776	—
受取解決金	15,960	4,000
消費税等簡易課税差額収入	14,911	—
その他	2,489	17,543
営業外収益合計	136,962	33,401
営業外費用		
支払利息	128,654	161,350
支払手数料	68,713	86,237
持分法による投資損失	—	48,607
その他	22,511	6,464
営業外費用合計	219,879	302,659
経常利益	3,103,105	1,382,028
特別利益		
投資有価証券売却益	181	17,825
貸倒引当金戻入額	—	112,000
持分変動利益	163,292	—
資産除去債務戻入益	—	21,202
その他	1,621	17,941
特別利益合計	165,095	168,968
特別損失		
投資有価証券評価損	199,999	139,050
訴訟和解金	70,500	—
債務保証損失引当金繰入額	—	32,405
その他	6,504	29,297
特別損失合計	277,004	200,753
税金等調整前当期純利益	2,991,196	1,350,244
法人税、住民税及び事業税	898,752	593,486
法人税等調整額	10,540	103,205
法人税等合計	909,292	696,692
当期純利益	2,081,903	653,552
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△21,328	△43,036
親会社株主に帰属する当期純利益	2,103,231	696,588

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
当期純利益	2,081,903	653,552
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	88,303	319,522
為替換算調整勘定	△6,969	936
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,528	△7,098
その他の包括利益合計	78,805	313,361
包括利益	2,160,709	966,913
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	2,182,365	1,009,946
非支配株主に係る包括利益	△21,656	△43,033

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018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
	その他の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

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019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	2,145,976	3,734,876	11,886,295	△955,107	16,812,040
当期変動額					
新株の発行	49,738	49,738			99,476
剰余金の配当			△497,420		△497,420
親会社株主に帰属する当期純利益			696,588		696,588
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	49,738	49,738	199,167	—	298,643
当期末残高	2,195,714	3,784,614	12,085,463	△955,107	17,110,684

	その他の包括利益累計額				非支配株主持分	純資産合計
	その他 有価証券 評価差額金	繰延ヘッジ 損益	為替換算 調整勘定	その他の 包括利益 累計額合計		
当期首残高	88,860	△30,250	△8,956	49,653	114,251	16,975,944
当期変動額						
新株の発行						99,476
剰余金の配当						△497,420
親会社株主に帰属する当期純利益						696,588
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	319,084	△1,685	△4,040	313,358	△42,705	270,652
当期変動額合計	319,084	△1,685	△4,040	313,358	△42,705	569,296
当期末残高	407,944	△31,935	△12,997	363,011	71,545	17,545,241

(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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019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	2,991,196	1,350,244
減価償却費	163,206	280,756
のれん償却額	35,143	280,671
持分法による投資損益(△は益)	△48,074	48,607
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△128,877	△111,637
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,738	280
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△5,151	△54,456
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	—	32,405
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△129,366	△116,520
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	2,032	1,282
受取利息及び受取配当金	△65,746	△5,186
支払利息	128,654	161,350
投資有価証券売却損益(△は益)	△181	△17,825
投資有価証券評価損益(△は益)	199,999	139,050
持分変動損益(△は益)	△163,292	7,964
資産除去債務戻入益	—	△21,202
売上債権の増減額(△は増加)	99,553	△169,777
たな卸資産の増減額(△は増加)	△1,322,639	△12,106,262
仕入債務の増減額(△は減少)	2,467,873	△2,100,773
前渡金の増減額(△は増加)	△526,628	549,136
未払消費税等の増減額(△は減少)	△39,430	△117,443
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△208,532	△67,488
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	265,063	△621
その他	86,125	△210,046
小計	3,802,665	△12,247,491
利息及び配当金の受取額	3,506	1,687
利息の支払額	△108,085	△144,367
法人税等の支払額	△723,751	△959,986
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,974,334	△13,350,157
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	△3,992,681	△449,921
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	360,893
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	—	△864,092
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	57,967	—
有形固定資産の取得による支出	△501,286	△685,317
有形固定資産の売却による収入	1,621	163,500
無形固定資産の取得による支出	△33,472	△67,272
その他	1,101	13,110
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,807,152	△1,529,098

(単位:千円)

	前連結会計年度 (自 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019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	—	5,050,000
短期借入金の返済による支出	△600,000	△5,568,750
長期借入れによる収入	9,955,250	16,162,071
長期借入金の返済による支出	△8,516,489	△4,627,907
リース債務の返済による支出	△24,601	△27,270
ストックオプションの行使による収入	94,241	32,298
自己株式の取得による支出	△959,644	—
配当金の支払額	△253,392	△497,854
その他	25,780	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△278,855	10,522,587
現金及び現金同等物に係る換算差額	16,620	4,627
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,095,052	△4,352,040
現金及び現金同等物の期首残高	14,392,598	13,384,989
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	13,384,989	9,032,949

(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されている会計処理と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益ベースの数値であります。

セグメント間の内部収益及び振替高は市場実勢価格に基づいております。

3. 報告セグメントごとの売上高、利益又は損失、資産、負債その他の項目の金額に関する情報
前連結会計年度(自 2017年8月1日 至 2018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	—	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。

当連結会計年度(自 2018年8月1日 至 2019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	21,537,610	1,599,994	784,217	23,921,822	20,154	23,941,977	—	23,941,977
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	23,339	2,079	3,600	29,018	—	29,018	△29,018	—
計	21,560,949	1,602,073	787,817	23,950,840	20,154	23,970,995	△29,018	23,941,977
セグメント利益	1,764,475	207,103	406,565	2,378,144	4,421	2,382,566	△731,279	1,651,286
セグメント資産	15,860,061	25,226,772	5,221,419	46,308,253	827,912	47,136,165	7,576,196	54,712,362
その他の項目								
減価償却費	266,370	4,155	1,380	271,905	16	271,922	8,834	280,756
のれん償却額	256,539	—	24,132	280,671	—	280,671	—	280,671
持分法適用会社 への投資額	—	1,797,496	—	1,797,496	—	1,797,496	—	1,797,496
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	709,592	—	1,150	710,742	—	710,742	44,031	754,773

(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△731,279千円には、セグメント間取引消去2,071千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△733,351千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7,576,196千円には、セグメント間取引消去△332千円、報告セグメントに配分していない全社資産7,576,529千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8,834千円は、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44,031千円は、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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)
1株当たり純資産額	677.97円	696.15円
1株当たり当期純利益金額	83.30円	27.86円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	81.90円	27.68円

(注) 1. 2018年8月1日付で普通株式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 2017年8月1日 至 2018年7月31日)	当連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019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)	2,103,231	696,588
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)	2,103,231	696,588
期中平均株式数(株)	25,249,980	25,004,324
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)	431,893	160,600
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 (2018年7月31日)	当連結会計年度 (2019年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	16,975,944	17,545,241
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	114,251	71,545
(うち新株予約権(千円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	16,861,693	17,473,695
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)	24,871,036	25,100,468

(重要な後発事象)

該当事項はありません。