



## 2022年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2022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 2022年10月27日 配当支払開始予定日 2022年10月11日  
 有価証券報告書提出予定日 2022年10月27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（当社ウェブサイトにて決算説明動画を配信予定）

(百万円未満切捨て)

### 1. 2022年7月期の連結業績（2021年8月1日～2022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	%
2022年7月期	62,734	31.9	10,182	76.4	9,187	72.9	5,775	61.6
2021年7月期	47,556	15.4	5,772	36.5	5,313	31.2	3,574	36.9

(注) 包括利益 2022年7月期 5,740百万円 (42.1%) 2021年7月期 4,040百万円 (28.6%)

	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	%	%	%
2022年7月期	196.82	196.58	18.4	8.5	16.2
2021年7月期	130.40	130.19	15.3	6.3	12.1

(参考) 持分法投資損益 2022年7月期 △96百万円 2021年7月期 87百万円

#### (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
2022年7月期	118,248	36,157	30.6	1,206.51
2021年7月期	99,041	26,746	26.9	970.80

(参考) 自己資本 2022年7月期 36,152百万円 2021年7月期 26,662百万円

#### (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
2022年7月期	15,689	△5,881	7,507	36,788
2021年7月期	△22,754	△285	28,040	19,457

### 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	%	%
2021年7月期	—	0.00	—	23.00	23.00	631	17.6	2.6
2022年7月期	—	0.00	—	24.00	24.00	719	12.2	2.2
2023年7月期(予想)	—	0.00	—	24.00	24.00		22.5	

### 3. 2023年7月期の連結業績予想（2022年8月1日～2023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	61,800	△1.5	6,350	△37.6	5,000	△45.6	3,200	△44.6	106.79

※ 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：有  
 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）  
 ② 期末自己株式数  
 ③ 期中平均株式数

2022年7月期	29,971,800株	2021年7月期	27,468,800株
2022年7月期	7,474株	2021年7月期	4,311株
2022年7月期	29,345,622株	2021年7月期	27,414,611株

(参考) 個別業績の概要

2022年7月期の個別業績（2021年8月1日～2022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	%
2022年7月期	59,193	32.2	9,769	77.1	8,907	82.8	5,434	68.0
2021年7月期	44,786	25.4	5,515	41.2	4,873	45.8	3,234	72.9

	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
2022年7月期	185.19	184.96
2021年7月期	117.98	117.80

(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	百万円	%	円 銭	
2022年7月期	115,275	34,173	34,173	29.6	29.6	1,140.48	
2021年7月期	96,531	25,137	25,137	26.0	26.0	915.28	

(参考) 自己資本 2022年7月期 34,173百万円 2021年7月期 25,137百万円

<個別業績の前期実績値との差異理由>

物流投資事業において売却をしました当社開発物件の規模が前期よりも大きく、かつ、利益率が前期よりも高いことから、前事業年度と当事業年度の実績値の間に差異が生じております。

※ 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。

(金額の表示単位の変更について)

添付資料の連結財務諸表及び主な注記に掲記されている科目その他の事項の金額について、従来、千円単位で記載しておりましたが、第1四半期連結会計期間及び第1四半期連結累計期間より百万円単位で記載しております。なお、前連結会計年度についても百万円単位に変更しております。

(決算説明会について)

当社は、本日（2022年9月12日）決算説明動画を当社ウェブサイトにて配信する予定です。

## ○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 .....	5
2. 会計基準の選択に関する基本的な考え方 .....	5
3. 連結財務諸表及び主な注記 .....	6
(1) 連結貸借対照表 .....	6
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書 .....	8
連結損益計算書 .....	8
連結包括利益計算書 .....	9
(3) 連結株主資本等変動計算書 .....	10
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(5) 連結財務諸表に関する注記事項 .....	14
(継続企業の前提に関する注記) .....	14
(会計方針の変更) .....	14
(追加情報) .....	14
(セグメント情報等) .....	15
(1株当たり情報) .....	18
(重要な後発事象) .....	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、新型コロナウイルス感染症の世界的な広がりから厳しい状況にあります。経済活動は徐々に再開され、景気は緩やかに持ち直し始めたものの、ウクライナ情勢による影響等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う外出や移動の自粛により、ヒトに比べてモノの動きは相対的に活発化し、物流の存在感や社会インフラとしての重要性が飛躍的に高まりました。巣ごもり消費の拡大等の影響により、EC市場の規模がさらに拡大し、今後も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は期待されております。一方、昨今の災害の激甚化・頻発化や新型コロナウイルス感染症の流行により、有事においても機能するサプライチェーンの再構築や物流デジタル化の必要性がこれまで以上に強く認識される状況になっております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業セグメントでは、従来から開催している「CREフォーラム」において、荷主・物流企業・小売業へ物流DX、物流事業の労働生産性の向上、物流施設内の自動化等についてのセミナーを開催いたしました。物流施設利用者への情報提供及び意見交換により、物流施設利用者のニーズを把握することで、グループ会社とともに変化する物流事業の環境に対応し、事業拡大に努めてまいります。物流投資事業セグメントでは、持分法適用関連会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスとの共同出資により当社開発物件「ロジスクエア」の屋根を活用したグリーン電力供給を主な事業とする新会社を設立いたしました。「ロジスクエア」の使用電力を100%再生可能エネルギーへの転換を目指すとともに、脱炭素社会への実現に向けた社会的責任を果たしてまいります。海外の物流施設の開発においては、ベトナムで国内電鉄系の不動産会社を迎え入れてから初めて取り組んだ物流施設が竣工いたしました。また、インドネシアでは、世界有数の3PL企業向けBTS型物流施設の開発に着手いたしました。今後も東南アジアでの事業展開を積極的に推進してまいります。アセットマネジメント事業セグメントでは、連結子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社が資産運用するCREロジスティクスファンド投資法人において、2021年9月にESGへの取り組みとして環境問題にコミットした金融であるグリーンファイナンスにより、新投資口の発行及び資産取得を行いました。また、連結子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社においては、中小型倉庫特化型私募ファンドを組成し、不動産管理事業セグメントが保有する中小型倉庫の当該ファンドへの組み入れを行い、不動産管理事業セグメント及びアセットマネジメント事業セグメントにおけるストック収益の積み上げを行いました。加えて、海外投資家を招聘してセルフストレージ特化型ファンドを組成いたしました。さらに、5年後までに、国内物流施設を投資対象とするオープンエンド型コアファンドの組成に向けての準備を始めました。オープンエンド型コアファンドを通じ、国内外の機関投資家に対して新たな投資機会を提供することにより、CREグループが運営する不動産ファンドの投資家層の拡大を目論みます。今後も幅広い投資家に対して投資機会を提供してまいります。

2021年10月には、昨年に引き続き公募増資等を行い、約41億円を調達いたしました。調達資金は、当社のストックビジネスの成長ドライバーである物流投資事業セグメントにおいて開発する販売用大型物流施設の開発用地取得資金の一部に充当し、持続的な企業成長に努めてまいります。

2022年6月には、金融安定理事会が設置した「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」による提言への賛同を表明いたしました。また、CREグループのサステナビリティに関する取組みについて、ステークホルダーの皆様幅広く、詳しく知っていただくため、サステナビリティサイトをリニューアルいたしました。今後は、気候変動が当社グループにもたらすリスクと機会の分析を進め、TCFDの提言に沿った情報の発信に取り組んでまいります。

当社グループを取り巻く事業環境は、物流の社会インフラとしての再認識、IoT・AI等によるイノベーションを踏まえたDXの推進、地球環境課題への取り組みやSDGsの対応等、大きく且つ急速に変わり続けております。この事業環境の中で、当社は、事業ビジョンである“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として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を中心に、物流不動産のワンストップサービスを提供する企業グループから、物流を支えるすべてのサービスの基盤となる、社会へ貢献し続ける企業グループへの成長を目指してまいります。

当連結会計年度の事業活動の結果、売上高62,734百万円(前年同期比31.9%増)、営業利益10,182百万円(前年同期比76.4%増)、経常利益9,187百万円(前年同期比72.9%増)、親会社株主に帰属する当期純利益5,775百万円(前年同期比61.6%増)となりました。

セグメントごとの経営成績は、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、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2022年7月末時点での管理面積は約183万坪となりました。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、中小型倉庫特化型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28,058百万円（前年同期比15.6%増）、営業利益は2,892百万円（前年同期比40.7%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「ロジスクエア大阪交野」及び「ロジスクエア狭山日高（準共有持分の20%）」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却、「ロジスクエア三芳Ⅱ」をオープンエンド型コアファンド向けのブリッジファンドに売却いたしました。この結果、売上高は33,260百万円（前年同期比49.5%増）、営業利益は7,796百万円（前年同期比78.8%増）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が2021年9月の新投資口の発行及び資産取得に加えて2022年7月に資産取得を行ったことにより、2022年7月末時点での受託資産残高は138,297百万円となりました。これにより、アセットマネジメントフィー等が順調に計上されたことに加え、中小型倉庫特化型私募ファンド、セルフストレージ特化型ファンド及びオープンエンド型コアファンド向けのブリッジファンドを組成したことによるアレンジメントフィー等を計上した結果、売上高は1,408百万円（前年同期比37.4%増）、営業利益は847百万円（前年同期比57.4%増）となりました。

#### ② 今後の見通し

次期につきましては、フロービジネスである開発物件の売却を成長ドライバーに不動産管理受託面積とアセットマネジメント受託資産残高を拡大させてストックビジネスの着実な成長を図ります。また、アライアンス先企業との協業による収益機会の多様化を図り、物流不動産の提供にとどまらず、物流を支えるすべてのサービスの基盤となる仕組みである“物流インフラプラットフォーム”の構築をより強く推進し、事業ビジョンである“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としてNO.1企業グループ”を目指します。

これにより、売上高61,800百万円、営業利益6,350百万円、経常利益5,000百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,200百万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92,273百万円となり、前連結会計年度末に比べ15,483百万円増加いたしました。これは主に販売用不動産が22,364百万円減少した一方、現金及び預金が17,332百万円、仕掛販売用不動産が16,638百万円、前渡金が3,834百万円増加したことによるものであります。固定資産は25,954百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,730百万円増加いたしました。これは主に有形固定資産が2,656百万円、敷金及び保証金が526百万円、投資有価証券が509百万円増加したことによるものであります。繰延資産は19百万円となり、前連結会計年度末に比べ7百万円減少いたしました。これは主に社債発行費が7百万円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は118,248百万円となり、前連結会計年度末に比べ19,206百万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20,695百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,720百万円増加いたしました。これは主に未払法人税等が1,900百万円、未払消費税等が1,748百万円、買掛金が1,515百万円増加したことによるものであります。固定負債は61,394百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,075百万円増加いたしました。これは主に匿名組合出資預り金が618百万円減少した一方、長期借入金が4,788百万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82,090百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,795百万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36,157百万円となり、前連結会計年度末に比べ9,410百万円増加いたしました。これは主に新株式の発行に伴い資本金及び資本剰余金がそれぞれ2,146百万円増加したこと、親会社株主に帰属する当期純利益5,775百万円の計上に伴い利益剰余金が5,144百万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、36,788百万円となり、前連結会計年度末と比べ17,331百万円増加となりました。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、15,689百万円の資金獲得（前年同期は22,754百万円の資金使用）となりました。これは主に、前渡金の増加3,834百万円により資金が減少し、一方で税金等調整前当期純利益9,155百万円、棚卸資産の減少7,696百万円、仕入債務の増加1,955百万円により資金が増加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、5,881百万円の資金使用（前年同期は285百万円の資金使用）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4,849百万円、有価証券及び投資有価証券の取得による支出644百万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、7,507百万円の資金獲得（前年同期比73.2%減）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出17,297百万円、匿名組合出資金の分配による支出803百万円、配当金の支払額631百万円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入22,170百万円、株式の発行による収入4,151百万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)

	2018年7月期	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期
自己資本比率 (%)	39.9	31.9	28.5	26.9	30.6
時価ベースの自己資本比率 (%)	56.4	52.2	51.5	41.9	41.8
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	4.4	—	3.2	—	3.5
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	27.5	—	40.7	—	51.9

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) 2019年7月期及び2021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、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。

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24円とし、次期の剰余金の配当につきましては1株当たり24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：百万円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,473	36,806
売掛金	709	—
受取手形、売掛金及び契約資産	—	572
受取手形・完成工事未収入金	473	—
完成工事未収入金	—	612
販売用不動産	24,920	2,555
仕掛販売用不動産	27,342	43,981
前渡金	1,983	5,818
前払費用	1,360	1,482
その他	551	466
貸倒引当金	△25	△22
流動資産合計	76,790	92,273
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,308	4,582
減価償却累計額	△2,062	△2,032
建物及び構築物(純額)	2,245	2,549
機械装置及び運搬具	416	78
減価償却累計額	△274	△75
機械装置及び運搬具(純額)	141	2
工具、器具及び備品	214	245
減価償却累計額	△139	△165
工具、器具及び備品(純額)	74	80
土地	1,896	4,416
リース資産	493	496
減価償却累計額	△285	△322
リース資産(純額)	207	173
有形固定資産合計	4,565	7,222
無形固定資産		
のれん	1,290	848
その他	340	204
無形固定資産合計	1,630	1,052
投資その他の資産		
投資有価証券	7,884	8,394
破産更生債権等	33	46
長期前払費用	1,014	1,203
繰延税金資産	24	82
敷金及び保証金	7,022	7,548
その他	85	451
貸倒引当金	△36	△46
投資その他の資産合計	16,028	17,679
固定資産合計	22,224	25,954
繰延資産		
社債発行費	26	19
繰延資産合計	26	19
資産合計	99,041	118,248



(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	7,018	8,534
工事未払金	157	597
短期借入金	600	374
1年内返済予定の長期借入金	2,050	3,055
リース債務	36	53
未払法人税等	1,027	2,928
未払消費税等	89	1,837
預り金	1,498	263
前受収益	1,808	1,788
賞与引当金	68	386
役員賞与引当金	300	348
転貸損失引当金	13	46
工事損失引当金	9	8
資産除去債務	—	10
その他	297	462
流動負債合計	14,975	20,695
固定負債		
社債	3,000	3,000
長期借入金	44,002	48,790
リース債務	267	290
繰延税金負債	234	58
債務保証損失引当金	30	33
転貸損失引当金	15	9
退職給付に係る負債	255	274
資産除去債務	274	300
受入敷金保証金	7,931	7,975
匿名組合出資預り金	1,064	446
その他	241	215
固定負債合計	57,319	61,394
負債合計	72,295	82,090
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	3,071	5,217
資本剰余金	5,031	7,177
利益剰余金	17,157	22,311
自己株式	△0	△0
株主資本合計	25,260	34,706
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,470	1,400
繰延ヘッジ損益	△25	△18
為替換算調整勘定	△41	63
その他の包括利益累計額合計	1,402	1,446
非支配株主持分	83	5
純資産合計	26,746	36,157
負債純資産合計	99,041	118,248

(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：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
売上高	47,556	62,734
売上原価	37,245	47,017
売上総利益	10,310	15,717
販売費及び一般管理費	4,537	5,534
営業利益	5,772	10,182
営業外収益		
受取利息	3	6
受取保険金	5	20
持分法による投資利益	87	—
その他	14	8
営業外収益合計	110	34
営業外費用		
支払利息	215	316
支払手数料	316	529
持分法による投資損失	—	96
その他	37	86
営業外費用合計	569	1,029
経常利益	5,313	9,187
特別利益		
投資有価証券売却益	148	—
段階取得に係る差益	119	—
不動産売買契約違約金	—	565
その他	9	0
特別利益合計	278	566
特別損失		
投資有価証券売却損	—	16
減損損失	105	341
関係会社株式評価損	13	—
のれん償却額	—	184
その他	5	44
特別損失合計	124	586
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	5,467	9,168
匿名組合損益分配額	16	12
税金等調整前当期純利益	5,451	9,155
法人税、住民税及び事業税	1,764	3,671
法人税等調整額	112	△212
法人税等合計	1,876	3,458
当期純利益	3,574	5,696
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	—	△78
親会社株主に帰属する当期純利益	3,574	5,775

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
当期純利益	3,574	5,696
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	382	△59
為替換算調整勘定	11	17
持分法適用会社に対する持分相当額	71	84
その他の包括利益合計	465	43
包括利益	4,040	5,740
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,042	5,819
非支配株主に係る包括利益	△1	△78

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(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	株主資本合計
当期首残高	2,240	3,612	14,170	△955	19,067
会計方針の変更による累積的影響額					—
会計方針の変更を反映した当期首残高	2,240	3,612	14,170	△955	19,067
当期変動額					
新株の発行	831	831			1,662
剰余金の配当			△555		△555
親会社株主に帰属する当期純利益			3,574		3,574
自己株式の処分		587		954	1,542
連結範囲の変動又は持分法の適用範囲の変動			△31		△31
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—
当期変動額合計	831	1,419	2,987	954	6,192
当期末残高	3,071	5,031	17,157	△0	25,260

	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	1,070	△30	△104	935	1	20,004
会計方針の変更による累積的影響額						—
会計方針の変更を反映した当期首残高	1,070	△30	△104	935	1	20,004
当期変動額						
新株の発行						1,662
剰余金の配当						△555
親会社株主に帰属する当期純利益						3,574
自己株式の処分						1,542
連結範囲の変動又は持分法の適用範囲の変動						△31
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	399	5	62	467	82	549
当期変動額合計	399	5	62	467	82	6,742
当期末残高	1,470	△25	△41	1,402	83	26,746

当連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(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	株主資本合計
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	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

## (4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	5,451	9,155
減価償却費	264	327
減損損失	105	341
のれん償却額	236	442
持分法による投資損益(△は益)	△87	96
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△19	5
賞与引当金の増減額(△は減少)	5	318
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△63	26
工事損失引当金の増減額(△は減少)	-	△0
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	△0	3
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	50	48
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	16	18
受取利息及び受取配当金	△3	△6
支払利息	215	316
投資有価証券売却損益(△は益)	△148	16
段階取得に係る差損益(△は益)	△119	-
関係会社株式評価損	13	-
売上債権の増減額(△は増加)	△150	△1
棚卸資産の増減額(△は増加)	△23,143	7,696
仕入債務の増減額(△は減少)	△5,191	1,955
前渡金の増減額(△は増加)	1,391	△3,834
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△789	△486
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	800	28
その他	726	1,391
小計	△20,441	17,858
利息及び配当金の受取額	0	3
利息の支払額	△184	△302
法人税等の支払額	△2,129	△1,870
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,754	15,689
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	△782	△644
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	709	66
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による収入	160	-
有形固定資産の取得による支出	△158	△4,849
無形固定資産の取得による支出	△213	△165
その他	△2	△288
投資活動によるキャッシュ・フロー	△285	△5,881

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022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	600	374
短期借入金の返済による支出	△1,000	△600
長期借入れによる収入	36,824	22,170
長期借入金の返済による支出	△14,717	△17,297
社債の発行による収入	2,967	-
リース債務の返済による支出	△28	△45
匿名組合出資者からの払込みによる収入	1,058	187
匿名組合出資金の分配による支出	△211	△803
株式の発行による収入	1,548	4,151
ストックオプションの行使による収入	2	1
自己株式の処分による収入	1,552	-
配当金の支払額	△555	△631
財務活動によるキャッシュ・フロー	28,040	7,507
現金及び現金同等物に係る換算差額	△9	16
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,991	17,331
現金及び現金同等物の期首残高	14,466	19,457
現金及び現金同等物の期末残高	19,457	36,788

(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。

(会計方針の変更)

(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。なお、収益認識会計基準第89-2項に定める経過的な取扱いに従って、前連結会計年度について新たな表示方法により組替えを行っておりません。

(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、連結財務諸表に与える影響は軽微であります。

(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。



(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。

会計方針の変更に記載のとおり、収益認識会計基準等を当連結会計年度の期首から適用し、収益認識に関する会計処理方法を変更したため、事業セグメントの利益又は損失の測定方法を同様に変更しておりますが、当該変更による影響は軽微であります。

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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)

(単位:百万円)

	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	24,274	22,252	1,024	47,551	4	47,556	—	47,556
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	282	2	20	305	23	329	△329	—
計	24,556	22,254	1,045	47,857	28	47,885	△329	47,556
セグメント利益	2,055	4,359	538	6,953	5	6,958	△1,185	5,772
セグメント資産	18,822	54,314	6,030	79,166	1,493	80,660	18,381	99,041
その他の項目								
減価償却費	241	4	5	250	—	250	14	264
のれん償却額	212	—	24	236	—	236	—	236
減損損失	105	—	—	105	—	105	—	105
持分法適用会社 への投資額	334	1,904	—	2,239	—	2,239	—	2,239
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	310	—	2	312	—	312	93	406

(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△1,185百万円には、セグメント間取引消去△23百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,162百万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18,381百万円には、セグメント間取引消去△1,341百万円、報告セグメントに配分していない全社資産19,722百万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14百万円は、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93百万円は、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。

4. 有形固定資産及び無形固定資産の増加額には、新規連結に伴う増加額を含めておりません。

当連結会計年度(自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)

(単位:百万円)

	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	28,058	33,260	1,408	62,726	7	62,734	-	62,734
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	597	2	25	625	18	643	△643	-
計	28,655	33,262	1,434	63,351	26	63,378	△643	62,734
セグメント利益	2,892	7,796	847	11,536	2	11,539	△1,356	10,182
セグメント資産	21,836	53,003	6,526	81,366	866	82,233	36,014	118,248
その他の項目								
減価償却費	286	6	13	306	0	306	20	327
のれん償却額	258	-	-	258	-	258	-	258
減損損失	525	-	-	525	-	525	-	525
持分法適用会社 への投資額	97	2,716	-	2,813	-	2,813	-	2,813
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	4,997	24	43	5,065	1	5,067	105	5,172

(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△1,356百万円には、セグメント間取引消去△58百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,298百万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36,014百万円には、セグメント間取引消去△1,074百万円、報告セグメントに配分していない全社資産37,089百万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20百万円は、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105百万円は、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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり純資産額	970.80円	1,206.51円
1株当たり当期純利益	130.40円	196.82円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	130.19円	196.58円

(注) 1. 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 2020年8月1日 至 2021年7月31日)	当連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)
1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,574	5,775
普通株主に帰属しない金額(百万円)	—	—
普通株式に係る親会社株主に帰属する当期純利益(百万円)	3,574	5,775
期中平均株式数(株)	27,414,611	29,345,622
潜在株式調整後1株当たり当期純利益		
親会社株主に帰属する当期純利益調整額(百万円)	—	—
普通株式増加数(株)	42,397	36,163
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の算定に含めなかった潜在株式の概要	—————	—————

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 (2021年7月31日)	当連結会計年度 (2022年7月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	26,746	36,157
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	83	5
(うち新株予約権(百万円))	(—)	(—)
普通株式に係る期末の純資産額(百万円)	26,662	36,152
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)	27,464,489	29,964,326

## (重要な後発事象)

## (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