



2023年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2023年9月13日

上場取引所 東

上場会社名 株式会社シーアールイー

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) 経営管理グループ グループリーダー (氏名) 神村 大 TEL 03-5572-6600

定時株主総会開催予定日 2023年10月26日 配当支払開始予定日 2023年10月10日

有価証券報告書提出予定日 2023年10月26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. 2023年7月期の連結業績（2022年8月1日～2023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	%
2023年7月期	52,159	△16.9	7,147	△29.8	6,697	△27.1	4,387	△24.0
2022年7月期	62,734	31.9	10,182	76.4	9,187	72.9	5,775	61.6

(注) 包括利益 2023年7月期 4,129百万円 (△28.1%) 2022年7月期 5,740百万円 (42.1%)

	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	%	%	%
2023年7月期	149.41	149.30	11.8	5.2	13.7
2022年7月期	196.82	196.58	18.4	8.5	16.2

(参考) 持分法投資損益 2023年7月期 552百万円 2022年7月期 △96百万円

(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
2023年7月期	138,821	38,477	27.7	1,314.43
2022年7月期	118,248	36,157	30.6	1,206.51

(参考) 自己資本 2023年7月期 38,455百万円 2022年7月期 36,152百万円

(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
2023年7月期	△22,790	△3,609	17,859	28,274
2022年7月期	15,689	△5,881	7,507	36,788

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	%	%
2022年7月期	—	0.00	—	24.00	24.00	719	12.2	2.2
2023年7月期	—	0.00	—	25.00	25.00	731	16.7	2.0
2024年7月期(予想)	—	25.00	—	26.00	51.00		39.3	

2024年7月期(予想) 中間配当金の内訳 特別配当25円00銭

3. 2024年7月期の連結業績予想（2023年8月1日～2024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	67,900	30.2	7,500	4.9	6,050	△9.7	3,800	△13.4	129.88

※ 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

(注) 詳細は、添付資料P. 14「3. 連結財務諸表及び主な注記(5) 連結財務諸表に関する注記事項(会計方針の変更)」をご覧ください。

(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

2023年7月期	29,259,200株	2022年7月期	29,971,800株
2023年7月期	2,445株	2022年7月期	7,474株
2023年7月期	29,365,217株	2022年7月期	29,345,622株

(参考) 個別業績の概要

2023年7月期の個別業績(2022年8月1日~2023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	%
2023年7月期	48,725	△17.7	6,474	△33.7	5,197	△41.6	2,995	△44.9
2022年7月期	59,193	32.2	9,769	77.1	8,907	82.8	5,434	68.0

	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
2023年7月期	102.02	101.95
2022年7月期	185.19	184.96

(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
2023年7月期	133,256	34,974	26.2	1,195.44
2022年7月期	115,275	34,173	29.6	1,140.48

(参考) 自己資本 2023年7月期 34,974百万円 2022年7月期 34,173百万円

<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小さいことから、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。

(決算説明会について)

当社は、本日(2023年9月13日)決算説明動画を当社ウェブサイトに配信する予定です。

○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流行の社会的抑制が緩和されたことで徐々に再開され、緩やかに持ち直しの動きが見られました。しかしながら、ウクライナ情勢による影響、円安や資材価格及び金利の急上昇等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

コロナ禍において、物流は止められない社会インフラとして改めて認識され、巣ごもり消費の拡大によりECや食品物流が伸びている状況下において、物流施設への旺盛な需要が継続しております。投資家からも物流アセットが魅力的なアセットタイプとして認識されている状況で、売買マーケット環境は良好であると捉えております。加えて、首都圏の倉庫の約3割は築35年以上であり、老朽化が進んでおります。各企業は、消費者の多様化するニーズへ対応するため、物流の効率化・合理化を推進し、利便性の高い物流施設を必要としていることや、物流業界における2024年問題対応のため、物流拠点の分散化による需要も想定され、Withコロナ・Afterコロナにおける今後も物流施設の需要は伸びていくと予想しております。

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、中小型倉庫のマスターリース事業の強化を継続的に進めております。オーナー及びテナントとの連携強化のためウェブサイトの構築・運用、物流セミナーの開催、メールマガジン等の配信、ソーシャルメディアの活用を強化し、マスターリース事業の面積の拡大を図ってまいります。

物流投資事業セグメントでは、静岡県で初となる開発事業に着手いたしました。また、埼玉県朝霞市においては、当社として初めて土地区画整理事業に業務代行者として事業参画いたしました。立地環境を活かした良好な産業用地の創出や農地及び公園の整備を行うほか、河川改修計画等も踏まえ、周辺環境や自然環境と調和したまちづくりを計画してまいります。海外においては、ベトナムで2案件(合計6棟)の建設に着手し、ベトナムにおいて10棟目の物流施設開発となりました。今後も引き続き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、投資法人設立以来、初めての物件売却を行い、投資主価値の向上に努めました。また、私募ファンドを運営する連結子会社のストラテジック・パートナーズ株式会社においては、運用中のセルフストレージ特化型ファンドに対し、不動産管理事業セグメントが保有するセルフストレージの当該ファンドへの組み入れを行いました。現在進行中の第2次中期経営計画では、フロービジネスである物流投資事業を成長ドライバーに、ストックビジネスである不動産管理事業の管理面積及びアセットマネジメント事業の受託資産残高を増やすことで、ストックビジネスを着実に成長させてまいります。

2023年4月には、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(以下、「EBH」)との間で新たな資本業務提携契約を締結いたしました。EBHは国内外の太陽光発電を中心とした自然エネルギー事業投資及びその運営を行い、太陽光発電におけるパネル出力の短期的目標を100MWとしております。その一環として、2023年7月には、当社開発物件である「ロジスクエア枚方」及び「ロジスクエア白井」の屋根を活用した太陽光発電所の建設を開始いたしました。今後も、当社及びEBHの両社の経営資源を最大限活用、協業することにより、EBHが行う太陽光発電を中心とした国内外の自然エネルギー事業を拡大させ、環境配慮型企業グループとして両社の企業価値を向上させてまいります。

現在、物流不動産を取り巻く環境は、大きな転換期を迎えていると考えております。当社としましては、この事業環境の中、さらに付加価値の高いサービスを提供し、顧客の発展に貢献することを目指し、物流インフラプラットフォームの実現を事業ビジョンに掲げております。そのため、物流不動産に係るサービスに加え、物流施設内の管理システム及びロボティクス対応、ドライバーやトラックのマッチングなど、様々なソリューションを提供す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52,159百万円(前年同期比16.9%減)、営業利益7,147百万円(前年同期比29.8%減)、経常利益6,697百万円(前年同期比27.1%減)、親会社株主に帰属する当期純利益4,387百万円(前年同期比24.0%減)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、2023年7月末時点での管理面積は約185万坪となりました。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、セルフストレージ特化型ファンドに対して当社保有のセルフストレージを売却したことと土地の有効活用による建設工事を行った結果、売上高は28,205百万円（前年同期比0.5%増）、営業利益は2,286百万円（前年同期比21.0%減）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「ロジスクエア枚方」及び「ロジスクエア白井」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。その結果、売上高は22,411百万円（前年同期比32.6%減）、営業利益は5,302百万円（前年同期比32.0%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と私募ファンドの2023年7月末時点での受託資産残高は281,440百万円となりました。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、セルフストレージ特化型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いたしました。その結果、売上高は1,536百万円（前年同期比9.1%増）、営業利益は968百万円（前年同期比14.3%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、海外事業の加速と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67,900百万円、営業利益7,500百万円、経常利益6,050百万円、親会社株主に帰属する当期純利益3,800百万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109,658百万円となり、前連結会計年度末に比べ17,384百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が8,513百万円、前渡金が4,780百万円減少した一方、仕掛販売用不動産が14,607百万円、販売用不動産が13,658百万円、未収消費税等が1,969百万円増加したことによるものであります。固定資産は29,150百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,196百万円増加いたしました。これは主に長期前払費用が414百万円減少した一方、投資有価証券が2,166百万円、投資その他の資産のその他が838百万円、敷金及び保証金が450百万円増加したことによるものであります。繰延資産は12百万円となり、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138,821百万円となり、前連結会計年度末に比べ20,573百万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35,357百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,661百万円増加いたしました。これは主に未払法人税等が2,628百万円、未払消費税等が1,786百万円減少した一方、1年内返済予定の長期借入金が17,333百万円、預り金が1,011百万円増加したことによるものであります。固定負債は64,986百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,592百万円増加いたしました。これは主に匿名組合出資預り金が446百万円減少した一方、長期借入金が3,155百万円、受入敷金保証金が924百万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100,344百万円となり、前連結会計年度末に比べ18,253百万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38,477百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,319百万円増加いたしました。これは主に自己株式消却に伴い資本剰余金が1,168百万円減少した一方、親会社株主に帰属する当期純利益4,387百万円の計上と配当金719百万円の支払に伴い利益剰余金が3,668百万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、28,274百万円となり、前連結会計年度末と比べ8,514百万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、22,790百万円の資金使用（前年同期は15,689百万円の資金獲得）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,558百万円により資金が増加し、一方で棚卸資産の増加28,273百万円により資金が減少したことによるものであります。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動の結果、3,609百万円の資金使用（前年同期比38.6%減）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2,176百万円、貸付けによる支出799百万円、有形固定資産の取得による支出609百万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、17,859百万円の資金獲得（前年同期比137.9%増）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出16,950百万円、自己株式の取得による支出1,246百万円、短期借入金の返済による支出874百万円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入37,281百万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)

	2019年7月期	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期
自己資本比率 (%)	31.9	28.5	26.9	30.6	27.7
時価ベースの自己資本比率 (%)	52.2	51.5	41.9	41.8	29.2
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—	3.2	—	3.5	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—	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、2021年7月期及び2023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、配当と自己株式取得を合わせた総還元性向の目標を30%程度としておりました。このたび、総還元性向の目標を引き上げ、每期30%を下限とし、50%を目標にいたします。また、安定した期末配当の継続に加え、自己株式取得または特別配当を通じた機動的な株主還元により、積極的な株主還元を実施してまいります。なお、期末配当については累進配当を行うことを目指します。

これにより、当期の剰余金の配当につきましては、業績状況及び財政状態を勘案し、直近予想から1円増配し、1株当たり25円の期末配当を実施いたします。また、1株当たり25円の特別配当を2024年7月期の中間配当として実施する方針であるとともに、2024年7月期の期末配当は1株当たり26円を予定いたします。

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 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,806	28,292
受取手形、売掛金及び契約資産	572	1,322
完成工事未収入金	612	305
販売用不動産	2,555	16,214
仕掛販売用不動産	43,981	58,588
前渡金	5,818	1,037
前払費用	1,482	1,501
未収消費税等	118	2,087
その他	348	317
貸倒引当金	△22	△9
流動資産合計	92,273	109,658
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,582	4,590
減価償却累計額	△2,032	△2,158
建物及び構築物(純額)	2,549	2,432
機械装置及び運搬具	78	49
減価償却累計額	△75	△47
機械装置及び運搬具(純額)	2	2
工具、器具及び備品	245	281
減価償却累計額	△165	△197
工具、器具及び備品(純額)	80	84
土地	4,416	4,770
リース資産	496	517
減価償却累計額	△322	△354
リース資産(純額)	173	162
建設仮勘定	—	15
有形固定資産合計	7,222	7,467
無形固定資産		
のれん	848	636
その他	204	272
無形固定資産合計	1,052	908
投資その他の資産		
投資有価証券	8,394	10,560
破産更生債権等	46	150
長期前払費用	1,203	789
繰延税金資産	82	135
敷金及び保証金	7,548	7,999
その他	451	1,290
貸倒引当金	△46	△150
投資その他の資産合計	17,679	20,774
固定資産合計	25,954	29,150
繰延資産		
社債発行費	19	12
繰延資産合計	19	12
資産合計	118,248	138,821

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,534	9,412
工事未払金	597	510
短期借入金	374	360
1年内返済予定の長期借入金	3,055	20,389
リース債務	53	60
未払法人税等	2,928	299
未払消費税等	1,837	51
預り金	263	1,274
前受収益	1,788	1,970
賞与引当金	386	381
役員賞与引当金	348	295
転貸損失引当金	46	22
工事損失引当金	8	7
資産除去債務	10	—
その他	462	323
流動負債合計	20,695	35,357
固定負債		
社債	3,000	3,000
長期借入金	48,790	51,946
リース債務	290	248
繰延税金負債	58	0
債務保証損失引当金	33	37
転貸損失引当金	9	2
退職給付に係る負債	274	281
資産除去債務	300	299
受入敷金保証金	7,975	8,899
匿名組合出資預り金	446	—
その他	215	269
固定負債合計	61,394	64,986
負債合計	82,090	100,344
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,217	5,295
資本剰余金	7,177	6,008
利益剰余金	22,311	25,979
自己株式	△0	△0
株主資本合計	34,706	37,283
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,400	1,012
繰延ヘッジ損益	△18	△7
為替換算調整勘定	63	166
その他の包括利益累計額合計	1,446	1,172
非支配株主持分	5	21
純資産合計	36,157	38,477
負債純資産合計	118,248	138,821

(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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
売上高	62,734	52,159
売上原価	47,017	39,322
売上総利益	15,717	12,837
販売費及び一般管理費	5,534	5,689
営業利益	10,182	7,147
営業外収益		
受取利息	6	2
為替差益	1	13
受取保険金	20	67
持分法による投資利益	—	552
その他	6	19
営業外収益合計	34	656
営業外費用		
支払利息	316	494
支払手数料	529	565
持分法による投資損失	96	—
その他	86	46
営業外費用合計	1,029	1,106
経常利益	9,187	6,697
特別利益		
固定資産売却益	0	8
不動産売買契約違約金	565	—
持分変動利益	0	1
特別利益合計	566	10
特別損失		
固定資産除却損	42	18
投資有価証券売却損	16	—
投資有価証券評価損	—	28
減損損失	341	91
のれん償却額	184	—
その他	2	3
特別損失合計	586	142
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	9,168	6,565
匿名組合損益分配額	12	6
税金等調整前当期純利益	9,155	6,558
法人税、住民税及び事業税	3,671	2,097
法人税等調整額	△212	57
法人税等合計	3,458	2,155
当期純利益	5,696	4,403
非支配株主に帰属する当期純利益又は非支配株主に 帰属する当期純損失(△)	△78	16
親会社株主に帰属する当期純利益	5,775	4,387

(連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
当期純利益	5,696	4,403
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△59	△385
為替換算調整勘定	17	△23
持分法適用会社に対する持分相当額	84	134
その他の包括利益合計	43	△273
包括利益	5,740	4,129
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	5,819	4,113
非支配株主に係る包括利益	△78	16

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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 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

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023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	5,217	7,177	22,311	△0	34,706
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	5,217	7,177	22,311	△0	34,706
当期変動額					
新株の発行	77	77			155
剰余金の配当			△719		△719
親会社株主に帰属する当期純利益			4,387		4,387
自己株式の取得				△1,246	△1,246
自己株式の消却		△1,246		1,246	-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	77	△1,168	3,668	△0	2,577
当期末残高	5,295	6,008	25,979	△0	37,283

	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	1,400	△18	63	1,446	5	36,157
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	1,400	△18	63	1,446	5	36,157
当期変動額						
新株の発行						155
剰余金の配当						△719
親会社株主に帰属する当期純利益						4,387
自己株式の取得						△1,246
自己株式の消却						-
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△387	10	102	△273	16	△257
当期変動額合計	△387	10	102	△273	16	2,319
当期末残高	1,012	△7	166	1,172	21	38,477

(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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023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	9,155	6,558
減価償却費	327	369
減損損失	341	91
のれん償却額	442	212
持分法による投資損益(△は益)	96	△552
貸倒引当金の増減額(△は減少)	5	89
賞与引当金の増減額(△は減少)	318	△5
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	26	△30
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△0	△1
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	3	3
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	48	△53
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	18	7
受取利息及び受取配当金	△6	△2
支払利息	316	494
為替差損益(△は益)	△34	△46
投資有価証券売却損益(△は益)	16	3
投資有価証券評価損益(△は益)	-	28
固定資産除却損	42	18
有形及び無形固定資産売却損益(△は益)	△0	△8
持分変動損益(△は益)	△0	△1
売上債権の増減額(△は増加)	△1	△441
棚卸資産の増減額(△は増加)	7,696	△28,273
仕入債務の増減額(△は減少)	1,955	791
前渡金の増減額(△は増加)	△3,834	4,780
未収消費税等の増減額(△は増加)	△114	△1,968
未払消費税等の増減額(△は減少)	1,748	△1,786
預り金の増減額(△は減少)	△1,234	1,011
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△486	△448
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	28	910
その他	985	607
小計	17,858	△17,642
利息及び配当金の受取額	3	0
利息の支払額	△302	△486
法人税等の支払額	△1,870	△4,661
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,689	△22,790
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	△644	△2,176
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	66	160
有形固定資産の取得による支出	△4,849	△609
有形固定資産の売却による収入	25	31
無形固定資産の取得による支出	△165	△187
貸付けによる支出	△328	△799
その他	14	△27
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,881	△3,609

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023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	374	860
短期借入金の返済による支出	△600	△874
長期借入れによる収入	22,170	37,281
長期借入金の返済による支出	△17,297	△16,950
リース債務の返済による支出	△45	△57
匿名組合出資者からの払込みによる収入	187	-
匿名組合出資金の分配による支出	△803	△442
株式の発行による収入	4,151	-
ストックオプションの行使による収入	1	7
自己株式の取得による支出	-	△1,246
配当金の支払額	△631	△718
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,507	17,859
現金及び現金同等物に係る換算差額	16	25
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	17,331	△8,514
現金及び現金同等物の期首残高	19,457	36,788
現金及び現金同等物の期末残高	36,788	28,274

(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)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当連結会計年度の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針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いたしました。なお、当連結会計年度の連結財務諸表に与える影響はありません。

(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。

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 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	442	-	-	442	-	442	-	442
減損損失	341	-	-	341	-	341	-	341
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。

当連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023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	28,205	22,411	1,536	52,153	6	52,159	-	52,159
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	354	4	20	378	9	388	△388	-
計	28,559	22,416	1,556	52,532	15	52,547	△388	52,159
セグメント利益	2,286	5,302	968	8,557	△99	8,457	△1,309	7,147
セグメント資産	21,235	81,591	6,850	109,677	201	109,879	28,942	138,821
その他の項目								
減価償却費	326	14	6	346	0	346	22	369
のれん償却額	212	-	-	212	-	212	-	212
減損損失	91	-	-	91	-	91	-	91
持分法適用会社 への投資額	181	5,140	-	5,321	-	5,321	-	5,321
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	683	-	2	685	-	685	107	792

(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△1,309百万円には、セグメント間取引消去81百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,391百万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28,942百万円には、セグメント間取引消去△23百万円、報告セグメントに配分していない全社資産28,965百万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22百万円は、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107百万円は、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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)
1株当たり純資産額	1,206.51円	1,314.43円
1株当たり当期純利益	196.82円	149.41円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	196.58円	149.30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 2021年8月1日 至 2022年7月31日)	当連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023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)	5,775	4,387
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)	5,775	4,387
期中平均株式数(株)	29,345,622	29,365,217
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)	36,163	21,648
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 (2022年7月31日)	当連結会計年度 (2023年7月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	36,157	38,477
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	5	21
(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)	36,152	38,455
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)	29,964,326	29,256,755

(重要な後発事象)

該当事項はありません。