



2024年7月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2024年3月14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) 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
四半期報告書提出予定日 2024年3月15日 配当支払開始予定日 2024年3月29日
四半期決算補足説明資料作成の有無：有
四半期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. 2024年7月期第2四半期の連結業績（2023年8月1日～2024年1月31日）

（1）連結経営成績（累計）

（%表示は、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 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期第2四半期	23,491	73.0	1,291	159.5	700	269.5	370	-
2023年7月期第2四半期	13,575	△63.5	497	△91.9	189	△96.6	7	△99.8

（注）包括利益 2024年7月期第2四半期 280百万円（-%） 2023年7月期第2四半期 △227百万円（-%）

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2024年7月期第2四半期	12.64	12.64
2023年7月期第2四半期	0.26	0.26

（2）連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2024年7月期第2四半期	145,890	38,165	26.1
2023年7月期	138,821	38,477	27.7

（参考）自己資本 2024年7月期第2四半期 38,134百万円 2023年7月期 38,455百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	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
2023年7月期	-	0.00	-	25.00	25.00
2024年7月期	-	25.00	-	-	-
2024年7月期（予想）	-	-	-	26.00	51.00

（注）直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

2024年7月期 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）直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間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) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料P. 11「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 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

(4) 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）	2024年7月期2Q	29,356,700株	2023年7月期	29,259,200株
② 期末自己株式数	2024年7月期2Q	5,752株	2023年7月期	2,445株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2024年7月期2Q	29,282,320株	2023年7月期2Q	29,480,865株

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です。

※ 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. 4「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

(決算説明会について)

当社は、本日（2024年3月14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. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	4
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	7
四半期連結損益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	9
(4) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	11
(継続企業の前提に関する注記)	11
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	11
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	11
(セグメント情報等)	12

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第2四半期連結累計期間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個人消費が回復し、またインバウンド需要の回復とあわせて持ち直しの動きが見られました。しかしながら、ウクライナ侵攻の長期化や中東情勢の悪化等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

EC市場は堅調に拡大をしており、物流施設への旺盛な需要が継続しております。物流不動産の売買市場につきましても、引き続き好調で、新規参入の不動産ディベロッパーが大幅に増加し、纏まった面積を有する物流施設の開発用地は仕入れ競争が過熱しております。投資効率を優先するあまり、テナントの使い勝手を軽視した物流施設も散見されており、今後は物流施設の二極化が進むものと捉えております。

また、将来的な金利上昇の観測がJ-REIT全般に不透明感を与えております。現物不動産市況には、まだ影響を与えていないものの、不動産・J-REIT市場を今後も注視し、国内における投資を進めてまいります。

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、不動産仲介会社及び金融機関等との連携を強化し、既存の中小型倉庫の取得と土地の有効活用によるマスターリース付きの新築倉庫の建築提案を通じて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、今中期経営計画期間に売却予定の物件の総額は、コミットメント額である2,000億円を超え、2,100億円に達する見込みであり、次の中期経営計画である2027年7月期以降の売却案件の優良な開発余地の仕入れに注力しております。広島市が実施する「広島市中央卸売市場新中央市場整備事業」において、余剰地活用事業者として参画し、市場内余剰地において市場機能の活性化・効率化にも資する大型物流施設を開発していく予定です。物流投資事業は、キャピタルゲインを確保するだけでなく、アセットマネジメント事業及び不動産管理事業のストック収益基盤を拡大する成長ドライバーでもありますので、中期的な優良案件の獲得を目指してまいります。

アセットマネジメント事業セグメントでは、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、不動産投資法人の資産運用のために必要となる取引一任代理等の認可を取得いたしました。アセットマネジメント事業の施策の一つである「中・小型倉庫私募リート」の組成に向けて、不動産投資法人を設立して、今期中の運用開始を目指してまいります。

海外事業セグメントでは、インドネシアにおいて2号及び3号案件として、マルチ型物流施設の開発用地の売買契約を締結いたしました。ベトナムにおいては、開発を進めていた2案件で6棟が竣工し、ベトナムでの開発棟数は10棟、総賃貸面積は13万㎡になりました。経済成長の著しい東南アジアでの事業展開を今後も積極的に推進してまいります。

EC市場の拡大とは対比的にトラックドライバーは減少しております。国内生産年齢人口の減少に加え、物流業界における2024年問題と、物流を取り巻く環境は大きく変化しております。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、配送マッチングプラットフォームや人材採用サポートなど、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。

当第2四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高23,491百万円（前年同期比73.0%増）、営業利益1,291百万円（前年同期比159.5%増）、経常利益700百万円（前年同期比269.5%増）、事業利益（注）1,367百万円（前年同期比72.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益370百万円（前年同期は7百万円の四半期純利益）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社の損益及びM&Aに伴う償却を考慮し、経営判断の客観的指標として「事業利益」を導入いたしました。「事業利益」の算定方法は下記のとおりです。

（注）事業利益又は損失(△)＝営業利益又は損失(△)＋持分法投資損益＋のれん償却費(連結子会社・持分法適用会社)＋事業投資による損益

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、ストックビジネスとフロービジネスを明確にするため、また、海外ビジネスの事業の位置づけを明確にするため、報告セグメントを従来の「不動産管理事業」、「物流投資事業」及び「アセットマネジメント事業」の3区分から「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」及び「海外事業」の4区分に変更しております。また、持分法適用関連会社の損益を考慮し、報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法を変更しております。変更後の報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法は下記のとおりです。

セグメント利益又は損失(△)＝営業利益又は損失(△)＋持分法投資損益

前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分及び変更後の報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

<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、2024年1月末時点での管理面積は約196万坪となりました。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。その結果、売上高は11,436百万円（前年同期比4.8%減）、セグメント利益は994百万円（前年同期比8.3%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「ロジスクエア伊丹」を売却いたしました。その結果、売上高は10,213百万円、セグメント利益は859百万円（前年同期は345百万円のセグメント損失）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2024年1月末時点での受託資産残高は290,985百万円となりました。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ました。その結果、売上高は695百万円（前年同期比0.5%増）、セグメント利益は423百万円（前年同期比8.1%減）となりました。

<海外事業>

海外事業につきましては、東南アジアで共同パートナーとともに開発物件の土地取得、リーシング及び建設を進めているところであり、売上高は8百万円（前年同期比21.5%増）、セグメント損失は176百万円（前年同期は41百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

(資産)

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は115,097百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,439百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が3,967百万円、仕掛販売用不動産が22,524百万円減少した一方、販売用不動産が28,037百万円、前渡金が3,309百万円、未収還付消費税等が683百万円増加したことによるものであります。固定資産は30,784百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,633百万円増加いたしました。これは主に土地が335百万円減少した一方、投資その他の資産のその他が1,499百万円、無形固定資産のその他が254百万円、投資有価証券が219百万円増加したことによるものであります。繰延資産は8百万円となり、前連結会計年度末に比べ3百万円減少いたしました。これは社債発行費が3百万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145,890百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,069百万円増加いたしました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は40,914百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,556百万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817百万円、賞与引当金が300百万円減少した一方、買掛金が6,796百万円増加したことによるものであります。固定負債は66,810百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,824百万円増加いたしました。これは主に長期借入金1,354百万円、受入敷金保証金が518百万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107,724百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,380百万円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末の純資産は38,165百万円となり、前連結会計年度末に比べ311百万円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益370百万円の計上と配当金731百万円の支払いに伴い、利益剰余金が361百万円減少したことによるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物(以下「資金」という。)は、24,306百万円となり、前連結会計年度末と比べ3,968百万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、1,377百万円の資金使用(前年同期比93.8%減)となりました。これは主に、仕入債務の増加6,604百万円により資金が増加し、一方で棚卸資産の増加5,096百万円、前渡金の増加3,309百万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、2,184百万円の資金使用(前年同期比202.9%増)となりました。これは主に、貸付けによる支出1,431百万円、有価証券及び投資有価証券の取得による支出547百万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、403百万円の資金使用(前年同期は12,455百万円の資金獲得)となりました。これは主に、長期借入れによる収入9,658百万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9,304百万円により資金が減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2024年7月期の業績予想につきましては、2023年9月13日に公表しております業績予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,292	24,325
受取手形、売掛金及び契約資産	1,322	1,131
完成工事未収入金	305	332
販売用不動産	16,214	44,251
仕掛販売用不動産	58,588	36,064
前渡金	1,037	4,347
前払費用	1,501	1,558
未収消費税等	2,087	2,771
その他	317	320
貸倒引当金	△9	△5
流動資産合計	109,658	115,097
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,590	4,515
減価償却累計額	△2,158	△2,252
建物及び構築物(純額)	2,432	2,262
機械装置及び運搬具	49	67
減価償却累計額	△47	△46
機械装置及び運搬具(純額)	2	21
工具、器具及び備品	281	295
減価償却累計額	△197	△212
工具、器具及び備品(純額)	84	82
土地	4,770	4,435
リース資産	517	520
減価償却累計額	△354	△371
リース資産(純額)	162	149
建設仮勘定	15	10
有形固定資産合計	7,467	6,961
無形固定資産		
のれん	636	530
その他	272	526
無形固定資産合計	908	1,057
投資その他の資産		
投資有価証券	10,560	10,779
破産更生債権等	150	221
長期前払費用	789	713
繰延税金資産	135	282
敷金及び保証金	7,999	8,199
その他	1,290	2,790
貸倒引当金	△150	△221
投資その他の資産合計	20,774	22,765
固定資産合計	29,150	30,784
繰延資産		
社債発行費	12	8
繰延資産合計	12	8
資産合計	138,821	145,890

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,412	16,208
工事未払金	510	319
短期借入金	360	360
1年内返済予定の長期借入金	20,389	19,571
リース債務	60	61
未払法人税等	299	310
未払消費税等	51	23
預り金	1,274	1,367
前受収益	1,970	2,048
賞与引当金	381	81
役員賞与引当金	295	—
転貸損失引当金	22	19
工事損失引当金	7	7
その他	323	534
流動負債合計	35,357	40,914
固定負債		
社債	3,000	3,000
長期借入金	51,946	53,300
リース債務	248	221
繰延税金負債	0	0
債務保証損失引当金	37	38
転貸損失引当金	2	—
退職給付に係る負債	281	271
資産除去債務	299	300
受入敷金保証金	8,899	9,418
その他	269	259
固定負債合計	64,986	66,810
負債合計	100,344	107,724
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,295	5,365
資本剰余金	6,008	6,078
利益剰余金	25,979	25,618
自己株式	△0	△0
株主資本合計	37,283	37,061
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,012	691
繰延ヘッジ損益	△7	2
為替換算調整勘定	166	378
その他の包括利益累計額合計	1,172	1,072
非支配株主持分	21	31
純資産合計	38,477	38,165
負債純資産合計	138,821	145,890

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書
 (四半期連結損益計算書)
 (第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
売上高	13,575	23,491
売上原価	10,703	19,381
売上総利益	2,871	4,110
販売費及び一般管理費	2,374	2,818
営業利益	497	1,291
営業外収益		
受取利息	1	1
為替差益	3	5
受取保険金	32	1
持分法による投資利益	172	—
還付加算金	0	9
その他	16	2
営業外収益合計	226	21
営業外費用		
支払利息	229	318
支払手数料	266	261
持分法による投資損失	—	30
その他	38	3
営業外費用合計	534	612
経常利益	189	700
特別利益		
固定資産売却益	7	0
その他	0	—
特別利益合計	8	0
特別損失		
固定資産除却損	4	7
投資有価証券評価損	26	—
関係会社株式評価損	—	4
関係会社株式売却損	3	—
その他	0	0
特別損失合計	34	13
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	163	686
匿名組合損益分配額	5	—
税金等調整前四半期純利益	158	686
法人税等	155	307
四半期純利益	2	379
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△5	9
親会社株主に帰属する四半期純利益	7	370

(四半期連結包括利益計算書)
(第2四半期連結累計期間)

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
四半期純利益	2	379
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△393	△329
為替換算調整勘定	△13	30
持分法適用会社に対する持分相当額	177	200
その他の包括利益合計	△229	△98
四半期包括利益	△227	280
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	△222	271
非支配株主に係る四半期包括利益	△5	9

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	158	686
減価償却費	181	176
のれん償却額	106	106
持分法による投資損益(△は益)	△172	30
貸倒引当金の増減額(△は減少)	11	66
賞与引当金の増減額(△は減少)	△314	△300
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△30	△5
工事損失引当金の増減額(△は減少)	0	△0
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	2	0
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△348	△295
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	4	△10
受取利息及び受取配当金	△1	△1
支払利息	229	318
為替差損益(△は益)	△20	△6
投資有価証券売却損益(△は益)	3	0
投資有価証券評価損益(△は益)	26	—
関係会社株式評価損	—	4
固定資産除却損	4	7
有形及び無形固定資産売却損益(△は益)	△7	△0
売上債権の増減額(△は増加)	△899	165
棚卸資産の増減額(△は増加)	△14,349	△5,096
仕入債務の増減額(△は減少)	4,704	6,604
前渡金の増減額(△は増加)	△5,154	△3,309
未収消費税等の増減額(△は増加)	△2,457	△683
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,794	△27
預り金の増減額(△は減少)	△78	93
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	114	△202
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	632	512
その他	7	353
小計	△19,439	△809
利息及び配当金の受取額	0	11
利息の支払額	△225	△312
法人税等の支払額	△2,707	△267
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,372	△1,377
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	△49	△547
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	158	111
有形固定資産の取得による支出	△538	△66
有形固定資産の売却による収入	24	1
無形固定資産の取得による支出	△95	△264
貸付けによる支出	△208	△1,431
その他	△12	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	△721	△2,184

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,097	9,658
長期借入金の返済による支出	△1,652	△9,304
リース債務の返済による支出	△28	△30
自己株式の取得による支出	△1,246	—
ストックオプションの行使による収入	4	2
配当金の支払額	△718	△730
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,455	△403
現金及び現金同等物に係る換算差額	16	△2
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△10,620	△3,968
現金及び現金同等物の期首残高	36,788	28,274
現金及び現金同等物の四半期末残高	26,167	24,306

(4) 四半期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。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第2四半期連結累計期間(自2022年8月1日至2023年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 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	海外事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	12,010	—	691	7	12,709	865	13,575	—	13,575
セグメント間の内部 売上高又は振替高	216	0	7	—	224	8	233	△233	—
計	12,227	0	698	7	12,934	874	13,808	△233	13,575
営業利益又は損失(△)	1,083	△342	461	△52	1,150	△81	1,069	△571	497
持分法による投資利益 又は損失(△)	—	△3	—	10	7	165	172	—	172
セグメント利益又は損 失(△)	1,083	△345	461	△41	1,158	83	1,242	△571	670

(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. セグメント利益又は損失(△)の調整額△571百万円には、セグメント間取引消去△2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△568百万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。

3. セグメント利益又は損失(△)＝営業利益又は損失(△)＋持分法投資損益

II 当第2四半期連結累計期間(自2023年8月1日至2024年1月31日)

1. 報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 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	海外事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	11,436	10,213	695	8	22,353	1,137	23,491	—	23,491
セグメント間の内部 売上高又は振替高	156	0	12	—	169	—	169	△169	—
計	11,593	10,214	707	8	22,523	1,137	23,661	△169	23,491
営業利益又は損失(△)	994	875	423	△66	2,227	△172	2,054	△763	1,291
持分法による投資利益 又は損失(△)	—	△15	—	△110	△126	96	△30	—	△30
セグメント利益又は損 失(△)	994	859	423	△176	2,100	△76	2,024	△763	1,261

(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. セグメント利益又は損失(△)の調整額△763百万円には、セグメント間取引消去11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△775百万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。

3. セグメント利益又は損失(△)＝営業利益又は損失(△)＋持分法投資損益

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

現在進行中の第2次中期経営計画の計画達成に向けて、フロービジネスを成長ドライバーとしたストックビジネスの強化による着実な成長と新領域(海外事業と新規事業)の収益化に取り組んでまいります。

第1四半期連結会計期間より、ストックビジネスとフロービジネスを明確にするため、また、海外ビジネ

スの事業の位置づけを明確にするため、組織体制の見直しを行いました。

それに伴い、報告セグメントを従来の「不動産管理事業」、「物流投資事業」及び「アセットマネジメント事業」の3区分から「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」及び「海外事業」の4区分に変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(報告セグメントの利益又は損失の算定方法の変更)

現在進行中の第2次中期経営計画の計画達成に向けて、フロービジネスを成長ドライバーとしたストックビジネスの強化による着実な成長と新領域(海外事業と新規事業)の収益化に取り組んでまいります。

第1四半期連結会計期間より、ストックビジネスとフロービジネスを明確にするため、また、海外ビジネスの事業の位置づけを明確にするため、組織体制の見直しを行い、上記の通り、報告セグメントを変更しております。

そして、海外事業の事業活動をセグメント業績に反映させるべく、より適切な経営管理区分を行いました。

それに伴い、第1四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社の損益を考慮し、報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法を変更しております。変更後の報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法は下記の通りです。

セグメント利益又は損失(△) = 営業利益又は損失(△) + 持分法投資損益

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しております。