



## 2024年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2024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) 経理財務部 部長 (氏名) 神村 大 TEL 03-5572-6600  
定時株主総会開催予定日 2024年10月30日 配当支払開始予定日 2024年10月11日  
有価証券報告書提出予定日 2024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. 2024年7月期の連結業績（2023年8月1日～2024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	%
2024年7月期	66,901	28.3	8,045	12.6	6,816	1.8	4,341	△1.0
2023年7月期	52,159	△16.9	7,147	△29.8	6,697	△27.1	4,387	△24.0

(注) 包括利益 2024年7月期 4,018百万円 (△2.7%) 2023年7月期 4,129百万円 (△28.1%)

	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	%	%	%
2024年7月期	148.11	-	10.9	4.8	12.0
2023年7月期	149.41	149.30	11.8	5.2	13.7

(参考) 持分法投資損益 2024年7月期 △7百万円 2023年7月期 552百万円

#### (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
2024年7月期	142,557	41,170	28.8	1,400.70
2023年7月期	138,821	38,477	27.7	1,314.43

(参考) 自己資本 2024年7月期 41,105百万円 2023年7月期 38,455百万円

#### (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
2024年7月期	△977	△2,696	△301	24,306
2023年7月期	△22,790	△3,609	17,859	28,274

### 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			
2023年7月期	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	百万円	%	%
	-	0.00	-	25.00	25.00	731	16.7	2.0
2024年7月期	-	25.00	-	50.00	75.00	2,201	50.6	5.5
2025年7月期(予想)	-	0.00	-	27.00	27.00		15.8	

(注) 2024年7月期 中間配当金の内訳 特別配当25円00銭  
2024年7月期 期末配当金の内訳 普通配当26円00銭 特別配当24円00銭

### 3. 2025年7月期の連結業績予想（2024年8月1日～2025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	75,650	13.1	9,930	23.4	7,930	16.3	5,000	15.2	170.38

※ 注記事項

(1) 期中における連結範囲の重要な変更：有  
新規 1社 (社名)MLF投資事業有限責任組合、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)	2024年7月期	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	10,142株	2023年7月期	2,445株
③ 期中平均株式数	2024年7月期	29,315,303株	2023年7月期	29,365,217株

(参考) 個別業績の概要

2024年7月期の個別業績 (2023年8月1日～2024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	%
2024年7月期	63,050	29.4	7,430	14.8	7,630	46.8	5,346	78.4
2023年7月期	48,725	△17.7	6,474	△33.7	5,197	△41.6	2,995	△44.9

	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
2024年7月期	182.37	－
2023年7月期	102.02	101.95

(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		
2024年7月期	136,394		38,509		28.2	1,312.23		
2023年7月期	133,256		34,974		26.2	1,195.44		

(参考) 自己資本 2024年7月期 38,509百万円 2023年7月期 34,974百万円

<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いこと及び子会社からの配当金の発生により、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、2024年9月17日に機関投資家・アナリスト向け決算説明会を開催予定です。  
この説明会の動画については、開催後速やかに当社ウェブサイトに掲載する予定です。

## ○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 .....	4
(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
(セグメント情報等の注記) .....	14
(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、ウクライナや中東情勢等の地政学的リスク及び各国の金融政策の変更等により、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、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、物流不動産の供給増と併せ、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、金利上昇が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素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が、私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」（以下、「本投資法人」といいます。）を設立し、2024年6月5日に運用を開始しました。

当社グループは、2021年9月9日に「第2次中期経営計画」を発表し、さらなる成長のため、アセットマネジメント事業の施策の一つとして、「中・小型倉庫私募リートの組成」を掲げ準備を進めてまいりました。今般運用を開始いたしました本投資法人は、当社がマスターリース事業で特に強みを有する延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫を中心とする産業用不動産を投資対象としており、当社がマスターリースする物件を組み入れることにより当社グループのストックビジネスの事業基盤の拡大に寄与すると同時に、企業規模にとらわれない幅広い業種からの賃借ニーズに応える中小型倉庫の受け皿を担うことで、日本の物流業界の発展を支えることを目的としております。

なお、本投資法人は、当社がマスターリースする18物件、資産規模約100億円で運用を開始し、ポートフォリオのバランスに配慮しつつ、3～5年後を目途に300億円程度への資産規模の成長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1号案件が2024年7月に竣工し、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。

当連結会計年度の事業活動の結果、売上高66,901百万円（前年同期比28.3%増）、営業利益8,045百万円（前年同期比12.6%増）、経常利益6,816百万円（前年同期比1.8%増）、事業利益（注）8,250百万円（前年同期比2.8%増）、親会社株主に帰属する当期純利益4,341百万円（前年同期比1.0%減）となりました。

なお、当連結会計年度より、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、当連結会計年度より、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

前連結会計年度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7月末時点での管理面積は約202万坪となりました。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23,106百万円（前年同期比0.9%減）、セグメント利益は1,925百万円（前年同期比9.5%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「ロジスクエア伊丹」、「ロジスクエア一宮」、「ロジスクエア厚木Ⅰ」、「ロジスクエア掛川」及び「ロジスクエア福岡小郡」を売却いたしました。その結果、売上高は39,723百万円（前年同期比58.1%増）、セグメント利益は6,610百万円（前年同期比15.6%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と私募ファンドの2024年7月末時点での受託資産残高は340,196百万円となりました。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、「CREインダストリアルアセット投資法人」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1,644百万円（前年同期比7.4%増）、セグメント利益は1,028百万円（前年同期比6.9%増）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42百万円（前年同期比16.1%増）、セグメント損失は374百万円（前年同期は100百万円のセグメント損失）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75,650百万円、営業利益9,930百万円、経常利益7,930百万円、事業利益10,030百万円、親会社株主に帰属する当期純利益5,000百万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111,141百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,483百万円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が21,420百万円、現金及び預金が3,966百万円、未収消費税等が2,071百万円減少した一方、販売用不動産が22,849百万円、前渡金が6,610百万円増加したことによるものであります。固定資産は31,396百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,245百万円増加いたしました。これは主に関係会社長期貸付金が2,013百万円、無形固定資産のその他が259百万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7百万円増加いたしました。これは社債発行費が7百万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142,557百万円となり、前連結会計年度末に比べ3,735百万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39,373百万円となり、前連結会計年度末に比べ4,015百万円増加いたしました。これは主に買掛金が3,571百万円減少した一方、1年内償還予定の社債が3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金が2,745百万円、未払法人税等が1,293百万円、未払消費税等が276百万円、流動負債のその他が129百万円増加したことによるものであります。固定負債は62,012百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,974百万円減少いたしました。これは主に長期借入金が2,542百万円、社債が1,000百万円減少した一方、受入敷金保証金が614百万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101,386百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,041百万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41,170百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,693百万円増加いたしました。これは主に、親会社株主に帰属する当期純利益4,341百万円の計上と配当金1,465百万円の支払に伴い利益剰余金が2,875百万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、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、977百万円の資金使用（前年同期比95.7%減）となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益6,764百万円により資金が増加し、一方で前渡金の増加6,610百万円、法人税等の支払1,315百万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、2,696百万円の資金使用（前年同期比25.3%減）となりました。これは主に、関係会社貸付けによる支出1,772百万円、有価証券及び投資有価証券の取得による支出868百万円、有形固定資産の取得による支出86百万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、301百万円の資金使用（前年同期は17,859百万円の資金獲得）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出31,940百万円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入31,236百万円、短期借入れによる収入330百万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)

	2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期	2024年7月期
自己資本比率 (%)	28.5	26.9	30.6	27.7	28.8
時価ベースの自己資本比率 (%)	51.5	41.9	41.8	29.2	32.9
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) 2021年7月期、2023年7月期及び2024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、配当と自己株式取得を合わせた総還元性向の目標を毎期30%を下限とし、50%を目標としております。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。

当期の期末配当につきましては、業績状況及び財政状態を勘案し、直近予想のとおり、普通配当26円に特別配当24円を加え、1株当たり50円の期末配当を実施いたします。これにより、すでに実施している中間配当(1株当たり25円の特別配当)を含めた年間配当は、1株当たり75円となります。また、2025年7月期の期末配当は1株当たり27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 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
<b>資産の部</b>		
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	999
完成工事未収入金	305	330
販売用不動産	16,214	39,063
仕掛販売用不動産	58,588	37,168
前渡金	1,037	7,647
前払費用	1,501	1,396
未収消費税等	2,087	15
その他	317	252
貸倒引当金	△9	△58
流動資産合計	109,658	111,141
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,590	4,476
減価償却累計額	△2,158	△2,362
建物及び構築物 (純額)	2,432	2,113
機械装置及び運搬具	49	64
減価償却累計額	△47	△47
機械装置及び運搬具 (純額)	2	17
工具、器具及び備品	281	301
減価償却累計額	△197	△226
工具、器具及び備品 (純額)	84	75
土地	4,770	4,435
リース資産	517	567
減価償却累計額	△354	△390
リース資産 (純額)	162	177
建設仮勘定	15	10
有形固定資産合計	7,467	6,829
無形固定資産		
のれん	636	424
その他	272	531
無形固定資産合計	908	955
投資その他の資産		
投資有価証券	10,560	10,491
関係会社長期貸付金	1,184	3,197
破産更生債権等	150	207
長期前払費用	789	1,030
繰延税金資産	135	523
敷金及び保証金	7,999	8,259
その他	106	107
貸倒引当金	△150	△207
投資その他の資産合計	20,774	23,611
固定資産合計	29,150	31,396
繰延資産		
社債発行費	12	19
繰延資産合計	12	19
資産合計	138,821	142,557

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	9,412	5,840
工事未払金	510	341
短期借入金	360	300
1年内返済予定の長期借入金	20,389	23,134
1年内償還予定の社債	—	3,000
リース債務	60	71
未払法人税等	299	1,592
未払消費税等	51	327
預り金	1,274	1,520
前受収益	1,970	2,041
賞与引当金	381	415
役員賞与引当金	295	330
転貸損失引当金	22	—
工事損失引当金	7	5
その他	323	452
流動負債合計	35,357	39,373
固定負債		
社債	3,000	2,000
長期借入金	51,946	49,403
リース債務	248	231
繰延税金負債	0	0
債務保証損失引当金	37	39
転貸損失引当金	2	—
退職給付に係る負債	281	264
資産除去債務	299	302
受入敷金保証金	8,899	9,513
匿名組合出資預り金	—	1
その他	269	255
固定負債合計	64,986	62,012
負債合計	100,344	101,386
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	28,855
自己株式	△0	△0
株主資本合計	37,283	40,299
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	541
繰延ヘッジ損益	△7	1
為替換算調整勘定	166	263
その他の包括利益累計額合計	1,172	806
非支配株主持分	21	65
純資産合計	38,477	41,170
負債純資産合計	138,821	142,557

(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 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
売上高	52,159	66,901
売上原価	39,322	52,703
売上総利益	12,837	14,198
販売費及び一般管理費	5,689	6,152
営業利益	7,147	8,045
営業外収益		
受取利息	2	2
為替差益	13	17
受取保険金	67	1
持分法による投資利益	552	—
還付加算金	0	9
その他	19	5
営業外収益合計	656	36
営業外費用		
支払利息	494	714
支払手数料	565	539
持分法による投資損失	—	7
その他	46	4
営業外費用合計	1,106	1,265
経常利益	6,697	6,816
特別利益		
固定資産売却益	8	0
持分変動利益	1	—
特別利益合計	10	0
特別損失		
固定資産除却損	18	8
投資有価証券評価損	28	—
関係会社株式評価損	—	5
減損損失	91	37
その他	3	0
特別損失合計	142	51
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	6,565	6,764
匿名組合損益分配額	6	0
税金等調整前当期純利益	6,558	6,764
法人税、住民税及び事業税	2,097	2,554
法人税等調整額	57	△173
法人税等合計	2,155	2,381
当期純利益	4,403	4,383
非支配株主に帰属する当期純利益	16	41
親会社株主に帰属する当期純利益	4,387	4,341

## (連結包括利益計算書)

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
当期純利益	4,403	4,383
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△385	△485
為替換算調整勘定	△23	69
持分法適用会社に対する持分相当額	134	50
その他の包括利益合計	△273	△365
包括利益	4,129	4,018
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	4,113	3,976
非支配株主に係る包括利益	16	42

## (3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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
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 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
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

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024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	5,295	6,008	25,979	△0	37,283
当期変動額					
新株の発行	69	69			139
剰余金の配当			△1,465		△1,465
親会社株主に帰属する当期純利益			4,341		4,341
連結範囲の変動			△0		△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	69	69	2,875	-	3,015
当期末残高	5,365	6,078	28,855	△0	40,299

	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	1,012	△7	166	1,172	21	38,477
当期変動額						
新株の発行						139
剰余金の配当						△1,465
親会社株主に帰属する当期純利益						4,341
連結範囲の変動						△0
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△471	8	97	△365	43	△321
当期変動額合計	△471	8	97	△365	43	2,693
当期末残高	541	1	263	806	65	41,170

## (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 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024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	6,558	6,764
減価償却費	369	359
減損損失	91	37
のれん償却額	212	212
持分法による投資損益(△は益)	△552	7
貸倒引当金の増減額(△は減少)	89	105
賞与引当金の増減額(△は減少)	△5	34
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△30	△25
工事損失引当金の増減額(△は減少)	△1	△2
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	3	1
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△53	35
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	7	△17
受取利息及び受取配当金	△2	△2
支払利息	494	714
為替差損益(△は益)	△46	△15
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)	28	-
関係会社株式評価損	-	5
固定資産除却損	18	8
有形及び無形固定資産売却損益(△は益)	△8	0
持分変動損益(△は益)	△1	-
売上債権の増減額(△は増加)	△441	301
棚卸資産の増減額(△は増加)	△28,273	△986
仕入債務の増減額(△は減少)	791	△3,741
前渡金の増減額(△は増加)	4,780	△6,610
未収消費税等の増減額(△は増加)	△1,968	2,072
未払消費税等の増減額(△は減少)	△1,786	276
預り金の増減額(△は減少)	1,011	246
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△448	△261
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	910	602
その他	607	893
小計	△17,642	1,017
利息及び配当金の受取額	0	12
利息の支払額	△486	△690
法人税等の支払額	△4,661	△1,315
営業活動によるキャッシュ・フロー	△22,790	△977
<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	△2,176	△868
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	160	339
有形固定資産の取得による支出	△609	△86
有形固定資産の売却による収入	31	0
無形固定資産の取得による支出	△187	△318
関係会社貸付けによる支出	△799	△1,772
その他	△27	9
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,609	△2,696

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024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	860	330
短期借入金の返済による支出	△874	△390
長期借入れによる収入	37,281	31,236
長期借入金の返済による支出	△16,950	△31,940
社債の発行による収入	-	1,983
リース債務の返済による支出	△57	△62
非支配株主からの払込みによる収入	-	0
匿名組合出資者からの払込みによる収入	-	1
匿名組合出資金の分配による支出	△442	-
ストックオプションの行使による収入	7	2
自己株式の取得による支出	△1,246	-
配当金の支払額	△718	△1,464
財務活動によるキャッシュ・フロー	17,859	△301
現金及び現金同等物に係る換算差額	25	7
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△8,514	△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期末残高	28,274	24,306

(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)

該当事項はありません。

(セグメント情報等の注記)

【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」、「海外事業」の4つを報告セグメントとしております。

「不動産管理事業」は主に物流施設を中心に事業系不動産のマスターリース、プロパティマネジメント、リーシング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。「海外事業」は、東南アジアでの不動産投資を行っております。

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 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	海外事業	計				
売上高									
外部顧客への 売上高	23,322	25,129	1,531	36	50,019	2,139	52,159	-	52,159
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	412	7	20	-	439	9	449	△449	-
計	23,734	25,137	1,551	36	50,459	2,149	52,608	△449	52,159
営業利益又は損 失(△)	1,757	5,764	962	△100	8,384	△171	8,212	△1,064	7,147
持分法による投 資利益又は損失 (△)	-	△48	-	△0	△48	601	552	-	552
セグメント利益 又は損失(△)	1,757	5,716	962	△100	8,335	429	8,765	△1,064	7,700
セグメント資産	17,883	76,038	6,750	3,944	104,616	5,390	110,006	28,815	138,821
その他の項目									
減価償却費	298	14	6	11	330	23	353	15	369
のれん償却額	212	-	-	-	212	-	212	-	212
減損損失	-	-	-	-	-	91	91	-	91
持分法適用会 社への投資額	-	73	-	2,155	2,229	3,092	5,321	-	5,321
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	531	-	2	2	536	162	698	94	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△1,064百万円には、セグメント間取引消去1百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,066百万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28,815百万円には、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28,838百万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15百万円は、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94百万円は、本社機能に係る設備投資額であります。

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

当連結会計年度（自 2023年8月1日 至 2024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	海外事業	計				
売上高									
外部顧客への 売上高	23,106	39,723	1,644	42	64,517	2,384	66,901	-	66,901
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	565	6	27	-	600	0	600	△600	-
計	23,672	39,729	1,672	42	65,117	2,384	67,501	△600	66,901
営業利益又は損 失(△)	1,925	6,628	1,028	△120	9,461	△248	9,212	△1,167	8,045
持分法による投 資利益又は損失 (△)	-	△17	-	△253	△271	264	△7	-	△7
セグメント利益 又は損失(△)	1,925	6,610	1,028	△374	9,190	15	9,205	△1,167	8,038
セグメント資産	17,127	84,289	5,952	6,530	113,899	5,370	119,269	23,287	142,557
その他の項目									
減価償却費	287	11	6	7	313	29	342	16	359
のれん償却額	212	-	-	-	212	-	212	-	212
減損損失	-	-	-	37	37	-	37	-	37
持分法適用会 社への投資額	-	117	-	2,483	2,601	3,333	5,934	-	5,934
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	282	-	7	0	291	71	362	78	441

(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△1,167百万円には、セグメント間取引消去28百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,195百万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23,287百万円には、セグメント間取引消去△25百万円、報告セグメントに配分していない全社資産23,312百万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16百万円は、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78百万円は、本社機能に係る設備投資額であります。

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

## 4. 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。

当連結会計年度より、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、前連結会計年度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。

当連結会計年度より、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、当連結会計年度より、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。

$$\text{セグメント利益又は損失}(\Delta) = \text{営業利益又は損失}(\Delta) + \text{持分法投資損益}$$

なお、前連結会計年度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。

## (1株当たり情報)

	前連結会計年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
1株当たり純資産額	1,314.43円	1,400.70円
1株当たり当期純利益	149.41円	148.11円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益	149.30円	－円

(注) 1. 当連結会計年度の潜在株式調整後1株当たり当期純利益については、潜在株式が存在しないため記載していません。

2. 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 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024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)	4,387	4,341
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)	4,387	4,341
期中平均株式数(株)	29,365,217	29,315,303
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)	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	――	――

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 (2023年7月31日)	当連結会計年度 (2024年7月31日)
純資産の部の合計額(百万円)	38,477	41,170
純資産の部の合計額から控除する金額(百万円)	21	65
(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)	38,455	41,105
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)	29,256,755	29,346,558

(重要な後発事象)

該当事項はありません。