



2020年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年9月11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 2020年10月28日 配当支払開始予定日 2020年10月12日
 有価証券報告書提出予定日 2020年10月28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. 2020年7月期の連結業績（2019年8月1日～2020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	%
2020年7月期	41,194	72.1	4,228	156.1	4,049	193.0	2,611	274.9
2019年7月期	23,941	△28.7	1,651	△48.2	1,382	△55.5	696	△66.9

(注) 包括利益 2020年7月期 3,141百万円 (224.9%) 2019年7月期 966百万円 (△55.3%)

	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	%	%	%
2020年7月期	103.72	103.40	13.9	6.5	10.3
2019年7月期	27.86	27.68	4.1	2.9	6.9

(参考) 持分法投資損益 2020年7月期 112百万円 2019年7月期 △48百万円

(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
2020年7月期	70,142	20,004	28.5	792.31
2019年7月期	54,712	17,545	31.9	696.15

(参考) 自己資本 2020年7月期 20,002百万円 2019年7月期 17,473百万円

(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
2020年7月期	7,725	△471	△1,820	14,466
2019年7月期	△13,350	△1,529	10,522	9,032

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	%	%
2019年7月期	—	0.00	—	21.00	21.00	527	75.4	3.1
2020年7月期	—	0.00	—	22.00	22.00	555	21.2	3.0
2021年7月期(予想)	—	0.00	—	23.00	23.00		21.7	

3. 2021年7月期の連結業績予想（2020年8月1日～2021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	54,700	32.8	5,000	18.2	4,500	11.1	2,900	11.0	105.88

(注) 2021年7月期(予想)の1株当たり当期純利益は、2020年8月に払込が完了した公募、第三者割当による新株発行及び自己株式の処分に係る増加株式数並びに2020年9月払込完了のオーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資に係る増加株式数を考慮して算出しております。詳細につきましては、添付資料P.17の「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(重要な後発事象)」をご覧ください。

※ 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）	2020年7月期	26,309,200株	2019年7月期	26,161,300株
② 期末自己株式数	2020年7月期	1,063,311株	2019年7月期	1,060,832株
③ 期中平均株式数	2020年7月期	25,181,574株	2019年7月期	25,004,324株

(参考) 個別業績の概要

2020年7月期の個別業績（2019年8月1日～2020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	%
2020年7月期	35,720	74.4	3,905	131.7	3,341	153.6	1,870	214.4
2019年7月期	20,477	△24.4	1,685	△39.6	1,317	△51.0	595	△64.1

	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
	円 銭	円 銭
2020年7月期	74.29	74.06
2019年7月期	23.80	23.65

(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
2020年7月期	66,445	18,871	28.4	747.49
2019年7月期	50,700	16,768	33.1	668.07

(参考) 自己資本 2020年7月期 18,871百万円 2019年7月期 16,768百万円

※ 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
(追加情報)	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)	17

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、企業収益や雇用環境に改善が見られ、景気は緩やかな回復基調が続いておりました。しかしながら、消費税の増税、米中通商問題に加え、新型コロナウイルス感染症の世界的な広がりから先行き不透明な状況にあります。経済活動は徐々に再開されておりますが、新型コロナウイルス感染症の影響が引き続き見られ、景気は極めて厳しい状況にあります。

しかしながら、政府による新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言発令中も社会インフラとして物流サービスは維持されました。また、各自治体からの外出自粛要請を背景に、eコマースの利用が広がりを見せ、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。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、物流インフラプラットフォームの新たなサービスラインアップとして、低温物流市場への冷蔵・冷凍車両のリース・レンタル事業を開始いたしました。また、経営効率化及び不動産管理事業のより一層のサービス向上のため、2018年12月に連結子会社化した株式会社ロジコムを2020年8月1日で合併するための体制を構築いたしました。物流投資事業では、関西圏で初めて取り組んだ物流施設が竣工し、テナントの誘致も完了いたしました。今後も首都圏以外での物流施設の開発を推進させ、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貢献し、同投資法人からの運用報酬によるストック収益を積み上げてまいります。アセットマネジメント事業では、不動産管理事業が保有する物流不動産を投資対象としたクラウドファンディング事業を開始いたしました。非上場の不動産投資商品を少額から投資することができ、幅広い投資家に対して投資機会を提供できる環境が整うことになりました。

また、電子商取引市場の拡大のみならず、オムニチャネルに対応した物流ネットワークの構築、物流施設内の効率化や省人化、物流トラックドライバーの人手不足と働き方改革等、物流を取り巻く環境は大きく変化しております。

当社の事業ビジョン“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、従来の物流不動産に関わるトータルサービスの提供のみならず、物流に関する様々なサービスを提供し、今後もこれらの変化に対応してまいります。

当連結会計年度の事業活動の結果、売上高41,194,446千円（前年同期比72.1%増）、営業利益4,228,747千円（前年同期比156.1%増）、経常利益4,049,201千円（前年同期比193.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益2,611,737千円（前年同期比274.9%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、2020年7月末時点での管理面積は約162万坪となりました。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、当社開発物件であるロジスクエア各物件へのリーシング及び2018年12月に連結子会社化した株式会社ロジコムの業績が寄与したことから、売上高は23,060,160千円（前年同期比7.0%増）、営業利益は2,163,844千円（前年同期比22.6%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「ロジスクエア千歳」、「ロジスクエア上尾」及び「ロジスクエア三芳」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。好調な物流不動産投資市場に加え、適切なコンストラクション・マネジメントによる開発費用の削減の結果、売上高は17,646,131千円（前年同期は1,602,073千円の売上高）、営業利益は2,521,378千円（前年同期は207,103千円の営業利益）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2020年1月と2020年7月の2回の公募増資及び資産取得を行ったことにより、2020年7月末時点での受託資産残高は91,583百万円となりました。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、運用資産の取得に係るアキュジションフィー等を計上した結果、売上高は971,536千円（前年同期比23.3%増）、営業利益は503,775千円（前年同期比23.9%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。

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、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54,700,000千円、営業利益5,000,000千円、経常利益4,500,000千円、親会社株主に帰属する当期純利益2,900,000千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49,324,066千円となり、前連結会計年度末に比べ13,078,720千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が5,954,034千円減少した一方、販売用不動産が10,464,370千円、当期に売却した当社開発物件の代金の入金等に伴い現金及び預金が5,433,177千円、前渡金が3,318,930千円増加したことによるものであります。固定資産は20,818,877千円となり、前連結会計年度末に比べ2,351,859千円増加いたしました。これは主に長期前払費用が900,236千円、有形固定資産が657,164千円、投資有価証券が502,375千円、敷金及び保証金が488,652千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70,142,943千円となり、前連結会計年度末に比べ15,430,580千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28,038,929千円となり、前連結会計年度末に比べ19,268,616千円増加いたしました。これは主に買掛金が10,076,325千円、1年内返済予定の長期借入金が6,150,739千円、未払法人税等が1,169,296千円、預り金が1,033,676千円増加したことによるものであります。固定負債は22,099,930千円となり、前連結会計年度末に比べ6,296,878千円減少いたしました。これは主に受入敷金保証金が618,014千円増加した一方、長期借入金が7,209,999千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は50,138,860千円となり、前連結会計年度末に比べ12,971,738千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20,004,083千円となり、前連結会計年度末に比べ2,458,842千円増加いたしました。配当金の支払いが527,109千円あったものの、親会社株主に帰属する当期純利益2,611,737千円を計上したことに伴い利益剰余金が2,084,627千円増加したこと、その他有価証券評価差額金が662,414千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、14,466,126千円となり、前連結会計年度末と比べ5,433,177千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、7,725,107千円の資金獲得（前年同期は13,350,157千円の資金使用）となりました。これは主に、たな卸資産の増加4,568,726千円、前渡金の増加3,318,930千円により資金が減少し、一方で仕入債務の増加9,871,887千円、税金等調整前当期純利益4,035,915千円の計上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、471,902千円の資金使用（前年同期比69.1%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売却及び償還による収入970,037千円により資金が増加し、一方で有形固定資産の取得による支出768,473千円、有価証券及び投資有価証券の取得による支出433,871千円、無形固定資産の取得による支出132,578千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、1,820,073千円の資金使用（前年同期は10,522,587千円の資金獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入8,296,852千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10,511,260千円により資金が減少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)

	2016年7月期	2017年7月期	2018年7月期	2019年7月期	2020年7月期
自己資本比率 (%)	30.4	42.7	39.9	31.9	28.5
時価ベースの自己資本比率 (%)	37.7	52.9	56.4	52.2	51.5
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	3.4	4.9	4.4	—	3.2
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	33.7	20.0	27.5	—	40.7

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22円とし、次期の剰余金の配当につきましては1株当たり23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 (2019年7月31日)	当連結会計年度 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,032,949	14,466,126
売掛金	422,384	485,405
受取手形・完成工事未収入金	292,503	143,033
販売用不動産	9,931,410	20,395,781
仕掛販売用不動産	14,669,953	8,715,918
前渡金	55,779	3,374,710
前払費用	782,650	1,055,477
その他	1,082,975	703,577
貸倒引当金	△25,260	△15,963
流動資産合計	36,245,345	49,324,066
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,604,049	4,155,207
減価償却累計額	△1,829,915	△1,927,543
建物及び構築物(純額)	1,774,134	2,227,664
機械装置及び運搬具	418,413	417,449
減価償却累計額	△197,261	△246,911
機械装置及び運搬具(純額)	221,151	170,538
工具、器具及び備品	109,299	147,500
減価償却累計額	△79,442	△96,202
工具、器具及び備品(純額)	29,856	51,297
土地	1,558,832	1,877,030
リース資産	480,631	472,388
減価償却累計額	△231,499	△251,183
リース資産(純額)	249,131	221,205
建設仮勘定	71,478	14,013
有形固定資産合計	3,904,584	4,561,749
無形固定資産		
のれん	1,533,085	1,296,836
その他	130,444	144,898
無形固定資産合計	1,663,530	1,441,735
投資その他の資産		
投資有価証券	6,708,305	7,210,680
破産更生債権等	37,476	62,468
長期前払費用	345,155	1,245,391
繰延税金資産	59,593	60,348
敷金及び保証金	5,730,005	6,218,658
その他	59,092	83,564
貸倒引当金	△40,726	△65,718
投資その他の資産合計	12,898,902	14,815,392
固定資産合計	18,467,017	20,818,877
資産合計	54,712,362	70,142,943

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当連結会計年度 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,917,810	11,994,136
工事未払金	339,470	135,032
短期借入金	25,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	3,601,592	9,752,331
リース債務	28,045	28,804
未払法人税等	208,507	1,377,803
預り金	450,815	1,484,492
前受収益	1,564,691	1,620,977
賞与引当金	47,242	49,799
役員賞与引当金	—	250,000
転貸損失引当金	42,274	70,275
資産除去債務	119,124	587
その他	425,738	274,689
流動負債合計	8,770,312	28,038,929
固定負債		
長期借入金	20,913,299	13,703,300
リース債務	315,767	286,955
退職給付に係る負債	236,960	238,808
債務保証損失引当金	32,405	30,661
資産除去債務	218,279	253,361
転貸損失引当金	—	21,552
受入敷金保証金	6,497,059	7,115,073
その他	183,037	450,217
固定負債合計	28,396,809	22,099,930
負債合計	37,167,121	50,138,860
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,195,714	2,240,348
資本剰余金	3,784,614	3,612,271
利益剰余金	12,085,463	14,170,090
自己株式	△955,107	△955,171
株主資本合計	17,110,684	19,067,539
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	407,944	1,070,359
繰延ヘッジ損益	△31,935	△30,919
為替換算調整勘定	△12,997	△104,317
その他の包括利益累計額合計	363,011	935,122
非支配株主持分	71,545	1,420
純資産合計	17,545,241	20,004,083
負債純資産合計	54,712,362	70,142,943

(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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
売上高	23,941,977	41,194,446
売上原価	18,758,825	32,722,525
売上総利益	5,183,151	8,471,920
販売費及び一般管理費	3,531,864	4,243,173
営業利益	1,651,286	4,228,747
営業外収益		
受取利息	5,063	4,370
持分法による投資利益	—	112,917
為替差益	6,794	—
違約金収入	—	67,437
受取解決金	4,000	—
その他	17,543	11,830
営業外収益合計	33,401	196,556
営業外費用		
支払利息	161,350	208,499
支払手数料	86,237	90,584
撤去費用	—	60,000
持分法による投資損失	48,607	—
その他	6,464	17,017
営業外費用合計	302,659	376,102
経常利益	1,382,028	4,049,201
特別利益		
投資有価証券売却益	17,825	162,460
貸倒引当金戻入額	112,000	—
資産除去債務戻入益	21,202	—
その他	17,941	1
特別利益合計	168,968	162,461
特別損失		
投資有価証券評価損	139,050	93,880
減損損失	19,791	75,005
債務保証損失引当金繰入額	32,405	—
その他	9,506	5,945
特別損失合計	200,753	174,831
匿名組合損益分配前税金等調整前当期純利益	1,350,244	4,036,831
匿名組合損益分配額	—	915
税金等調整前当期純利益	1,350,244	4,035,915
法人税、住民税及び事業税	593,486	1,764,798
法人税等調整額	103,205	△296,816
法人税等合計	696,692	1,467,982
当期純利益	653,552	2,567,933
非支配株主に帰属する当期純損失(△)	△43,036	△43,803
親会社株主に帰属する当期純利益	696,588	2,611,737

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
当期純利益	653,552	2,567,933
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	319,522	670,558
為替換算調整勘定	936	9,114
持分法適用会社に対する持分相当額	△7,098	△106,144
その他の包括利益合計	313,361	573,529
包括利益	966,913	3,141,463
(内訳)		
親会社株主に係る包括利益	1,009,946	3,183,848
非支配株主に係る包括利益	△43,033	△42,385

(3) 連結株主資本等変動計算書

前連結会計年度(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

当連結会計年度(自 2019年8月1日 至 2020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	2,195,714	3,784,614	12,085,463	△955,107	17,110,684
当期変動額					
新株の発行	44,634	44,634			89,268
剰余金の配当			△527,109		△527,109
親会社株主に帰属する当期純利益			2,611,737		2,611,737
自己株式の取得				△63	△63
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動		△216,976			△216,976
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	44,634	△172,342	2,084,627	△63	1,956,855
当期末残高	2,240,348	3,612,271	14,170,090	△955,171	19,067,539

	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	407,944	△31,935	△12,997	363,011	71,545	17,545,241
当期変動額						
新株の発行						89,268
剰余金の配当						△527,109
親会社株主に帰属する当期純利益						2,611,737
自己株式の取得						△63
非支配株主との取引に係る親会社の持分変動						△216,976
株主資本以外の項目の当期変動額(純額)	662,414	1,016	△91,320	572,111	△70,124	501,986
当期変動額合計	662,414	1,016	△91,320	572,111	△70,124	2,458,842
当期末残高	1,070,359	△30,919	△104,317	935,122	1,420	20,004,083

(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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020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	1,350,244	4,035,915
減価償却費	280,756	339,948
減損損失	19,791	75,005
のれん償却額	280,671	236,249
持分法による投資損益(△は益)	48,607	△112,917
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△111,637	15,695
賞与引当金の増減額(△は減少)	280	2,556
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	△54,456	49,553
債務保証損失引当金の増減額(△は減少)	32,405	△1,744
役員賞与引当金の増減額(△は減少)	△116,520	250,000
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	1,282	1,847
受取利息及び受取配当金	△5,186	△4,510
支払利息	161,350	208,499
投資有価証券売却損益(△は益)	△17,825	△162,459
投資有価証券評価損益(△は益)	139,050	93,880
資産除去債務戻入益	△21,202	—
売上債権の増減額(△は増加)	△169,777	86,449
たな卸資産の増減額(△は増加)	△12,106,262	△4,568,726
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,100,773	9,871,887
前渡金の増減額(△は増加)	549,136	△3,318,930
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	△67,488	△484,539
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△621	600,306
その他	△339,317	1,341,182
小計	△12,247,491	8,555,149
利息及び配当金の受取額	1,687	386
利息の支払額	△144,367	△189,689
法人税等の支払額	△959,986	△640,738
営業活動によるキャッシュ・フロー	△13,350,157	7,725,107
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	△449,921	△433,871
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	360,893	970,037
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	—
有形固定資産の取得による支出	△685,317	△768,473
無形固定資産の取得による支出	△67,272	△132,578
資産除去債務の履行による支出	—	△83,924
その他	176,610	△23,091
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,529,098	△471,902

(単位：千円)

	前連結会計年度 (自 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020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	2,600,000
短期借入金の返済による支出	△5,568,750	△1,625,000
長期借入れによる収入	16,162,071	8,296,852
長期借入金の返済による支出	△4,627,907	△10,511,260
リース債務の返済による支出	△27,270	△28,060
ストックオプションの行使による収入	32,298	18,228
配当金の支払額	△497,854	△526,898
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の取得による 支出	—	△244,715
その他	—	200,780
財務活動によるキャッシュ・フロー	10,522,587	△1,820,073
現金及び現金同等物に係る換算差額	4,627	45
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,352,040	5,433,177
現金及び現金同等物の期首残高	13,384,989	9,032,949
現金及び現金同等物の期末残高	9,032,949	14,466,126

(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。

(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)

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症拡大による影響は、一定期間続くものの、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 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
減損損失	19,791	—	—	19,791	—	19,791	—	19,791
持分法適用会社 への投資額	—	1,766,764	—	1,766,764	—	1,766,764	—	1,766,764
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。

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 2019年8月1日 至 2020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	22,563,437	17,645,230	966,712	41,175,380	19,066	41,194,446	—	41,194,446
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	496,723	900	4,823	502,447	1,991	504,438	△504,438	—
計	23,060,160	17,646,131	971,536	41,677,828	21,057	41,698,885	△504,438	41,194,446
セグメント利益	2,163,844	2,521,378	503,775	5,188,997	3,876	5,192,874	△964,126	4,228,747
セグメント資産	16,974,583	33,017,213	5,681,067	55,672,865	528,016	56,200,882	13,942,061	70,142,943
その他の項目								
減価償却費	316,916	3,445	4,922	325,285	14	325,300	14,648	339,948
のれん償却額	212,117	—	24,132	236,249	—	236,249	—	236,249
減損損失	75,005	—	—	75,005	—	75,005	—	75,005
持分法適用会社 への投資額	315,482	1,745,572	—	2,061,054	—	2,061,054	—	2,061,054
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	807,267	—	43,245	850,512	—	850,512	75,617	926,130

(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△964,126千円には、セグメント間取引消去△11,123千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△953,003千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13,942,061千円には、セグメント間取引消去△782,046千円、報告セグメントに配分していない全社資産14,724,107千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14,648千円は、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75,617千円は、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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020年7月31日)
1株当たり純資産額	696.15円	792.31円
1株当たり当期純利益金額	27.86円	103.72円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	27.68円	103.40円

(注) 1. 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 2018年8月1日 至 2019年7月31日)	当連結会計年度 (自 2019年8月1日 至 2020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)	696,588	2,611,737
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)	696,588	2,611,737
期中平均株式数(株)	25,004,324	25,181,574
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)	160,600	77,541
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	—	—

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 (2019年7月31日)	当連結会計年度 (2020年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	17,545,241	20,004,083
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	71,545	1,420
(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)	17,473,695	20,002,662
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)	25,100,468	25,245,889

(重要な後発事象)

(連結子会社の吸収合併)

当社は、2020年1月24日開催の取締役会において、当社の完全子会社である株式会社ロジコムを吸収合併することを決議し、2020年6月17日に合併契約を締結いたしました。当該契約に基づき、当社は、2020年8月1日付で株式会社ロジコムを吸収合併いたしました。

1. 取引の概要

(1) 被結合企業の名称及びその事業の内容

被結合企業の名称 株式会社ロジコム

事業の内容 マスターリース事業及びプロパティマネジメント事業

(2) 企業結合日

2020年8月1日

(3) 企業結合の法的形式

当社を吸収合併存続会社とする吸収合併方式で、株式会社ロジコムは解散いたします。

(4) 結合後企業の名称

株式会社シーアールイー

(5) 企業結合の目的

当社グループにおける経営効率化及び不動産管理事業のより一層のサービス向上を目的として吸収合併するものであります。

2. 実施する会計処理の概要

「企業結合に関する会計基準」(企業会計基準第21号 平成31年1月16日)及び「企業結合会計基準及び事業分離等会計基準に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第10号 平成31年1月16日)に基づき、共通支配下の取引として処理しております。

(新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式の売出し)

当社は、2020年7月16日開催の取締役会において、公募及び第三者割当による新株式発行、自己株式の処分並びに当社株式の売出しを行うことについて決議し、公募及び第三者割当による新株式発行と自己株式の処分については、2020年8月3日に払込が完了し、当社株式の売出しについては、2020年8月4日に受渡しが完了しております。また、当社株式の売出しに関連する第三者割当による新株式発行については、2020年9月1日に払込が完了しております。

1. 公募による新株式発行(一般募集)

(1) 発行した株式の種類及び数	普通株式	957,900株
(2) 発行価格	1株につき	1,503円
(3) 発行価格の総額		1,439,723,700円
(4) 払込金額	1株につき	1,440.36円
(5) 払込金額の総額		1,379,720,844円
(6) 増加した資本金及び 資本準備金の額	増加した資本金の額	695,037,075円
	増加した資本準備金の額	695,037,074円
(7) 払込期日		2020年8月3日

2. 公募による自己株式の処分(一般募集)

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式	714,300株
(2) 処分価格	1株につき	1,503円
(3) 処分価格の総額		1,073,592,900円
(4) 払込金額	1株につき	1,440.36円
(5) 払込金額の総額		1,028,849,148円
(6) 払込期日		2020年8月3日

3. ケネディクス株式会社を割当先とする第三者割当による自己株式の処分(並行第三者割当)

(1) 募集株式の種類及び数	普通株式	348,700株
(2) 払込金額	1株につき	1,503円
(3) 払込金額の総額		524,096,100円

4. 当社株式の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）

(1) 売出株式の種類及び数	普通株式	250,800株
(2) 売出価格	1株につき	1,503円
(3) 売出価格の総額		376,952,400円
(4) 受渡期日		2020年8月4日

5. S M B C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新株式発行（本第三者割当増資）

(1) 発行した株式の種類及び数	普通株式	123,600株
(2) 払込金額	1株につき	1,440.36円
(3) 払込金額の総額		178,028,496円
(4) 増加した資本金及び 資本準備金の額	増加した資本金の額 増加した資本準備金の額	89,014,248円 89,014,248円
(5) 払込期日		2020年9月1日

6. 調達資金の使途

今回の一般募集及び並行第三者割当並びに本第三者割当増資の手取概算額合計3,095,391,588円については、物流投資事業において開発する販売用物流施設への建設費用等の一部に充当する予定であります。

具体的には1,600,000,000円を2020年8月までに、2020年6月に竣工したロジスクエア狭山日高（飯能）の建物竣工代金の一部に、1,495,391,588円を2020年11月までに、2021年1月に竣工予定のロジスクエア大阪交野の建物竣工代金の一部に充当する予定であります。

なお、調達した資金は支出するまでの期間、当社の取引銀行の預金口座にて保管する方針であります。