



平成27年7月期 決算短信〔日本基準〕（連結）

平成27年9月10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 http://www.cre-jpn.com
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山下 修平
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600
 定時株主総会開催予定日 平成27年10月29日 配当支払開始予定日 平成27年10月14日
 有価証券報告書提出予定日 平成27年10月29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. 平成27年7月期の連結業績（平成26年8月1日～平成27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		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年7月期	25,224	—	2,373	—	2,185	—	1,338	—
26年7月期	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 包括利益 27年7月期 1,338百万円 (—%) 26年7月期 -百万円 (—%)

	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	%	%	%
27年7月期	289.25	264.95	14.9	8.0	9.4
26年7月期	—	—	—	—	—

(参考) 持分法投資損益 27年7月期 -百万円 26年7月期 -百万円

- (注) 1. 平成27年7月期より連結財務諸表を作成しているため、平成26年7月期の数値及び対前期増減率については記載しておりません。また、自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率は、連結初年度のため、それぞれ期末自己資本及び期末総資産額に基づいて算定しております。
2. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。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につきましては、当該分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。
3. 当社は、平成27年4月21日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、平成27年7月期の潜在株式調整後1株当たり当期純利益は、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(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
27年7月期	27,152	8,967	33.0	1,572.95
26年7月期	—	—	—	—

(参考) 自己資本 27年7月期 8,966百万円 26年7月期 -百万円

- (注) 1. 平成27年7月期より連結財務諸表を作成しているため、平成26年7月期の数値については記載しておりません。
2. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。1株当たり純資産につきましては、当該分割が当連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(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
27年7月期	△3,172	△1,640	8,222	8,416
26年7月期	—	—	—	—

(注) 平成27年7月期より連結財務諸表を作成しているため、平成26年7月期の数値については記載しておりません。

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	%	%
26年7月期	—	—	—	0.00	0.00	—	—	—
27年7月期	—	0.00	—	10.00	10.00	57	3.5	0.6
28年7月期(予想)	—	0.00	—	13.00	13.00	—	5.3	—

(注) 平成27年7月期より連結財務諸表を作成しているため、純資産配当率(連結)につきましては、期末1株当たり純資産に基づいて算定しております。

3. 平成28年7月期の連結業績予想（平成27年8月1日～平成28年7月31日）

(%表示は、通期は対前期、四半期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
第2四半期(累計)	7,825	△35.9	216	△86.0	100	△93.3	49	△95.4	8.74
通期	34,638	37.3	2,597	9.4	2,314	5.9	1,403	4.9	246.27

※ 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）：有

新規 3社 (社名) ストラテジック・パートナーズ株式会社、特定目的会社ノースイースト、
匿名組合ロジスクエア久喜

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）	27年7月期	5,700,700株	26年7月期	4,825,000株
② 期末自己株式数	27年7月期	50株	26年7月期	605,650株
③ 期中平均株式数	27年7月期	4,628,437株	26年7月期	4,101,161株

(注) 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。発行済株式数（普通株式）につきましては、当該分割が前事業年度の期首に行われたと仮定して、算出しております。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく連結財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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・財政状態に関する分析（1）経営成績に関する分析（次期の見通し）」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 経営成績・財政状態に関する分析	2
(1) 経営成績に関する分析	2
(2) 財政状態に関する分析	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. 企業集団の状況	5
3. 経営方針	8
(1) 会社の経営の基本方針	8
(2) 中長期的な会社の経営戦略	8
4. 会計基準の選択に関する基本的な考え方	9
5. 連結財務諸表	10
(1) 連結貸借対照表	10
(2) 連結損益計算書及び連結包括利益計算書	12
連結損益計算書	12
連結包括利益計算書	13
(3) 連結株主資本等変動計算書	14
(4) 連結キャッシュ・フロー計算書	15
(5) 連結財務諸表に関する注記事項	17
(継続企業の前提に関する注記)	17
(セグメント情報等)	17
(1株当たり情報)	19
(重要な後発事象)	19

1. 経営成績・財政状態に関する分析

当社グループ(当社及び当社の関係会社)は、当連結会計年度から連結財務諸表を作成しているため、前連結会計年度との比較分析は行っていません。

(1) 経営成績に関する分析

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、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に株価上昇と円安傾向が進行したことから企業収益に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動の長期化や急激な円安による原材料価格の高騰、また、新興国における経済成長の減速、欧州での地政学的リスク等から依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流不動産の賃貸管理や開発、アセットマネジメントを中心に、事業系不動産に関するサービス全般を事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大に伴い物流の小口化・多頻度化が進んだことから、流通経路の最適化や物流拠点の集約・統廃合、物流施設の機能更新といった物流企業や荷主企業からの需要が堅調に続いております。国内の消費者向け電子商取引市場規模及びE C化率は継続的に伸長しており、今後も成長が見込まれます。また、荷主企業から包括して物流業務を受託する3PLプロバイダーの事業拡大により、物流効率化やサプライチェーンマネジメントによる物流の品質向上を実現すべく、機能性の高い物流施設の需要が高まっております。一方、こうした電子商取引増加等による需要拡大から、物流不動産市場が活性化しており、国内外の新規プレイヤーの参入により競争環境は厳しさを増しております。このため、物流不動産の需給バランスに一時的な変化の兆しも見えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、マスターリースやプロパティマネジメントを中心とした長期安定的な収益基盤から順調に収益が計上されました。特にマスターリースにおいては、高稼働を維持しつつ、年間を通じた管理面積が純増した他、コンテナ・トランクルームといった賃貸用設備からも収益貢献が始まる環境が整いました。物流投資事業では、平成26年10月に当社開発物件である「ロジスクエア八潮」を住友商事株式会社他3社との間で組成された物流私募ファンドに売却いたしました。また、平成27年3月には、国内大手物流事業者の専用センターとしてユーザーニーズに基づいたオーダーメイド型(BTS型)の当社開発物件「ロジスクエア日高」を売却しております。さらに、物流施設を投資対象とした不動産投資ファンドやJ-REITが増加していることから、証券化された投資用不動産のアセットマネジメントを行うべく、平成26年8月にストラテジック・パートナーズ株式会社を連結子会社とし、アセットマネジメント事業へ進出してしております。本取組みにより、アセットマネジメントフィー等のフィー収入が計上され、安定収益の上積みへ寄与いたしました。なお、その他の事業で投資用不動産として保有しておりましたシニアヘルスケア施設1物件を、平成27年7月にヘルスケア施設特化型REITであるジャパン・シニアリビング投資法人に売却しております。

この結果、当連結会計年度の売上高は25,224,938千円となり、営業利益は2,373,123千円、経常利益は2,185,556千円、当期純利益は1,338,781千円となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

当連結会計年度より報告セグメントを、従来の2事業に「アセットマネジメント事業」を追加し、3事業としております。

<不動産管理事業>

不動産管理事業につきましては、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、プロパティマネジメントの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。この結果、売上高は15,744,070千円、営業利益は1,515,210千円となりました。

<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「ロジスクエア八潮」及び「ロジスクエア日高」の売却が実現した結果、売上高は7,889,216千円、営業利益は1,296,787千円となりました。

<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、アセットマネジメントフィーが堅調に推移したほか、信託受益権売買の媒介手数料収入等を計上した結果、売上高は377,703千円、営業利益は116,501千円となりました。

<その他の事業>

その他の事業につきましては、投資用不動産として保有しておりましたシニアヘルスケア施設の売却が実現した結果、売上高は1,424,200千円、営業利益は83,007千円となりました。

② 次期の見通し

不動産管理事業におきましては、引き続き高稼働を維持しつつ管理面積の純増を目指すことで安定収益の底上げを図ってまいります。物流投資事業におきましては、当社開発物件のロジスクエア久喜及びロジスクエア羽生が竣工予定であり、当該2物件の売却を見込んでおります。このように、安定収益を基盤に継続的に物流施設の開発に取り組むことで、持続的成長に向けた最適な事業バランスの構築を推進してまいります。また、CRE戦略に関連する領域において、収益機会の多様化や新規ビジネス機会の創出も図ってまいります。

この結果、次期の業績につきましては、売上高34,638,636千円、営業利益2,597,356千円、経常利益2,314,660千円、親会社株主に帰属する当期純利益1,403,900千円を見込んでおります。

(2) 財政状態に関する分析

(資産、負債及び純資産の状況)

(資産)

当連結会計年度末の流動資産は19,111,494千円となりました。主な内訳は、現金及び預金7,916,797千円、仕掛販売用不動産8,985,056千円であります。

固定資産は8,041,226千円となりました。主な内訳は、敷金及び保証金4,167,655千円、土地1,459,562千円であります。

(負債)

当連結会計年度末の流動負債は3,761,582千円となりました。主な内訳は、前受収益1,142,118千円、買掛金974,048千円であります。

固定負債は14,423,719千円となりました。主な内訳は、長期借入金8,982,625千円、受入敷金保証金4,467,230千円であります。

(純資産)

当連結会計年度末の純資産は8,967,418千円となりました。主な内訳は、資本金1,506,140千円、資本剰余金3,095,040千円、利益剰余金4,365,630千円であります。

(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、8,416,765千円となりました。当連結会計年度における各キャッシュ・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、3,172,761千円の資金使用となりました。これは主に、税金等調整前当期純利益2,334,240千円の計上により資金が増加し、一方でたな卸資産の増加4,182,432千円、法人税等の支払額1,740,200千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、1,640,196千円の資金使用となりました。これは主に、関係会社株式の売却による収入397,570千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1,408,575千円、連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出664,781千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、8,222,934千円の資金取得となりました。これは主に、長期借入れによる収入12,820,000千円、株式の発行による収入2,911,609千円、自己株式の処分による収入2,027,851千円により資金が増加し、一方で短期借入金の返済による支出4,100,000千円、長期借入金の返済による支出5,869,894千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)

	平成27年7月期
自己資本比率 (%)	33.0
時価ベースの自己資本比率 (%)	63.4
キャッシュ・フロー対有利子負債比率 (年)	—
インタレスト・カバレッジ・レシオ (倍)	—

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) 当期の「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、持続的な成長と企業価値の向上は株主共通の利益であるという前提に立ち、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配当の基本方針としております。

当期の配当につきましては1株当たり10円とし、次期の配当につきましては1株当たり13円と予想しております。今後の剰余金の配当につきましては、中長期的な視点で業績や財務状況、投資計画の状況を考慮したうえで、上記の基本方針に基づき、株主への利益還元積極的に取り組んでいく方針であります。

内部留保資金につきましては、今後予想される経営環境の変化に対応すべく、事業の発展及び経営基盤の強化を目的とし、物流施設開発への投資など戦略的投資に活用していきたいと考えております。

2. 企業集団の状況

当社グループは、当社及び子会社4社により構成されており、事業系不動産を中心とした賃貸、管理、開発及びアセットマネジメントを主たる業務としております。

当社は平成21年に物流システムの開発及び販売を目的に創業し、その後株式会社コマーシャル・アールイーから事業系不動産に関するマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受し、平成23年には株式会社天幸総建を吸収合併し営業基盤を拡大してきました。また、賃貸・管理のノウハウを生かし、物流施設の開発も行っております。

平成26年には、アセットマネジメント事業に進出し、グループ内で開発からテナント誘致、売却、運用・管理を一貫して行うことにより、不動産販売収入、アセットマネジメントフィー、プロパティマネジメント受託収入を安定的に確保できる体制を構築しております。

当社グループの事業内容は次のとおりであり、セグメントと同一の区分であります。

(1) 不動産管理事業

① マスターリース

当社のマスターリース業務では、事業系土地付建物である物流施設を中心に一括借り上げ運営・管理しております。当社は、不動産所有者に賃料を保証し借り上げたのちに、その物件を転貸することによりテナントから受取る賃料を収益に計上いたします。当社は土地や建物を保有することなく管理物件を転貸にて運用することにより、資本効率を高め、資産価値下落のリスクを抑えることにより、収益を安定的に確保することが可能となります。

運営・管理しているマスターリース物件総管理面積の約81%を、物流施設が占めております。業務対象を物流施設に集中することにより情報収集と営業活動を強化し、顧客へ豊富な情報と要望に応じた提案を行っております。物流施設は限定された使用目的ではなく、用途の多様性に対応できる仕様となっており、物流施設を使用するテナントの業種も運輸サービス、製造業、小売業と、多様性を有しております。

当社がマスターリースで建物等を運営・管理することにより、不動産所有者はテナント未入居への対応やトラブルの折衝等を行うことなく、賃料保証による安定した賃貸事業を継続的に営むことができ、テナントは物件を保有することなく目的とするエリアに必要な面積を確保することにより事業展開が可能となります。

② プロパティマネジメント

当社のプロパティマネジメント業務では、物流施設や商業施設の賃貸管理を受託し、テナント誘致、賃貸借契約代行、トラブル対処等のテナント窓口業務並びに建物や設備の点検代行、管理予算案の設定、建物長期修繕計画の策定、工事管理業務等を行っております。受託している主な物件は、投資法人等が保有する大型の物流施設やマスターリースによる運営・管理が終了した後にプロパティマネジメント契約に切替えたもの(注1)であります。

長年のマスターリースによる物流施設運営の実績と知識を基に物流施設や商業施設の事業系不動産について資産価値を最大化する運営と管理を提供しております。

(注1) 賃料保証による当初のマスターリース契約期間満了において、不動産所有者が建設時に借入れた費用を完済又は借入残高が少額となった場合、物件の賃貸管理のみを希望されることがあります。そのような場合、当社では賃料保証を行わず業務フィーを定め不動産所有者の賃貸管理を代行しております。

③ 建設工事

当社の建設業務では、土地所有者へ物流施設を建設しマスターリースによる賃貸事業を提案し工事受注してきたもののほか、すでに当社で運営・管理している物件の所有者及びテナントから修繕、改造及び原状回復等の工事を請負っております。マスターリースにて運営・管理するためには建物の資産価値と機能を長期間維持することが必要であることから、当社は所有者に計画的な修繕を提案し工事を受注しております。また、当社がマスターリースや賃貸管理を行っていない物件の建設工事の請負も行っております。

④ リーシング

当社のリーシング業務では、当社のマスターリース物件や物流投資事業にて開発した物件へのテナント誘致と、当社マスターリース物件以外の物件へのテナント誘致を行っております。前者は、稼働率を向上させ、賃貸収入を増加させるとともに、開発物件の収益物件としての価値を高めます。後者は、外部の物件へテナントを紹介することにより、仲介手数料を受領することができます。

リーシング業務は、不動産経営の中でも重要な位置を占める業務であります。当社は新規顧客の開拓のため、荷主向けセミナーを開催し、運輸サービス事業者にかたよらない顧客基盤の拡大を進めております。また、物件情報の充実のため、当社管理物件の他に、所有者自身が管理している空き物件や他社管理物件の情報を加え管理し、法人向け物流施設サイトであるロジスクエア (<http://www.logi-square.com>) 等の運営により賃貸物件の情報を提供しております。これらの情報を整備することにより、テナント要望に応じたきめ細かい提案を実施しております。

(2) 物流投資事業

当社は物流に特化した施設開発に関して、マーケットリサーチ、用地情報入手、プランニング、用地取得、建設工事発注、テナント誘致から売却まで一貫して行っております。

当社はオーダーメイド型もしくは先行開発型の中大規模な先進的物流施設(注2)を開発しております。開発を計画する地域は主に首都圏を設定しておりますが、オーダーメイド型であればテナントの要望に応じて範囲を広げ対応する方針であります。

当社は不動産管理事業で物流施設を主とした事業系物流施設の運営・管理を長年にわたって実践しており、これによって培った経験を基に使用者目線に立って高機能な先進的物流施設を開発しております。先行開発型の場合、確実なテナント誘致を要しますが、当社のリーシング力を最大に活用し対応しております。

(注2) 延床面積10,000㎡以上、天井高5.5m以上、かつ、床荷重1.5t/㎡の条件を備える物流施設を先進的物流施設としております。

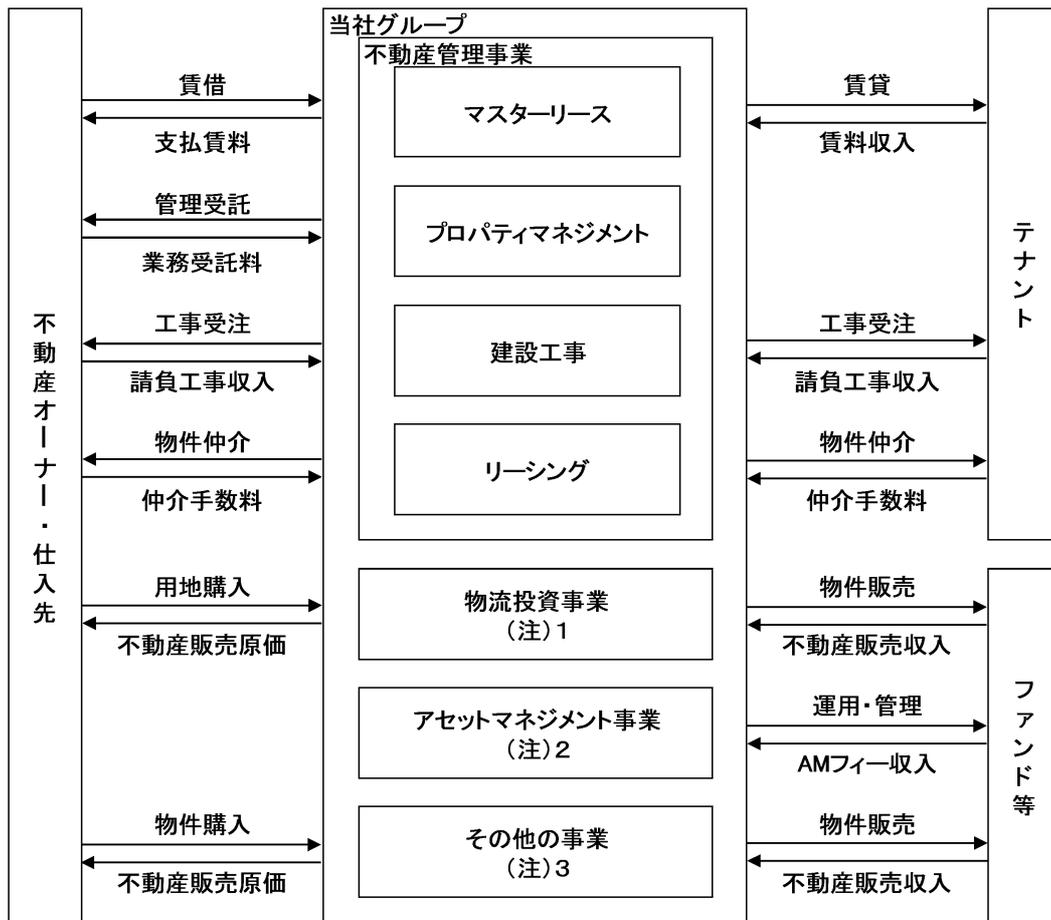
(3) アセットマネジメント事業

子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社にて、顧客である投資家に対し、収益不動産への投資機会や運用・管理サービスの提供を行っております。不動産ファンドの企画・組成、投資家の募集、金融機関からの借入、物件の購入、運用・管理、売却、リファイナンスまでを一貫して手掛けており、アップフロントフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィー等の収入を得ております。

(4) その他の事業

投資用不動産を取得し、不動産ファンドへ売却いたしました。

以上述べた事項を事業系統図によって示すと次のとおりであります。



(注) 1. 当社と当社子会社である匿名組合ロジスクエア久喜が行っております。

2. 当社子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社と合同会社CREインベストメントが行っております。

3. 当社子会社である特定目的会社ノースイーストが行っております。

<用語説明>

マスターリース

不動産所有者に一定額の家賃収入を保証した上で土地・建物等を借り上げ、賃借した物件等を当社が貸主としてテナントに賃貸することです。

プロパティマネジメント

不動産所有者やファンド等から受託して、不動産の管理業務を行うことです。主にテナントマネジメント業務（テナント誘致を行うリーシング、賃貸借契約代行、トラブル対応）、企画運営業務（建物や設備の点検代行、管理予算案の設定、建物長期修繕計画の策定）等を行います。

リーシング

空き物件にテナント誘致を行うことです。顧客ニーズに応じた提案や物件紹介を行い、賃貸借契約を締結します。

アセットマネジメント

投資家から委託を受け、不動産ファンドの運営・運用・管理業務を行うことです。主に、不動産ファンドの企画・組成、投資家の募集、金融機関からの借入、物件の購入、ファンドの運営、売却等の運用・管理業務等を行います。

3. 経営方針

(1) 会社の経営の基本方針

当社グループは「永」「徳」「環」の3つを経営理念として掲げており、この理念のもと、企業の社会的責任を果たしながら、企業価値の向上に努めてまいります。

永 永続的な発展を使命とする
 徳 自利利他の精神をもって事を為す
 環 社会との繋がりを大切にする

「永 永続的な発展を使命とする」

当社グループ及び社会全体の永続的な発展を目指すという想いを表現しております。

「徳 自利利他の精神をもって事を為す」

企業が存続していくには、社会から必要とされる存在であり続ける必要があります、そのためにはまず他者及び社会の利益を考え貢献することが必要となります。当社グループは、社会の公器として、社会の発展に寄与する事業を運営するとともに、公明正大に企業活動を行うことを目指します。

「環 社会との繋がりを大切にする」

当社グループが「すべてのステークホルダーとの繋がりを大切にしていく」姿勢を表しております。また、当社グループを中心にして、当社グループと関わりのある人・モノを当社グループが結び付けていくことによって、輪になっていくというイメージを含ませております。

(2) 中長期的な会社の経営戦略、会社の対処すべき課題

昨今の経済環境や複雑化する消費者ニーズへの対応から、各企業は物流の合理化・効率化を推し進めており、自社保有不動産のオフバランス化や賃貸施設活用の機運が高まっております。このような事業環境のもと、賃貸物流施設の需要は増加すると見込まれておりますが、当社グループの事業をさらに成長させていくには、以下の点を主要な課題として認識し重点的に取り組んでおります。

① 安定収益の維持・拡大

当社グループの不動産管理事業では、不動産所有者へ一定期間一定額の賃料を支払う契約で土地・建物等を借り上げ、当社グループが貸主としてテナントへ賃貸する「マスターリース」を行っております。

当社グループのマスターリース物件は97.7%（平成27年7月末時点）という高い稼働率を維持しているものの、テナントを誘致することができない、あるいは、テナントは入居しているものの、賃貸利益が少額もしくはマイナスの状態にある物件が一部存在しております。このような低収益・不採算物件は、その状況を慎重に見極めた上で、期間満了での契約終了や、建替え、物流施設から店舗等の用途への変更等の提案を行うことにより、稼働率を上げるための取り組みを行っております。

しかしながら、期間満了での契約終了による不採算物件の低減は、賃貸利益を増加させ利益率を改善させますが、賃貸収入は減少させることとなります。そのため、当社グループは、不動産管理事業のトップラインの維持及び底上げのため、新規物件の借り上げや、長期的に安定収入が見込める物件の購入等の取り組みを行っております。

② エリア展開の強化

当社グループの事業エリアは現在、主に首都圏（主に神奈川、千葉、埼玉、東京）に集中しております。事業エリアの過度の集中は、当該エリア内での自然災害等の変動が業績に大きな影響を与えるため、今後は、首都圏以外にも需要が見込める地方への展開を図ることによりリスクを低減するとともに、事業規模の拡大を目指してまいります。

③ 不動産所有者及び顧客との関係強化

当社グループの事業は、不動産所有者と不動産を利用する顧客を、当社グループが結び付けることによって成り立っており、その関係性の強さが収益の源泉となっております。今後も既存の不動産所有者と顧客との関係を強化しつつ、新たな不動産所有者及び顧客を獲得すべく、セミナーの実施や、顧客向けサイトの刷新等の取り組みを推進してまいります。

④ 収益基盤の多様化

当社グループは、物流施設を中心とした事業系不動産の賃貸・管理、開発及びアセットマネジメントを事業として営んでおりますが、現在は売上高に占める物流施設の賃貸収入の比率が高い状況にあります。そのため、当社グループは、物流施設の開発のほか、不動産私募ファンド等のアセットマネジメント及びプロパティマネジメント、当社管理物件以外の仲介等を積極的に手掛け、収益基盤の多様化を図るとともに、各業務間の相乗効果を追求してまいります。

⑤ 開発用地仕入能力の強化

当社グループは物流施設の開発を行っておりますが、近年、物流不動産市場の活発化により開発用地の価格が高騰しております。十分な開発利益を獲得するためには、収支に応じた適切な価格での用地の仕入れが不可欠でありますので、情報入手先との関係強化等の取り組みを今後も推進してまいります。

⑥ 内部管理体制及びリスク管理体制の強化

当社グループは、業務に直接関連する法令の遵守をはじめ、情報の適正な管理等、トラブルや不正を未然に防ぎ経営の健全性を確保するため、内部管理体制の強化に取り組んでおります。

また、当社グループを取り巻く多様なリスクを適切に把握し、リスクが顕在化した際の損害発生を最小限に抑えることを目的に、各種取引の健全性の確保や防災対策の整備等の取り組みを行い、リスク管理体制を強化しております。

引き続き、法令遵守、内部管理体制、リスク管理体制の強化に取り組み、経営の健全性向上を目指してまいります。

⑦ 人的能力の向上

当社グループの業務運営には、専門的な知識やノウハウが必須であり、人材を最も重要な経営資源の一つと位置付けております。研修制度等の人事制度の充実を図り、当社グループの経営理念を理解し企業価値向上を支える人材の育成を行うとともに、優秀な人材の採用・確保を推進してまいります。

4. 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。

5. 連結財務諸表

(1) 連結貸借対照表

(単位：千円)

		当連結会計年度 (平成27年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		7,916,797
売掛金		178,824
完成工事未収入金		130,985
有価証券		809,802
販売用不動産		608,484
仕掛販売用不動産		8,985,056
前払費用		356,948
繰延税金資産		121,447
その他		43,128
貸倒引当金		△39,981
流動資産合計		19,111,494
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物		2,156,952
減価償却累計額		△981,981
建物及び構築物(純額)		1,174,971
機械装置及び運搬具		348,997
減価償却累計額		△65,674
機械装置及び運搬具(純額)		283,322
工具、器具及び備品		46,462
減価償却累計額		△37,659
工具、器具及び備品(純額)		8,803
土地		1,459,562
リース資産		474,297
減価償却累計額		△117,877
リース資産(純額)		356,420
建設仮勘定		10,657
有形固定資産合計		3,293,738
無形固定資産		
のれん		148,815
その他		73,353
無形固定資産合計		222,169
投資その他の資産		
投資有価証券		104,909
破産更生債権等		318,184
繰延税金資産		161,093
敷金及び保証金		4,167,655
その他		76,845
貸倒引当金		△303,369
投資その他の資産合計		4,525,319
固定資産合計		8,041,226
資産合計		27,152,721

(単位：千円)

当連結会計年度
(平成27年7月31日)

負債の部	
流動負債	
買掛金	974,048
工事未払金	142,354
1年内返済予定の長期借入金	556,100
1年内償還予定の社債	40,000
リース債務	20,980
未払法人税等	169,033
前受収益	1,142,118
賞与引当金	35,549
役員賞与引当金	45,000
転貸損失引当金	50,329
資産除去債務	80,605
その他	505,461
流動負債合計	3,761,582
固定負債	
長期借入金	8,982,625
リース債務	413,166
退職給付に係る負債	188,003
転貸損失引当金	13,354
資産除去債務	125,745
受入敷金保証金	4,467,230
その他	233,594
固定負債合計	14,423,719
負債合計	18,185,302
純資産の部	
株主資本	
資本金	1,506,140
資本剰余金	3,095,040
利益剰余金	4,365,630
自己株式	△35
株主資本合計	8,966,775
その他の包括利益累計額	
その他有価証券評価差額金	42
その他の包括利益累計額合計	42
少数株主持分	600
純資産合計	8,967,418
負債純資産合計	27,152,721

(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)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
売上高	25,224,938
売上原価	20,535,642
売上総利益	4,689,295
販売費及び一般管理費	2,316,172
営業利益	2,373,123
営業外収益	
匿名組合投資利益	36,343
貸倒引当金戻入額	45,182
その他	24,619
営業外収益合計	106,145
営業外費用	
支払利息	109,825
社債利息	9,415
支払手数料	97,574
株式交付費	20,672
株式公開費用	23,740
その他	32,483
営業外費用合計	293,711
経常利益	2,185,556
特別利益	
関係会社株式売却益	177,102
その他	2,031
特別利益合計	179,134
特別損失	
固定資産除却損	3,371
減損損失	17,079
投資有価証券評価損	9,999
特別損失合計	30,450
税金等調整前当期純利益	2,334,240
法人税、住民税及び事業税	834,328
法人税等調整額	161,130
法人税等合計	995,458
少数株主損益調整前当期純利益	1,338,781
少数株主利益	-
当期純利益	1,338,781

(連結包括利益計算書)

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
少数株主損益調整前当期純利益	1,338,781
その他の包括利益	
その他有価証券評価差額金	42
その他の包括利益合計	42
包括利益	1,338,824
(内訳)	
親会社株主に係る包括利益	1,338,824
少数株主に係る包括利益	—

(3) 連結株主資本等変動計算書

当連結会計年度(自 平成26年8月1日 至 平成27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	40,000	34,294	2,810,381	△433,282	2,451,393
当期変動額					
新株の発行	1,466,140	1,466,140			2,932,281
当期純利益			1,338,781		1,338,781
自己株式の処分		1,594,605		433,246	2,027,851
新規連結による変動額			216,467		216,467
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)					-
当期変動額合計	1,466,140	3,060,746	1,555,249	433,246	6,515,382
当期末残高	1,506,140	3,095,040	4,365,630	△35	8,966,775

	その他の包括利益累計額		少数株主持分	純資産合計
	その他有価証券評価 差額金	その他の包括利益累 計額合計		
当期首残高	-	-	-	2,451,393
当期変動額				
新株の発行				2,932,281
当期純利益				1,338,781
自己株式の処分				2,027,851
新規連結による変動額				216,467
株主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	42	42	600	642
当期変動額合計	42	42	600	6,516,024
当期末残高	42	42	600	8,967,418

(4) 連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27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	2,334,240
減価償却費	206,918
減損損失	17,079
のれん償却額	20,110
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△64,257
賞与引当金の増減額(△は減少)	2,452
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	17,270
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	34,954
受取利息及び受取配当金	△9,147
支払利息及び社債利息	119,241
貸倒引当金戻入額	△45,182
株式交付費	20,672
株式公開費用	23,740
匿名組合投資損益(△は益)	△36,343
投資有価証券評価損益(△は益)	9,999
関係会社株式売却損益(△は益)	△177,102
売上債権の増減額(△は増加)	98,690
たな卸資産の増減額(△は増加)	△4,182,432
仕入債務の増減額(△は減少)	△106,419
前渡金の増減額(△は増加)	203,632
未払消費税等の増減額(△は減少)	△200,924
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	332,289
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	△27,882
その他	70,291
小計	△1,338,107
利息及び配当金の受取額	6,069
利息の支払額	△100,522
法人税等の支払額	△1,740,200
営業活動によるキャッシュ・フロー	△3,172,761
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	△309,835
匿名組合出資金の払戻による収入	50,715
関係会社株式の売却による収入	397,570
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△215,186
連結の範囲の変更を伴う子会社への出資による支出	△664,781
出資の回収による収入	313,830
有形固定資産の取得による支出	△1,408,575
有形固定資産の売却による収入	204,461
無形固定資産の取得による支出	△37,258
資産除去債務の履行による支出	△13,640
貸付けによる支出	△55,000
貸付金の回収による収入	100,214
その他	△2,712
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,640,196

(単位：千円)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27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	1,350,000
短期借入金の返済による支出	△4,100,000
長期借入れによる収入	12,820,000
長期借入金の返済による支出	△5,869,894
社債の償還による支出	△875,000
リース債務の返済による支出	△18,392
株式の発行による収入	2,911,609
株式公開費用の支出	△23,740
自己株式の処分による収入	2,027,851
その他	500
財務活動によるキャッシュ・フロー	8,222,934
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	3,409,976
現金及び現金同等物の期首残高	5,006,789
現金及び現金同等物の期末残高	8,416,765

(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。

(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。

なお、当連結会計年度において、ストラテジック・パートナーズ株式会社の全株式を取得したことに伴い「アセットマネジメント事業」を報告セグメントに追加しております。

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し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

当連結会計年度(自平成26年8月1日至平成27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	15,589,708	7,876,656	334,373	23,800,738	1,424,200	25,224,938	-	25,224,938
セグメント間の 内部売上高又は 振替高	154,361	12,560	43,330	210,252	-	210,252	△210,252	-
計	15,744,070	7,889,216	377,703	24,010,990	1,424,200	25,435,190	△210,252	25,224,938
セグメント利益	1,515,210	1,296,787	116,501	2,928,499	83,007	3,011,506	△638,383	2,373,123
セグメント資産	7,625,334	9,037,694	1,055,539	17,718,568	624,259	18,342,827	8,809,893	27,152,721
その他の項目								
減価償却費	190,005	3,372	498	193,876	-	193,876	13,041	206,918
のれん償却額	-	-	20,110	20,110	-	20,110	-	20,110
減損損失	17,079	-	-	17,079	-	17,079	-	17,079
有形固定資産 及び無形固定 資産の増加額	1,048,177	7,078	150,883	1,206,139	-	1,206,139	83,018	1,289,158

- (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、不動産ファンドへの売却を前提とした投資用不動産に関する事業であります。
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△638,383千円には、セグメント間取引消去9,952千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△648,336千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8,809,893千円には、セグメント間取引消去△6,542千円、報告セグメントに配分していない全社資産8,816,435千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13,041千円は、報告セグメントに配分していない全社費用であります。
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)

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
1株当たり純資産額	1,572.95円
1株当たり当期純利益金額	289.25円
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	264.95円

- (注) 1. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。これに伴い、当連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定し、1株当たり純資産額、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を算定しております。
2. 当社は、平成27年4月21日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、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金額は、新規上場日から当連結会計年度末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。
3. 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。

	当連結会計年度 (自 平成26年8月1日 至 平成27年7月31日)
1株当たり当期純利益金額	
当期純利益金額(千円)	1,338,781
普通株主に帰属しない金額(千円)	—
普通株式に係る当期純利益金額(千円)	1,338,781
期中平均株式数(株)	4,628,437
潜在株式調整後1株当たり当期純利益金額	
当期純利益調整額(千円)	—
普通株式増加数(株)	424,430
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	—

4. 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。

	当連結会計年度 (平成27年7月31日)
純資産の部の合計額(千円)	8,967,418
純資産の部の合計額から控除する金額(千円)	600
(うち少数株主持分(千円))	(600)
普通株式に係る期末の純資産額(千円)	8,966,818
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)	5,700,650

(重要な後発事象)

該当事項はありません。