

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年10月30日
【事業年度】	第16期（自 2023年8月1日 至 2024年7月31日）
【会社名】	株式会社シーアールイー
【英訳名】	CRE, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 亀山 忠秀
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5572-6600（代表）
【事務連絡者氏名】	経理財務部 部長 神村 大
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5572-6600（代表）
【事務連絡者氏名】	経理財務部 部長 神村 大
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

(1) 連結経営指標等

回次	第12期	第13期	第14期	第15期	第16期
決算年月	2020年7月	2021年7月	2022年7月	2023年7月	2024年7月
売上高 (百万円)	41,194	47,556	62,734	52,159	66,901
経常利益 (百万円)	4,049	5,313	9,187	6,697	6,816
親会社株主に帰属する当期純利益 (百万円)	2,611	3,574	5,775	4,387	4,341
包括利益 (百万円)	3,141	4,040	5,740	4,129	4,018
純資産額 (百万円)	20,004	26,746	36,157	38,477	41,170
総資産額 (百万円)	70,142	99,041	118,248	138,821	142,557
1株当たり純資産額 (円)	792.31	970.80	1,206.51	1,314.43	1,400.70
1株当たり当期純利益 (円)	103.72	130.40	196.82	149.41	148.11
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	103.40	130.19	196.58	149.30	-
自己資本比率 (%)	28.5	26.9	30.6	27.7	28.8
自己資本利益率 (%)	13.9	15.3	18.4	11.8	10.9
株価収益率 (倍)	13.8	11.6	8.4	9.3	10.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	7,725	22,754	15,689	22,790	977
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	471	285	5,881	3,609	2,696
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,820	28,040	7,507	17,859	301
現金及び現金同等物 の期末残高 (百万円)	14,466	19,457	36,788	28,274	24,306
従業員数 (人)	249	318	316	332	356

(注) 1. 第16期の潜在株式調整後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おりません。

2. 平均臨時雇用者数については、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

3. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第14期の期首から適用しており、第14期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

4. 第14期の期首より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第12期から第13期についても、表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

(2) 提出会社の経営指標等

回次 決算年月	第12期 2020年7月	第13期 2021年7月	第14期 2022年7月	第15期 2023年7月	第16期 2024年7月
売上高 (百万円)	35,720	44,786	59,193	48,725	63,050
経常利益 (百万円)	3,341	4,873	8,907	5,197	7,630
当期純利益 (百万円)	1,870	3,234	5,434	2,995	5,346
資本金 (百万円)	2,240	3,071	5,217	5,295	5,365
発行済株式総数 (株)	26,309,200	27,468,800	29,971,800	29,259,200	29,356,700
純資産額 (百万円)	18,871	25,137	34,173	34,974	38,509
総資産額 (百万円)	66,445	96,531	115,275	133,256	136,394
1株当たり純資産額 (円)	747.49	915.28	1,140.48	1,195.44	1,312.23
1株当たり配当額 (円)	22.00	23.00	24.00	25.00	75.00
(1株当たり中間配当額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(25.00)
1株当たり当期純利益 (円)	74.29	117.98	185.19	102.02	182.37
潜在株式調整後 1株当たり当期純利益 (円)	74.06	117.80	184.96	101.95	-
自己資本比率 (%)	28.4	26.0	29.6	26.2	28.2
自己資本利益率 (%)	10.5	14.7	18.3	8.7	14.6
株価収益率 (倍)	19.2	12.8	8.9	13.6	8.8
配当性向 (%)	29.6	19.5	13.0	24.5	41.1
従業員数 (人)	169	199	208	222	232
株主総利回り (%)	127.6	136.8	151.0	130.1	155.4
(比較指標：配当込み TOPIX) (%)	(98.1)	(127.3)	(133.0)	(163.6)	(201.4)
最高株価 (円)	1,629	1,648	2,556	1,793	1,719
最低株価 (円)	757	1,179	1,435	1,029	1,265

(注) 1. 第16期の1株当たり配当額には、特別配当49円を含んでおります。

2. 第16期の潜在株式調整後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おりません。

3. 平均臨時雇用者数については、従業員数の100分の10未満であるため、記載を省略しております。

4. 最高・最低株価は、東京証券取引所市場第一部におけるものであります。なお、東京証券取引所の市場区分の見直しにより、2022年4月4日より東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行しております。

5. 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日)等を第14期の期首から適用しており、第14期以降に係る主要な経営指標等については、当該会計基準等を適用した後の指標等となっております。

6. 第14期の期首より金額の表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。なお、比較を容易にするため、第12期から第13期についても、表示単位を千円単位から百万円単位に変更しております。

2【沿革】

当社は2009年12月に創業し、その後2010年8月に株式会社コマーシャル・アールイーのマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受け、不動産管理事業を開始し、2011年7月には物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営んでいた株式会社天幸総建を吸収合併しております。

さらに、2014年8月には、ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社）を完全子会社化し、アセットマネジメント事業へ進出いたしました。

2009年12月	東京都中央区京橋において公共ロジスティクス株式会社を設立
2010年7月	商号を公共シー・アール・イー株式会社に変更
2010年8月	物流不動産に特化した事業基盤を取得するため、株式会社コマーシャル・アールイーより、マスターリース事業及び賃貸管理事業を事業譲受 福岡県福岡市に福岡営業所を開設
2010年9月	本社を東京都中央区銀座に移転
2011年7月	営業基盤拡大のため、神奈川県を中心に物流不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を営む株式会社天幸総建を吸収合併 神奈川県厚木市に厚木営業所、東京都町田市に町田営業所、静岡県焼津市に静岡営業所を開設
2012年7月	営業強化と業務効率化のため、町田営業所を廃止し、本社へ統合
2013年1月	事業領域の拡大を目的に神奈川県厚木市においてトランクルーム第1号店の営業を開始
2014年4月	物流施設「ロジスクエア草加」を売却
2014年6月	商号を株式会社シーアールイーに変更
2014年8月	アセットマネジメント事業への進出を目的とし、ストラテジック・パートナーズ株式会社（現CREリートアドバイザーズ株式会社）の全株式を取得し、完全子会社化
2014年10月	本社を東京都港区虎ノ門に移転
2014年10月	物流施設「ロジスクエア八潮」を売却
2015年3月	物流施設「ロジスクエア日高」を竣工・売却
2015年4月	東京証券取引所市場第二部に株式を上場
2015年5月	エリア展開の強化のため、大阪府大阪市に大阪営業所を開設
2015年7月	市場調査等のリサーチ活動等を行うことを目的に、シンガポール駐在員事務所を開設
2015年8月	静岡営業所を厚木営業所（現神奈川営業所）へ統合
2015年10月	開発用地仕入能力の強化を目的とし、株式会社エンバイオ・ホールディングスと資本業務提携を行い、持分法適用関連会社化
2016年4月	シンガポール現地法人CRE Asia Pte. Ltd.を設立（シンガポール駐在員事務所は閉鎖）
2016年5月	物流特化型REITの上場を目指し、「CREロジスティクスファンド投資法人」を設立
2016年5月	東京証券取引所市場第一部銘柄に指定
2016年7月	「CREロジスティクスファンド投資法人」へ物流施設「ロジスクエア久喜」「ロジスクエア羽生」を売却し、当該投資法人にて私募運用を開始
2016年9月	NCF不動産投資顧問株式会社（現ストラテジック・パートナーズ株式会社）の全株式を取得し、完全子会社化
2016年11月	厚木営業所を移転、神奈川営業所へ名称変更
2017年1月	ASEANにおける事業展開を目的にタイ現地法人CRE(Thailand)Co., Ltd.設立
2017年2月	アセットマネジメント事業の強化を目的に、ケネディクス株式会社と資本業務提携
2017年2月	子会社NCF不動産投資顧問株式会社の商号をストラテジック・パートナーズ株式会社へ、子会社ストラテジック・パートナーズ株式会社の商号をCREリートアドバイザーズ株式会社へ変更
2017年7月	物流施設「ロジスクエア久喜」「ロジスクエア浦和美園」「ロジスクエア新座」を売却
2017年9月	物流サービスの品質向上と効率化支援を目的に、CBcloud株式会社と資本業務提携
2017年10月	株式会社エンバイオ・ホールディングスと共同出資により、株式会社土地再生不動産投資（現株式会社土地再生投資）を設立
2018年2月	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」が東京証券取引所へ上場
2018年2月	物流施設「ロジスクエア守谷」を売却
2018年4月	子会社CRE(Thailand)Co., Ltd.がバンコクでトランクルーム事業に着手
2018年4月	物流施設「ロジスクエア鳥栖」を売却
2018年5月	第三者割当増資を引受け、株式会社ブレインウェーブ（現株式会社はぴロジ）を子会社化
2018年5月	ベトナムにおける物流施設の賃貸・開発・アセットマネジメント事業展開を目的に、子会社CRE Asia Pte. Ltd.がSembcorp Infra Services Pte.Ltd.の株式を取得

2018年6月	物流施設屋上を利用した太陽光発電事業を対象とする私募ファンドを組成
2018年7月	CBcloud株式会社との業務提携を拡張し車両リースを開始
2018年7月	物流施設「ロジスクエア春日部」を売却
2018年12月	株式会社ロジコムを全株式を取得し、完全子会社化
2019年4月	子会社ストラテジック・パートナーズ株式会社が中小型倉庫特化型私募ファンドを組成
2019年6月	物流施設「ロジスクエア川越」を売却
2019年7月	株式会社ツナググループ・ホールディングスと株式会社倉庫人材派遣センター（現ロジHR株式会社）を設立
2019年9月	物流サービスの品質向上と効率化支援を目的に、株式会社A-TRUCKと資本業務提携
2020年7月	物流施設「ロジスクエア千歳」「ロジスクエア上尾」「ロジスクエア三芳」を売却
2020年7月	事業拡大を目的に株式会社ブレインウェーブ（現株式会社はぴロジ）の全株式を取得し、完全子会社化
2020年8月	子会社株式会社ロジコムを吸収合併 東京都立川市に西東京営業所開設
2020年11月	子会社株式会社ブレインウェーブの商号を株式会社はぴロジへ変更
2021年1月	物流施設「ロジスクエア川越」「ロジスクエア神戸西」「ロジスクエア狭山日高（準共有持分の80%）」を売却
2021年5月	インドネシア現地法人PT.CRE BIL INDONESIA設立
2021年9月	株式会社エンバイオ・ホールディングスと共同出資により、株式会社エンバイオC・エナジーを設立
2021年9月	物流施設「ロジスクエア大阪交野」を売却
2021年12月	運送業界のDX化への寄与及び成長を目的に、ascend株式会社（現アSEND株式会社）と資本業務提携
2022年3月	物流施設「ロジスクエア三芳」を売却
2022年3月	インドネシアにおける物流施設の賃貸・開発・アセットマネジメント事業展開を目的に、Warburg Pincusの子会社NWP Propertyと子会社C R E Asia Pte. Ltd.が物流不動産に特化した合併会社を設立
2022年4月	東京証券取引所の市場区分の見直しにより、東京証券取引所の市場第一部からプライム市場に移行
2022年7月	物流施設「ロジスクエア狭山日高（準共有持分の20%）」を売却
2022年12月	サトーソリューションアーキテクト株式会社（現株式会社ストラソルアーキテクト）の株式を取得し、子会社化
2023年3月	物流施設「ロジスクエア枚方」「ロジスクエア白井」を売却
2023年4月	環境配慮型企業グループとしての企業価値の向上を目的に、株式会社エンバイオ・ホールディングスから第三者割当増資を引受け、新たな資本業務提携を実施
2023年12月	物流施設「ロジスクエア伊丹」を売却
2024年5月	荷主企業・物流企業の課題解決をワンストップで支援するため、ククレブ・アドバイザーズ株式会社と資本業務提携
2024年6月	子会社ストラテジック・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」運用開始
2024年7月	物流施設「ロジスクエア一宮」「ロジスクエア厚木」「ロジスクエア掛川」「ロジスクエア福岡小郡」を売却
2024年9月	物流施設「ロジスクエア成田」を売却

3【事業の内容】

当社グループは、当社、子会社13社（うち連結子会社11社）及び関連会社36社により構成されており、物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、投資助言及び投資運用を主たる業務としております。

当社は2009年に創業し、その後2010年に株式会社コマースールイーからマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲受し、2011年には株式会社天幸総建、2020年には株式会社ロジコムを吸収合併し、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、物流施設の開発を行っております。

2014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。

2018年には、「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」を新たに事業ビジョンとして策定し、提供するサービスを拡大しております。

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。

また、当連結会計年度より報告セグメントを変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項（セグメント情報等）」に記載のとおりであります。

（1）不動産管理事業

マスターリース

当社グループのマスターリース業務では、物流施設を中心に一括で借り上げ、運営・管理をしております。当社グループは、不動産所有者に賃料を保証して借り上げたのち、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。当社グループは土地や建物を保有することなく管理物件を転貸し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。

当社グループのマスターリース物件総管理面積は、約8割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。

当社グループ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、目的とするエリアで必要な面積を確保し、事業展開をすることができます。

プロパティマネジメント

当社グループのプロパティマネジメント業務では、主に投資法人等が保有する大型物流施設等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。

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等の資産価値を最大化する運営と管理を提供しております。

建設工事

当社グループの建設業務では、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受注した工事のほか、すでに当社グループで運営・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、当社グループは所有者に計画的な修繕提案をしております。また、当社グループ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。

リーシング

当社グループのリーシング業務では、当社グループ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、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。当社グループは新規顧客開拓のため、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、当社グループ管理物件の他に、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CRE倉庫検索(<https://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

当社グループ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を一貫して行っております。

当社グループは、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1)を開発しております。開発を計画する地域は首都圏の他、近畿圏、中部圏、九州圏も対象としております。

当社グループは不動産管理事業において物流施設の運営・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、使用者目線に立った高機能な先進的物流施設を開発しております。先行開発型の場合は、確実にテナントを誘致する力を要しますが、当社グループのリーシング力を最大に活用し、対応しております。

(注1) 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

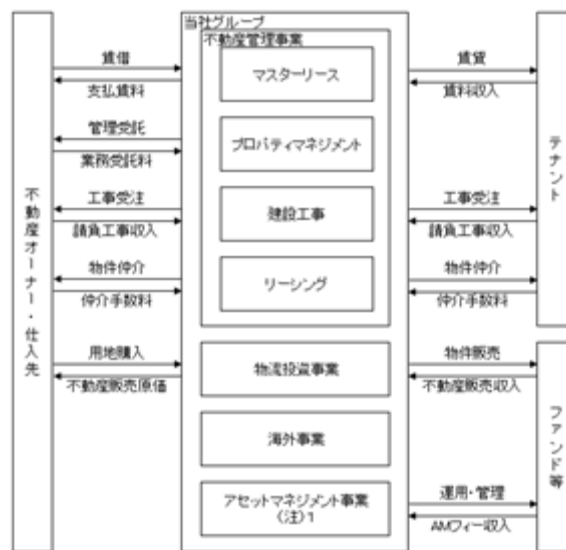
子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社は、顧客である投資家に対し、収益不動産への投資機会や運用・管理サービスの提供を行っております。不動産ファンドの企画・組成、投資家の募集、金融機関からの借入、物件の購入、運用・管理、売却、リファイナンスまでを一貫して手掛けており、アップフロントフィー、アセットマネジメントフィー、ディスポジションフィー等の収入を得ております。

また子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社は、CREロジスティクスファンド投資法人の運用を行っております。

(4) 海外事業

当社グループの海外における物流に特化した施設開発に関しては、東南アジアで共同パートナーと共に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、開発・取得物件の管理を行っております。

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 . 当社子会社であるストラテジック・パートナーズ株式会社とCREリートアドバイザーズ株式会社が行っております。

<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グループ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。

4【関係会社の状況】

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
(連結子会社) CREリートアドバイ ザーズ株式会社	東京都港区	50	アセットマネジ メント事業	100.0	CREロジスティクスファン ド投資法人のアセットマ ネジメント業務を行って おります。 経営指導及び事務所を賃貸 しております。 役員の兼任あり。
ストラテジック・パート ナーズ株式会社	東京都港区	50	アセットマネジ メント事業	100.0	私募ファンドのアセットマ ネジメント業務を行って おります。 経営指導及び事務所を賃貸 しております。 役員の兼任あり。
株式会社はぴロジ	東京都港区	10	その他	100.0	同社が運営する物流プラッ トフォーム事業「はぴロ ジ」を中心に協業して おります。 役員の兼任あり。
CRE Asia Pte. L td. (注) 2	シンガポール	千米ドル 28,145	海外事業	100.0	役員の兼任あり。
CRE (Thailand) Co., L td. (注) 3	タイ	千タイバー ツ 18,000	海外事業	49.0	資金貸付、債務保証。 役員の兼任あり。
株式会社APT	千葉県千葉市	50	その他	58.2	自動倉庫のリニューアル・ 新設事業を中心に協業して おります。 役員の兼任あり。
匿名組合CRE海老名開 発 (注) 2、3	東京都港区	4,129	不動産管理事業	-	匿名組合出資をして おります。
匿名組合CREインベ ストメント1 (注) 2、3	東京都港区	2,425	物流投資事業	-	匿名組合出資をして おります。
匿名組合CREオーナ ー積立投資 (注) 2、3	東京都港区	548	不動産管理事業	-	匿名組合出資をして おります。
MLF投資事業有限責任組 合 (注) 2、4	東京都千代田区	651	アセットマネジ メント事業	99.8	投資事業有限責任組合へ 出資をして おります。
その他1社					
(持分法適用関連会社) 株式会社エンバイオ・ ホールディングス (注) 5	東京都千代田区	2,325	その他	34.2	自然エネルギー事業を 中心に協業して おります。役員の 兼任あり。
Sembcorp Infra Holdings Pte.Ltd.	シンガポール	千米ドル 49,786	海外事業	30.0	ベトナムにて物流施設の 賃貸、開発事業を 展開して おります。 役員の兼任あり。
Cella Management Pte.Ltd.	シンガポール	千米ドル 10,000	海外事業	25.0	インドネシアにて物流 施設の賃貸、 開発事業を 展開して おります。 役員の兼任あり。
株式会社A-TRUCK	千葉県船橋市	90	その他	49.0	低温車を中心とした リース・レンタル 事業を 中心に 協業して おります。 役員の兼任あり。

名称	住所	資本金又は 出資金 (百万円)	主要な事業の 内容	議決権の所 有割合又は 被所有割合 (%)	関係内容
株式会社土地再生投資	東京都千代田区	45	物流投資事業	40.0	土壌汚染地の再販・コンサル ティング事業を中心に協 業しております。 役員の兼任あり。
その他27社					
(その他の関係会社) ケネディクス株式会社	東京都千代田区	10,020	アセットマネジ メント事業及び 不動産の管理、 運営、投資事業	(被所有) 15.3	不動産ファンド事業を中心 に協業しております。

- (注) 1. 「主要な事業の内容」欄には、セグメントの名称を記載しております。
2. 特定子会社に該当しております。
3. 支配力基準により子会社に含まれています。
4. 議決権の所有割合又は被所有割合には、投資事業有限責任組合に対する出資割合を記載しております。
5. 有価証券報告書を提出しています。

5【従業員の状況】

(1) 連結会社の状況

2024年7月31日現在

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理事業	156
物流投資事業	19
アセットマネジメント事業	29
海外事業	11
報告セグメント計	215
その他	89
全社(共通)	52
合計	356

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社グループからグループ外への出向者を除き、グループ外から当社グループへの出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(アルバイト、人材会社からの派遣社員)を含みません。
2. 臨時雇用者数(アルバイト、人材会社からの派遣社員)の総数が従業員の100分の10未満のため、平均臨時雇用者数の記載は省略しています。
3. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。

(2) 提出会社の状況

2024年7月31日現在

従業員数(人)	平均年齢(歳)	平均勤続年数(年)	平均年間給与(千円)
232	38.8	6.0	7,464

セグメントの名称	従業員数(人)
不動産管理事業	156
物流投資事業	19
アセットマネジメント事業	-
海外事業	5
報告セグメント計	180
その他	-
全社(共通)	52
合計	232

- (注) 1. 従業員数は就業人員(当社から社外への出向者を除き、社外から当社への出向者を含む。)であり、臨時雇用者数(アルバイト、人材会社からの派遣社員)を含みません。
2. 臨時雇用者数(アルバイト、人材会社からの派遣社員)の総数が従業員の100分の10未満のため、平均臨時雇用者数の記載は省略しています。
3. 平均年間給与は、賞与及び基準外賃金を含んでおります。
4. 全社(共通)として記載されている従業員数は、特定のセグメントに区分できない管理部門に所属しているものであります。
5. 平均勤続年数は、吸収合併した㈱天幸総建及び㈱ロジコム従業員については、㈱天幸総建及び㈱ロジコムの勤続年数を引き継いで算出しております。

(3) 労働組合の状況

当社の労働組合は結成されておきませんが、労使関係は安定しております。

(4) 管理職に占める女性労働者の割合、男性労働者の育児休業取得率及び労働者の男女の賃金の差異
提出会社

当事業年度				
管理職に占める女性労働者の割合(%) (注)1.	男性労働者の育児休業取得率(%) (注)2.	労働者の男女の賃金の差異(%) (注)1.		
		全労働者	正規雇用労働者	パート・有期労働者
6.9	62.5	66.7	67.9	44.4

(注)1. 「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)の規定に基づき算出したものであります。

2. 「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定に基づき、「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律施行規則」(平成3年労働省令第25号)第71条の4第1号における育児休業等の取得割合を算出したものであります。

連結子会社

連結子会社は、「女性の職業生活における活躍の推進に関する法律」(平成27年法律第64号)及び「育児休業、介護休業等育児又は家族介護を行う労働者の福祉に関する法律」(平成3年法律第76号)の規定による公表義務の対象ではないため、記載を省略しております。

第2【事業の状況】

1【経営方針、経営環境及び対処すべき課題等】

文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) 経営方針

当社グループは、下記を経営理念としております。

- 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

この経営理念の基に、「"つなぐ未来を創造する" 私たちの使命は真の価値を生み出し 必要とされる企業グループで在り続けることです」とする企業理念を掲げ、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」に基づき、物流を支えるすべてのサービスの基盤となる、社会へ貢献し続ける企業グループへの成長を目指してまいります。

(2) 経営環境

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、金利上昇に対する警戒感が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。

さらに、国内経済については、65歳以上の高齢者人口が総人口の3割に迫るなど少子高齢化の進展、生産年齢人口の減少及び都市部への人口集中継続による労働力不足や個人消費の低迷など将来への影響が懸念されております。また、新型コロナウイルス感染症流行の影響により停滞していた経済活動は、社会的抑制が緩和されたことで個人消費やインバウンド需要が回復し持ち直しの動きが見られたものの、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。今後も経営環境を取り巻く変化を注視し、必要な施策を講じていくことが重要であると考えております。

(3) 経営戦略等及び対処すべき課題

当社グループは、2021年8月に第2次中期経営計画（2022年7月期～2026年7月期）を策定しております。当社グループは、本計画の達成を最重要課題と認識し、以下を主要な課題として取り組んでまいります。

物流不動産領域の着実な成長

フロービジネスを成長ドライバーに、ストックビジネスの着実な成長を図ります。

イ. 管理面積の拡大

不動産所有者への資産活用提案による新築物件の供給、新規物件の借り上げや取得及びプロパティマネジメント受託の推進により管理面積を増加させ、不動産管理収入・利益の拡大を図ります。

ロ. 受託資産残高の拡大

従前の開発手法とともに、開発型ファンドの組成や他デベロッパーとの共同開発等の外部資本も活用し、開発の促進を図ります。加えて、投資家ニーズに応じた多様な金融商品を提供することにより、アセットマネジメント受託資産残高の拡大を図ります。

新領域(海外事業・新規事業)の収益化

イ. 海外事業

ベトナムでの倉庫開発などASEAN地域での不動産投資を拡大し、海外事業の収益化を図ります。

ロ. 新規事業

資本及び業務提携を推進することにより事業領域を拡充し、既存事業や企業間のシナジー連携を通して収益化を図ります。

持続可能な社会への取り組み
開発物件の脱炭素化、グリーンビル認証等の取得及びグリーンファイナンスの活用等により持続可能な開発目標（SDGs：Sustainable Development Goals）の達成貢献に向けて取り組んでまいります。

成長を維持するための体制整備

イ.適切な財務コントロール

ネットD/Eレシオ2.5倍以下を目安にコントロールし、借入期間の最適化や調達資金の多様化を図ります。

ロ.成長を支える人材の育成

当社グループの業務には、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。成長を支える人材を育成するため、階層別研修の導入、自己研鑽の促進、新卒採用、誰もが働きやすい環境の整備等に取り組んでまいります。

継続的な株主還元の実施

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每期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。

（４）経営上の目標の達成状況を判断するための客観的指標等

当社グループは、2024年9月13日に2022年7月期から2026年7月期までの第2次中期経営計画における数値目標を修正し、2026年7月期までに事業利益100億円以上、最終年度ROE15%以上を数値目標としております。

事業利益 = 営業利益 + 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

2【サステナビリティに関する考え方及び取組】

当社グループのサステナビリティに関する考え方及び取組は、以下のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において当社グループが判断したものであります。

(1) サステナビリティ全般

サステナビリティ基本方針

当社のサステナビリティ基本方針は以下のとおりです。

<サステナビリティ基本方針> 経営理念「永・徳・環」に基づき、企業の社会的責任を果たします。
私たちCREグループの活動はすべて経営理念「永・徳・環」の考え方を基盤としています。

社会の発展のため、永続的に貢献していく姿勢を示す「永」、
他者と社会の利益を考えて行動する「徳」、
社会との繋がりを大切に、循環する未来社会の創造を目指す「環」。

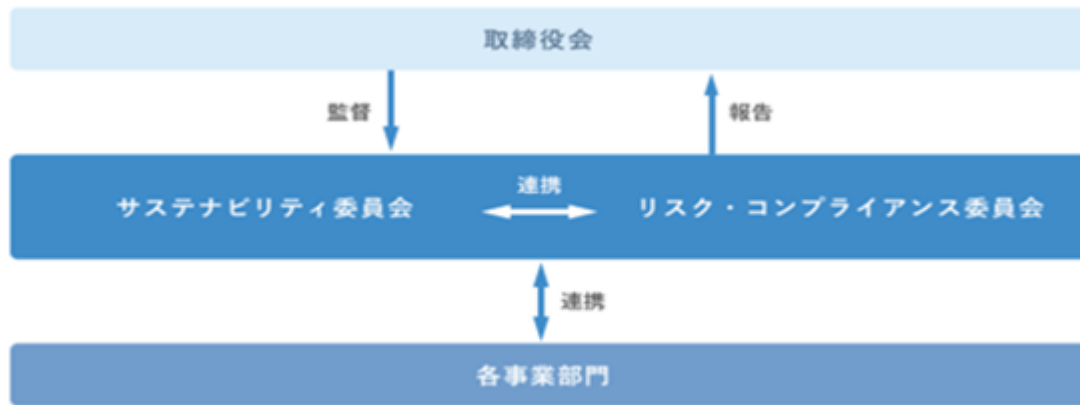
この経営理念に基づく事業活動を通じて社会の持続可能な発展に貢献することが、私たちに期待されているサステナビリティ（持続可能性への取り組み）と考えています。

CREグループでは、環境（Environment）・社会（Social）・企業統治（Governance）を経営の重要事項と認識し、事業活動を通じて物流不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで、企業の社会的責任と常に向き合い続け、グループの持続的な成長を目指してまいります。

ガバナンス

当社では気候変動・環境への対応を経営上の重要課題と認識しております。その諸課題についてはサステナビリティ委員会がリスク・コンプライアンス委員会との連携のもと、気候変動に伴うリスクと機会の評価及び管理や目標達成に向けた対応、SDGs関連施策について年2回協議し、必要に応じて、取締役会へ報告いたします。取締役会は原則として業務執行で議論・承認されたTCFD/SDGs課題に関する取り組み施策の進捗を監督し、少なくとも年に1回以上、関連課題に関する事項を予定議題としております。

< サステナビリティ推進体制 >



< サステナビリティマネジメント体制における会議体および役割 >

組織・会議体	役割
取締役会	業務執行で議論・承認されたTCFD/SDGs課題に関する取り組み施策の進捗を監督いたします。 TCFD/SDGs課題に関する事項を少なくとも年に1回以上を予定議題としております。
リスク・コンプライアンス委員会	メンバーは社長、常勤取締役及び監査等委員である取締役、経営企画本部長及び内部監査室長、弁護士、公認会計士等の外部有識者で委員会の決議により任命された者によって構成されております。 サステナビリティ委員会との連携のもと、年に2回、環境課題を含む包括的なリスクを抽出、対策を協議し、必要に応じて、取締役会へ報告いたします。
サステナビリティ委員会	各メンバーは常勤取締役によって構成されております。 気候関連リスクと機会の評価及び管理や目標達成に向けた対応、SDGs関連施策について年2回協議し、必要に応じて、取締役会に報告いたします。
各事業部門	各委員会で決議された事項について、各委員会と連携して対処いたします。

戦略

当社は、事業活動を通じた社会課題の解決による持続的な社会発展への貢献という企業が本来有する社会的責任に対する認識をより一層深め、中長期的な企業価値向上を実現するため、サステナビリティに関する取組みをより一層強化してまいります。この一環として、各種ガイドライン（SDGsの17の目標および169のターゲット等）を踏まえ課題抽出を行い、マテリアリティ（重要課題）を特定し、優先して取り組んでいくテーマを明確化しました。CREグループはマテリアリティへの取組みを通じて、持続可能社会の実現に向けて貢献してまいります。なお、特定したマテリアリティについては、サステナビリティに関連する世界的な動向や業務の進捗等に合わせ適宜見直しを行い、効果的な取組みを推進してまいります。

<特定したマテリアリティ>

特定したマテリアリティ	取り組み施策	関連するSDGs
持続可能な環境の実現	<ul style="list-style-type: none"> ・開発物件「ロジスクエア」への太陽光発電システムの導入を通じ100%再エネ化へ ・開発物件「ロジスクエア」の環境評価獲得：BELS、CASBEE ・開発物件「ロジスクエア」の設備：LED照明導入、井戸水活用、緑化推進等 ・CREロジスティクスファンド投資法人のGRESB登録への取り組み、グリーンファイナンスの実施 ・土壌汚染対策 	
地域社会とともに発展・成長を実現	<ul style="list-style-type: none"> ・歴史保存への協力（採掘への協力） ・倉庫開発による地域雇用の創出 ・福祉活動への参加 ・大学での講義（寄附講座）：上智大学、明治大学 	
多様な人材が活躍できる組織づくり	<ul style="list-style-type: none"> ・ダイバーシティの推進 ・働き方改革の推進 ・自己実現を重視した人材開発・人材育成 	
コーポレート・ガバナンスを高め社会からの信頼を獲得	<ul style="list-style-type: none"> ・コーポレート・ガバナンスへの対応 ・コンプライアンスの徹底・強化 ・リスクマネジメントの強化 	

リスク管理

当社グループでは、サステナビリティ体制構築のため、当社グループに経済的損失、事業の中断・中止、信用・ブランドイメージの失墜等をもたらす、当社の経営理念、経営目標、経営戦略の達成を阻害する様々なリスクに対して、最少かつ経常化されたコストで適切な対応を行うことにより、事業の継続と安定的発展を確保してまいります。当社グループは、事業遂行に関わる様々なリスクについて管理を行うとともに、全社的なリスク管理体制の整備を推進し、運用を評価するために、リスク・コンプライアンス委員会を設置しております。また、気候変動課題を含めたサステナビリティ全般に対応するため「サステナビリティ委員会」を設置しております。特に気候変動に伴うリスクは本部長会議及びリスク・コンプライアンス委員会と連携しながら、サステナビリティ委員会で識別し、評価を実施いたします。その後、各事業部門で管理（対応）し、本部長会議及びリスク・コンプライアンス委員会と連携しながらサステナビリティ委員会でモニタリングを実施いたします。



(2)気候変動

ガバナンス

上記(1)サステナビリティ全般 ガバナンスをご参照ください。

戦略

当社は、2022年6月に、金融安定理事会が設置した「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」による提言への賛同を表明し、TCFD提言に基づく情報開示を行っております。当社では、気候変動に伴うリスクと機会が財務を含む会社経営にどのような影響を及ぼすかを的確に把握すべく、シナリオ分析を行いました。シナリオ分析では、国際エネルギー機関(IEA)等の科学的根拠等に基づき1.5シナリオと4シナリオを定義し、2030年時点で事業に影響を及ぼす可能性がある気候関連のリスクと機会の重要性を評価いたしました。また、2022年よりCDP(CARBON DISCLOSURE PROJECT)質問書への回答を開始するとともに、2023年より気候変動イニシアティブ(Japan Climate Initiative)へ参加いたしました。当社は気候変動への取り組みが、社会の持続的発展と当社の中長期的な企業価値の向上に資すると改めて認識するとともに、サステナビリティへの取り組みをより一層推進してまいります。

シナリオ群の定義

設定シナリオ	1.5 シナリオ	4 シナリオ
世界観	日本政府により炭素税の導入等、厳しい気候変動対策が推進され、抜本的な社会変革が起こり、プラスチック規制や気候変動関連情報開示への対応が求められる。 一方で、洪水・浸水等、自然災害の被害は限定的なものにとどまる。	政府による、現行を上回る気候対策は実施されず、気候変動対応は求められない。 一方で、気温上昇の影響による渇水、洪水などの異常気象が顕在化し、拠点が被災、対応コストや被災時の回復費用が見込まれる。
参照シナリオ	IEA The Net-Zero Emissions by 2050 Scenario(NZE)/ IEA World Energy Outlook 2021/ IEA World Energy Outlook 2018/ IPCC AR6 SSP1-1.9	IEA World Energy Outlook 2021/ IEA World Energy Outlook 2018/ IPCC AR6 SSP5-8.5
特徴	政策などに関連する移行リスクが顕在化しやすい。	異常気象などに関連する物理リスクが顕在化しやすい。

リスクと機会の特定及び評価

当社の物流投資事業および不動産管理事業を対象として、気候変動に関連する移行・物理リスクを精査し、当社事業への影響度を評価しました。移行リスクでは政策・法規制から市場の変化まで、物理リスクでは急性物理リスクと慢性物理リスクなど、さまざまな項目について検討を行いました。特に当社に影響度の大きいと判断したリスク・機会について対応してまいります。

対象範囲：国内物流投資事業、国内不動産管理事業

影響度

大：影響度は非常に大きい(売上高の29%以上)

中：影響度は大きい(売上高の17~29%)

小：影響度はあるが限定的(売上高の17%未満)

特定したリスクと機会の一覧

当社で認識しているリスク・機会のうち、事業への影響度が「中」以上のものを記載しております。

リスク・機会の種類			リスク・機会の内容	事業及び財務への影響	
				1.5	4
リスク	移行リスク	政策・法規制	炭素税の大幅引き上げにより、排出源単位の大きい原材料（鉄鋼、セメントなど）のコスト上昇	中	-
			省エネ基準への適合の対象範囲の拡大や省エネ基準の引き上げがあった場合、開発物件のコスト増につながる恐れ	中	-
		市場	消極的なESG対応に対するステークホルダーの懸念に伴う投融資費の減少	中	中
	物理リスク	急性	中長期的な気候変動影響を背景とした用地価格の変動により、用地取得競争の過熱と追加落札コストの発生	中	中
			豪雨の頻発や内水氾濫の発生によって物流施設の建設現場作業が中断し、工期遅延が発生	大	大
			異常気象による局地的な豪雨・豪雪・台風などの気象災害の発生により、サプライヤーの製造拠点が被災し、稼働停止となる場合や道路の寸断など、輸送経路に影響が出た結果、建設工期に支障が発生	大	大
			沿岸部での物流施設開発にあたり、海水面の上昇や高潮への対応策として盛土やBCP対応費用が上昇	中	中
			異常気象による局地的な豪雨・豪雪・台風・洪水などの気象災害の頻発により、雨水処理施設、構造計算などの設計基準が厳正化しコストが増加	中	中
			自然災害の発生によりオーナーの所有する倉庫が被災し、改修コスト発生にオーナーが対応できず、倉庫の所有を断念することで、管理物件が減少する可能性	大	大
			慢性	猛暑日に現場作業が困難となり、対策コストの増加や工期遅延が発生	中
機会	移行機会	市場	環境性能の高い物流施設の需要が上がり、競争優位へ	中	中
			モーダルシフトが進み、物流施設開発の機会が増加し需要が増加	中	中
	物理機会	急性	災害対応を強化した物流施設を開発することにより、競争優位性が確保でき、賃料収入の増加やテナントからの引き合いが増加	中	中

財務影響金額一覧

リスク・機会項目	事業インパクト	定量化内容	2030年	
			異常気象による財務影響金額については2050年	
			1.5	4
炭素税	炭素税導入による税負担の増加	費用	約1,000万円	-
原油価格変動 (営業車)	原油価格の変化に伴うガソリン 価格の上昇による費用の増加/減 少 ¹	費用	約 1,600万円	約600万円
エネルギーミックス 変化	エネルギーミックスの変化によ る電気代の増加/減少	費用	約60万円	約60万円
異常気象 (浸水リスク)	各営業所の操業停止による利益 損失 ²	売上	約 1,900万円	約 3,700万円
			約 3億4,800万円(最大損失額)	

1 原油価格変動の項目に関して、国際情勢は加味せず、気候変動のみを要因とした価格変動を考慮し算定しております。

2 1度被災した場合の最大の影響金額と、発生確率を考慮した影響金額の両方を考慮しております。

リスク管理

上記(1)サステナビリティ全般 リスク管理をご参照ください。

指標及び目標

当社は、気候変動関連リスク・機会の評価指標として、温室効果ガス排出量の算定を行なっております。2024年7月期はScope1にあたる「燃料の使用(CO2)」と、Scope2にあたる「他人から供給された電気の使用(CO2)」を算定対象としております。今後も温室効果ガス排出量の把握を継続し、対象範囲の拡大や、削減していくことができるよう、体制づくりと目標設定を進めてまいります。

<温室効果ガス排出量>

	年間排出量 (t-CO2)
Scope1・2 合計	574
Scope1 1	173
Scope2 2	401

1 都市ガス、ガソリンの使用による排出量

2 電力、熱の使用による排出量。電力の再生可能エネルギー属性を証明する「FIT非化石証書」利用後の温室効果ガス排出量を記載しております。

算定期間：2023年8月～2024年7月 開示対象：国内単体 算定方法：マーケットベース

(注) 1. 算定の方法には、ロケーションベース(日本全体の排出平均原単位を使用して算定するもの)とマーケットベース(電力会社ごとの排出原単位を使用して算定するもの)のうち、後者のマーケットベースを採用しております。

2. Scope2で使用した排出係数：電気事業者別排出係数 2022年度実績および2023年度実績

3. 昨年までデータ取得困難だったために算定に含むことができていなかった空調の使用による排出について、本年度より追加で算定し算定結果に含めております。

(3)人的資本

ガバナンス

当社グループは「すべての社員が65歳までいきいきと働ける環境をつくる」という方針を全社員に示し、採用・教育・労務などで一貫した施策を遂行します。

戦略

人材育成方針及び社内環境整備方針

当社の人材戦略において、以下の要点を重視しています。

- ・安全と健康の最優先：社員一人ひとりの安全と心身の健康を最優先に考えます。
- ・挑戦意欲の高揚：個人が自身の能力を最適に発揮し、課題の解決に向けた挑戦意欲を高めることを目指します。
- ・キャリア自立：個人の成長とキャリア発展を支援し、自己実現を促進します。
- ・人権の尊重：人権を尊重し、全ての社員が尊重される環境を促進します。
- ・ダイバーシティの推進：年齢性別国籍を超えた様々な人材を尊重し、多様性を推進します。
- ・人材育成の推進：人材育成を積極的に推進し、社員が成長できる機会を提供します。

これらの方針を実現するため、キャリア自立の概念を取り入れ、個人が自己実現し、経営人材育成にも焦点を当てた取り組みを行っており、多様な人材がやりがいを持って活躍できる環境や制度の整備に力を注いでいます。

具体的な取り組み

安全と健康の最優先：社員一人ひとりの安全と心身の健康を最優先に考えます。

2018年より継続実施している組織診断サーベイをもとに、コアタイムなしのフレックスタイム制、リモートワークなどにより、働き方の選択肢を従業員に与えるとともに、健康診断で懸念のある社員には主治医を持つことを徹底推奨し、プライベートとのバランスとりやすい環境を提供します。

挑戦意欲の高揚：個人が自身の能力を最適に発揮し、課題の解決に向けた挑戦意欲を高めることを目指します。

個人の目標がトップダウンで決まるのではなく、社員が自ら考え設定し上司のサポートを受けながらPDCAを繰り返す中に、期中の目標内容を繰り返し変更できるルールに改定しました。これにより期中の環境変化にも柔軟に対応しながら、個人のチャレンジを引き出すことを可能にする制度にしています。

キャリア自立：個人の成長とキャリア発展を支援し、自己実現を促進します。

会社主導で行う定期異動を廃止し、社内公募制度を中心に異動を行います。これにより全ての社員にチャレンジの機会を提供し、シーアールイーおよびグループでの活躍を推進します。また、人事がキャリアの相談に乗ることにより、自身で考えることが難しい社員にもサポートをしています。

人権の尊重：人権を尊重し、全ての社員が尊重される環境を促進します。

ハラスメントを中心に経営陣・管理職のさらなる理解促進を進めます。人事部主導で研修を実施しハラスメントが起こる原因や、防止策をマネジメント層から再認識の徹底を進めます。

ダイバーシティの推進：年齢性別国籍を超えた様々な人材を尊重し、多様性を推進します。

海外事業部を中心に外国人材の採用の強化、ならびに女性管理職の増加、若年層の管理職登用など、組織を膠着状態にさせず、常に様々な価値観が飛び交い理解しあえる組織風土を構築します。

人材育成の推進：人材育成を積極的に推進し、社員が成長できる機会を提供します。

座学と実践、ルール整備が三位一体となって人が育ちやすい環境づくりを行います。

知識教育よりも意識改革に重点を置き、研修後、社員一人ひとりの“心がけ”に頼るのでなく、変化を起こしやすい制度（ルール整備や権限移譲）の整備を進めます。

リスク管理

当社では、人的資本におけるリスクを以下のように設定し、それぞれに適切な対策をとれる体制を整えています。

離職リスク：優秀な従業員が退職するリスク

社員一人ひとりの職務満足を高めるために、業務難度とそれに見合った報酬の得られる制度を構築しています。同時に、各自のプライベートの事情に柔軟に対応できる人事制度により、会社と個人が長く良い関係を築けるように努めています。また、一人の優秀社員に依存しない業務体制や教育施策を部署ごとに講じることで、リスクの分散を図っています。

労働環境リスク：職場の安全や健康に関するリスク

産業医との連携を強化し、健康診断にて要再検査となった社員への産業医からの追跡の徹底と健康を害している全社員には主治医を持つことを推奨し、社内外で健康をサポートできる体制を構築しています。

法的リスク：労働法や規制に違反するリスク

ハラスメント・インサイダー取引・サイバーセキュリティの3分野を中心に、雇用形態に関係なくすべての社員にEラーニングによる基本的な知識の定着を毎年行います。さらに強調して更新・注意喚起すべき事象が社内外問わず起こった場合は、人事課と法務課が連携して社内での周知徹底を図ります。

指標及び目標

当社グループでは、上記「戦略」において記載した、人材の多様性の確保を含む人材の育成に関する方針及び社内環境整備に関する方針について、次の指標を用いております。当該指標に関する目標及び実績は、次の通りであります。

指標	目標	実績（当連結会計年度）
管理職に占める女性労働者の割合	2027年7月までに20%	6.9%
男性労働者の育児休業取得率	2027年7月までに80%	62.5%

連結子会社に関する指標は今後検討してまいります。

3【事業等のリスク】

本書に記載した事業の状況、経理の状況等に関する事項のうち、経営者が連結会社の財政状況、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に重要な影響を与える可能性があると認識している主要なリスクは、以下のとおりであります。当社グループは、これらのリスク発生の可能性を認識した上で、発生の回避及び発生した場合の適切な対応に努める方針であります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において、当社グループが判断したものであります。

(1) 経済動向

当社グループは、主に物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、投資助言及び運用を事業として営んでおり、金融政策や政治情勢の変化に起因する経済情勢の影響を受けております。そのため、経済情勢が悪化する局面では、空室率の上昇や賃貸収入等の減少、開発計画への影響、不動産投資意欲の低下等が予想されます。

当社グループでは、このような状況に備え、長期的かつ安定的な利益を確保できるよう、テナント企業を多様化させ、特定の業種・業態の業況の影響を受けにくくする等対策を進めております。しかしながら、経済情勢が著しく悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(2) 法的規制

当社グループは、事業を運営するにあたって、主に、借地借家法、宅地建物取引業法、建設業法、建築基準法、建築士法、都市計画法、国土利用計画法、金融商品取引法、個人情報保護に関する法律等の規制を受けております。

当社グループは、主要な許認可を含め関係法令の遵守に努めており、当該許認可に関して、取消や行政処分等を受けたことはありません。しかしながら、今後、法令等の違反や不正等により許認可の取消や行政処分等を受け、当社グループの事業範囲が制限された場合、社会的信用が低下し顧客からの解約等が発生する可能性があります。

また、法的規制の改廃及び新設等により規制が強化された場合や、法的規制の解釈・運用が変化した場合、当社グループ事業範囲の制限、費用負担の増加が生じる可能性があります。

以上の結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(3) 金利の上昇

当社グループは、開発資金及び運転資金を、主として、金融機関からの借入により調達しております。

当社グループでは、将来の金利変動によるリスク回避を目的として金利スワップ取引を行っておりますが、今後、経済情勢の変化により、金利水準の上昇や金融機関の融資圧縮等が生じた場合には、資金調達コストの増加や、調達資金が不足する恐れがあります。その結果、開発計画等の今後の事業展開に影響を及ぼすとともに、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(4) 為替変動

当社グループは、タイ・ベトナム・インドネシアを中心に東南アジアにおいて事業を展開しております。外貨建て取引が増加していることから、為替レートの変動により、円換算での投資額・回収額等の変動が発生し、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(5) 営業地域の集中

当社グループが不動産管理事業において賃貸・管理しているマスターリース物件は、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。

当社グループは、既存顧客及び不動産所有者との関係強化に加え、新規顧客の開拓、顧客の要望に沿った提案等により、事業の成長を図る方針であります。首都圏で経済情勢が悪化した場合や、当該地域において地震その他の災害が発生した場合、また、他社参入により当該地域における当社グループの優位性が低下した場合には、空室率の上昇及び賃料の下落が生じ、賃貸収入等が減少する恐れがあります。その場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(6) 未収賃料等の回収可能性

当社グループは、テナントとなる顧客と賃貸借契約を結ぶ際に、賃料及び原状回復費用等、当社グループへの一切の債務を担保するため、敷金又は保証金（以下、預り敷金等）をお預かりします。しかしながら、テナントが賃料を滞納し退去する場合に、未収賃料及び原状回復費用等が預り敷金等を超過し、テナントに当該超過金額の支払能力がなく、当社グループにて当該超過金額を回収できない場合があります。また、賃料を滞納しているテナントが退去に応じず、当社グループが建物明渡請求を提起した場合、明渡費用等が発生する可能性があります。

当社グループでは、入居時には与信調査を実施し、賃料延滞時には早期に対応する等、未収賃料等の発生回避のため対策を講じておりますが、上記のような事例が多数発生した場合は、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(7) 不動産販売原価及び工事原価の上昇

当社グループは、主に首都圏において、物流施設の開発を進めておりますが、近年、物流不動産投資市場の活発化に伴い、東京周辺の土地価格が高騰しております。当社グループは採算性を重視しており、土地価格が高騰している局面において、収支計画に見合った価格で購入できない場合は、積極的な投資を控える方針であります。当社グループが望む価格や立地等の条件に合致する用地が確保できなかった場合、開発計画に影響を及ぼし、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

また、原材料や人件費等が高騰した場合、当社グループの開発物件及び施工物件において、建設費の上昇を招く恐れがあります。このような状況において、売上価格に建設費上昇分を転嫁できない場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(8) 販売用不動産の価値下落

当社グループは、物流投資事業において開発用地を取得する際、事前に調査を行った上で、開発計画を作成し検討しております。しかしながら、事業環境の変化や災害の発生等により、不動産価格が下落する可能性があります。その場合、想定していた価格での売却が困難になり、仕掛販売用不動産及び販売用不動産に係る、評価損又は売却損、売却利益の減少が生じる可能性があります。その結果、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 引き渡し時期による業績変動

当社グループは、物流投資事業においては、開発物件を顧客に引き渡した時点で収益を認識しております。そのため、四半期毎の当社グループの業績は、物件の引き渡し時期により変動が生じる傾向があります。

当社グループでは、物流施設の開発プロジェクトにおいて、計画段階からリスクを洗い出し、スケジュール通りに顧客へ引き渡しができるよう、各工程のプロジェクト管理を徹底しておりますが、不測の事態により、引き渡し時期が期末を越えて遅延した場合等には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 競合

当社グループは主に首都圏において物流施設の開発を進めておりますが、近年、大手不動産会社等の大型物流施設開発への参入や、電子商取引増加による需要拡大により、物流不動産投資市場が活発化しております。当社グループは、物流施設の規模や仕様等で競合他社との差別化を図っておりますが、競争環境が激化した場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(11) 契約不適合責任

当社グループは、物流投資事業において当社グループが顧客に販売した物件及び不動産管理事業における建設工事において施工した物件に対して、契約不適合責任（瑕疵担保責任）を負っております。当社グループの開発物件及び施工物件において、重大な瑕疵が発見された場合には、その直接的な原因が当社グループによるものではなくても、当社グループが契約不適合責任を負うことがあります。その結果、当社に多額の経済的負担が発生したり、当社の社会的信用が低下したりした場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を与える可能性があります。

(12) 自然災害及び気候変動

当社グループが賃貸・管理及び開発を行っている物件が所在する地域において、地震や台風、噴火等の大規模な自然災害が発生した場合、点検や応急措置、建築現場の修復、支援活動等により多額の費用が発生する恐れがあります。

また、大規模な気候変動により、国内外の経済環境や社会環境の変化が発生した場合、不動産需要の低下、地価等の下落、個人消費の低迷等が起こる可能性があり、当社グループのマスターリース物件及び開発物件の価値が下落し、賃貸収入及び開発利益等の減少や、開発物件の完成・売却時期の遅延等が生じる可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(13) 情報管理

当社グループは、事業を運営するにあたり、顧客や不動産所有者等の情報を保有しております。これらの情報は、関連法令及びガイドラインに沿って漏洩防止策を講じるとともに、情報システムの管理を徹底することで情報セキュリティの維持・向上に努めております。しかしながら、これらの取り組みが及ばず、業務上の人為的ミスや故意による不法行為、災害などによるシステム障害、マルウェア感染や標的型攻撃などのサイバー攻撃などにより、万が一、外部漏洩、データの破壊や改ざん、サービスの停止などの被害等が発生した場合、当社グループの社会的信用の低下や損害賠償請求等による費用の発生により、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(14) 訴訟

当社グループは、現時点において、業績に重大な影響を及ぼす訴訟を提起されている事実はありません。当社グループは、訴訟及びトラブル等の発生回避に努めておりますが、今後、訴訟その他の請求が発生する可能性があります。

す。その場合、訴訟等の内容及び結果によっては、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(15) 人材の確保

当社グループは、経営課題の克服及び今後の事業の発展のためには、優秀な人材が必要不可欠であると認識しております。したがって、人事制度の充実を図り、当社グループの経営理念や経営方針を理解した社員の育成に努めるとともに、必要に応じて、優秀な人材を採用する方針であります。

しかしながら、当社グループの求める人材が十分に確保できなかった場合、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(16) M&A、資本提携等

当社グループは、事業領域拡大及び競争力の強化等を目的として、企業や事業の買収、資本提携等を行うことは、事業戦略上有効と認識しております。買収、資本提携等を行う際には、事前調査により最大限リスクを低減する努力をし、慎重に検討を重ねた上で決定する方針であります。しかしながら、買収、資本提携等を行った後に、偶発債務等が発見されたり、想定したシナジー効果や成果があげられなかったりした場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(17) 財務制限条項

当社グループの一部の借入契約には財務制限条項が付されております。当社グループは、現時点において、当該条項に抵触する可能性は低いものと認識しておりますが、当該条項に抵触した場合には、当該借入金の返済義務が生じるとともに期限の利益を喪失し、当社グループの財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(18) リース会計

当社グループでは、不動産管理事業においてテナントへ賃貸している土地・建物は、不動産所有者から賃借しており、当該契約内容から相当程度はオペレーティング・リースとして処理を行っているため、一部を除き貸借対照表上には計上されておられません。しかしながら、今後、リース会計基準等の改正によりオペレーティング・リース対象資産・負債を計上することとなった場合には、資産及び負債に建物・土地の使用権相当額が計上されることとなります。その結果、当社グループの自己資本比率が現状から大きく低下する可能性や、リース資産の減損損失が発生する可能性があり、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(19) 国際情勢

当社グループは、タイ・ベトナム・インドネシアを中心に東南アジアにおいて事業を展開しております。事業を展開する地域の選定においては、その地域が抱える政治的、軍事的、社会的事情等を総合的に勘案し、リスクを織り込んだ投資判断を行っておりますが、その地域が抱える政治的・軍事的・社会的な緊張の高まりにより、政治体制の混乱、経済環境の変動等が生じた場合、当該地域で展開する当社グループの事業に対して直接的に影響を及ぼすおそれがあります。また、国際情勢の変化に伴う資源価格の高騰やその他事業環境の変化が生じることにより、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

(20) 感染症の拡大

当社グループでは、新型コロナウイルス感染症を含めた感染症に対し、感染予防対策の周知徹底やテレワークの導入等適切な行動抑制策や安全対策を実施し、当社グループの事業推進に影響を及ぼさないよう努めております。しかしながら、今後、新たな感染症の発現・拡大により経済情勢が悪化した場合には、当社グループの経営成績及び財政状態に影響を及ぼす可能性があります。

4【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

(1) 経営成績等の状況の概要

当連結会計年度における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（以下「経営成績等」という。）の状況の概要は次のとおりであります。

1. 財政状態及び経営成績の状況

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」、「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. 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。

3. 生産、受注及び販売の実績

生産実績

当社グループは、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、海外事業を主体としており、生産実績を定義することが困難であるため、生産実績の記載はしていません。

受注実績

当連結会計年度の受注実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	受注高(百万円)	前年同期比(%)	受注残高(百万円)	前年同期比(%)
不動産管理事業	1,559	113.5	518	85.2

(注)不動産管理事業の請負工事についてのみ記載しております。

販売実績

当連結会計年度の販売実績をセグメントごとに示すと、次のとおりであります。

セグメントの名称	当連結会計年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)	前年同期比(%)
不動産管理事業 (百万円)	23,106	0.9
物流投資事業 (百万円)	39,723	58.1
アセットマネジメント事業(百万円)	1,644	7.4
海外事業 (百万円)	42	16.1
その他 (百万円)	2,384	11.4
合計(百万円)	66,901	28.3

(注)1.セグメント間の取引については相殺消去しております。

2.当連結会計年度より、報告セグメントの区分を変更しており、前期比はそれぞれ前期の数値をセグメント変更後に組み替えて算出しております。

3.最近2連結会計年度の主な相手先別の販売実績及び当該販売実績の総販売実績に対する割合は、次のとおりであります。

相手先	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)	
	金額(百万円)	割合(%)	金額(百万円)	割合(%)
CREロジスティクスファンド投資法人	23,850	45.7	-	-
リコーリース株式会社	-	-	19,993	29.9
エムエル・エステート株式会社	-	-	13,510	20.2

3.販売実績が総販売実績の100分の10未満の相手先については記載を省略しております。

(2) 経営者の視点による経営成績等の状況に関する分析・検討内容

経営者の視点による当社グループの経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容は次のとおりであります。

なお、文中の将来に関する事項は、当連結会計年度末現在において判断したものであります。

1. 重要な会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定

連結財務諸表の作成に当たって用いた会計上の見積り及び当該見積りに用いた仮定のうち、重要なものについては、第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 (1) 連結財務諸表 注記事項(重要な会計上の見積り)に記載のとおりであります。

2. 当連結会計年度の経営成績等の状況に関する認識及び分析・検討内容

財政状態の分析

(資産の部)

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。

(負債の部)

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。

(純資産の部)

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。

経営成績の分析

(売上高)

当連結会計年度の売上高は、66,901百万円(前年同期比28.3%増)となりました。詳細については、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析(1) 経営成績等の状況の概要 1. 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

(売上総利益)

当連結会計年度の売上原価は、52,703百万円(前年同期比34.0%増)となりました。これは主に物流投資事業における不動産販売原価等を計上したことによるものであります。この結果、当連結会計年度の売上総利益は14,198百万円(前年同期比10.6%増)となりました。

(営業利益)

当連結会計年度の販売費及び一般管理費は6,152百万円(前年同期比8.1%増)となりました。これは主に事業規模の拡大に伴う人員増加により人件費等が増加したことによるものであります。この結果、当連結会計年度の営業利益は8,045百万円(前年同期比12.6%増)となりました。

(経常利益)

当連結会計年度の営業外収益は36百万円となりました。主な内訳は、為替差益17百万円、還付加算金9百万円であります。また、当連結会計年度の営業外費用は1,265百万円となりました。主な内訳は、支払利息714百万円、支払手数料539百万円であります。この結果、当連結会計年度の経常利益は6,816百万円(前年同期比1.8%増)となりました。

(税金等調整前当期純利益)

当連結会計年度の特別利益は0百万円となりました。主な内訳は、固定資産売却益0百万円であります。また、当連結会計年度の特別損失は51百万円となりました。主な内訳は、減損損失37百万円、固定資産除却損8百万円あります。さらに、匿名組合損益分配額0百万円を計上した結果、当連結会計年度の税金等調整前当期純利益は6,764百万円(前年同期比3.1%増)となりました。

(親会社株主に帰属する当期純利益)

当連結会計年度の親会社株主に帰属する当期純利益は4,341百万円(前年同期比1.0%減)となりました。

なお、当社グループは、2022年7月期から2026年7月期までの第2次中期経営計画を策定し、2026年7月期までに事業利益100億円以上、最終年度ROE15%以上を数値目標としております。当連結会計年度の事業利益は8,250百万円、ROEは10.9%となりました。

キャッシュ・フローの分析

当連結会計年度のキャッシュ・フローの分析については、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析(1) 経営成績等の状況の概要 2. キャッシュ・フローの状況」をご参照ください。

経営成績に重要な影響を与える要因

当社グループの経営成績に重要な影響を与える要因については、「第2 事業の状況 3 事業等のリスク」をご参照ください。

資本の財源及び資金の流動性

当社グループの主な資金需要は、物流投資事業における物件の取得及び開発の資金であります。資金需要につきましては、営業活動によるキャッシュ・フローのほか、金融機関からの借入による資金調達等にて対応しております。当連結会計年度におきましては、総額32,266百万円を借入により調達いたしました。また、第2回無担保社債を発行し、総額2,000百万円の資金調達を行いました。結果、当連結会計年度末における有利子負債は総額78,141百万円(前連結会計年度末比2,136百万円増)となりました。

今後の資金需要におきましては、長期経営方針に基づき、ネットD/Eレシオを1.5倍から2.5倍を目安にコントロールし、借入期間の最適化と調達資金の多様化を推進してまいります。

セグメントごとの財政状態及び経営成績の状況に関する認識及び分析・検討内容については、「第2 事業の状況 4 経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析(1) 経営成績等の状況の概要 1. 財政状態及び経営成績の状況」をご参照ください。

5【経営上の重要な契約等】

(1) 投資法人とのスポンサーサポート契約

当社は、2022年9月22日付でCREロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）、当社の子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社及びストラテジック・パートナーズ株式会社とスポンサーサポート契約を締結いたしました。

当社グループと本投資法人が、相互のビジネスの拡大発展のための継続的協力関係を確立し、本投資法人の安定的かつ継続的な不動産等の取得機会を確保するため、当社グループが支援業務を提供することにより、相互のビジネスが拡大発展することを目的とするものであります。

本スポンサーサポート契約に係る契約の内容は次のとおりであります。

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
CREロジスティクス ファンド投資法人	スポンサーサポート契約書	優先的物件情報の提供、優先交渉権の付与、 売却物件情報の提供、ウェアハウジング機能 の提供 土壌汚染に係る支援、リーシングサポート業 務の提供、プロパティマネジメント業務の提 供 保有資産の再開発等に関する支援、施設運営 に関するアドバイザリー業務の提供 賃料固定型マスターリース契約の締結、保有 資産の価値向上のための修繕・改築に関する 支援 投資口の取得及び保有、商標の使用許諾	2022年9月か ら2032年9月 まで (自動更新)

(2) 資本業務提携契約

株式会社エンバイオ・ホールディングスとの資本業務提携契約

当社は、2015年10月13日付で株式会社エンバイオ・ホールディングス（以下、「EBH」といいます。）との間で資本業務提携契約を締結し、同日付で同社の実施する第三者割当増資の引受けを行いました。2023年4月21日に当該契約の内容を見直し、新たに同名称の契約を締結し、2023年5月10日付で同社の実施する第三者割当増資の引受けを行いました。

本資本業務提携は、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ることを目的とするものであります。

本資本業務提携に係る契約の内容は次のとおりであります。

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
株式会社エンバイオ・ホールディングス	資本業務提携契約書	(EBHの役割) ・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 (当社の役割) ・EBHの太陽光発電事業のために、当社 が開発する物流施設「ロジスクエア」 の屋根の提供 ・自然エネルギー施設を投資対象とする 投資ファンド組成・運営ノウハウの提 供	

ケネディクス株式会社との資本業務提携契約

当社は、2017年2月6日付でケネディクス株式会社との間で資本業務提携契約を締結し、2017年3月1日に同社からの第三者割当増資の払込みが完了しました。2021年10月4日に当該契約の内容を見直し、当該資本業務提携契約に関する変更合意書を締結いたしました。

相手方名称	契約の名称	契約内容	契約期間
ケネディクス株式会社	資本業務提携契約	ケネディクス㈱と共同開発又は共同投資の検討を行うことにより当社物流投資事業における物流施設の開発件数や規模の拡大等	2024年3月から2025年2月まで (自動更新)

6【研究開発活動】

該当事項はありません。

第3【設備の状況】

1【設備投資等の概要】

当連結会計年度において実施いたしました当社グループの設備投資の総額は441百万円であります。（投資額には、有形固定資産、無形固定資産の金額を含んでおります。）

その主なものは、不動産管理事業における賃貸用資産の取得であります。

2【主要な設備の状況】

当社グループにおける主要な設備は、次のとおりであります。

(1) 提出会社

2024年7月31日現在

事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額				従業員数 (人)
			建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	その他 (百万円)	合計 (百万円)	
本社 (東京都港区)	不動産管理事業 物流投資事業 海外事業	事務所	65	-	148	213	176
神奈川営業所 他、3営業所	不動産管理事業	事務所	34	-	2	36	56
本巣2号店舗 (岐阜県本巣市)	不動産管理事業	賃貸用設備	531	-	0	531	-
相模原倉庫35 (神奈川県相模原市)	不動産管理事業	賃貸用設備	30	200 (2,422.52)	-	231	-
I C A (北側) (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備	-	207 (2,469.61)	-	207	-
寒川10号 (神奈川県海老名市)	不動産管理事業	賃貸用設備	0	153 (2,013.77)	-	153	-
取手市ゆめみ野倉庫 (茨城県取手市)	不動産管理事業	賃貸用設備	67	72 (1,983.48)	-	140	-
南町田店舗 (東京都町田市)	不動産管理事業	賃貸用設備	99	11 (100.13)	-	110	-

(注) 1. 帳簿価額のうち「その他」は、「工具、器具及び備品」、「ソフトウェア」等の合計であります。

2. 上記の他、主要な賃借している設備として、以下のものがあります。

事業所名 (所在地)	セグメントの名称	設備の内容	年間賃借料または リース料(百万円)	リース契約残高 (百万円)
柏市十余二物流センター (千葉県柏市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (リース)	62	95
津守3丁目倉庫 (大阪府大阪市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	272	-
LOG131 (埼玉県入間市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	266	-
LOG130 (東京都西多摩郡)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	249	-
厚木ICC1 (神奈川県厚木市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	221	-
藤沢82 (神奈川県藤沢市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	177	-
名古屋市南区80 (愛知県名古屋市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	146	-
枚方倉庫80号 (大阪府枚方市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	146	-
LOG105 (東京都武蔵村山市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	145	-
ふじみ野市大井武蔵野倉庫 (埼玉県ふじみ野市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	138	-
LOG125 (東京都東村山市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	130	-
三郷80 (埼玉県三郷市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	115	-
LOG129 (埼玉県入間郡)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	115	-
茅ヶ崎倉庫2 (神奈川県茅ヶ崎市)	不動産管理事業	賃貸用設備 (賃借)	101	-

(2) 国内子会社

2024年7月31日現在

会社名	事業所名 (所在地)	セグメントの 名称	設備の内容	帳簿価額			従業員数 (人)
				建物及び 構築物 (百万円)	土地 (百万円) (面積㎡)	合計 (百万円)	
匿名組合CRE海老 名開発	海老名倉庫 (神奈川県海老名市)	不動産管理事 業	賃貸用設備	909	3,059 (21,252.45)	3,969	-
匿名組合CREオー ナー積立投資	愛川7号 (神奈川県愛甲郡)	不動産管理事 業	賃貸用設備	53	105 (1,887.80)	159	-

3 【設備の新設、除却等の計画】

重要な設備の新設、改修計画は次のとおりであります。

(1) 重要な設備の新設等

該当事項はありません。

(2) 重要な改修

該当事項はありません。

第4【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	77,200,000
計	77,200,000

【発行済株式】

種類	事業年度末現在発行数(株) (2024年7月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年10月30日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	29,356,700	29,356,700	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	29,356,700	29,356,700	-	-

(注) 発行済株式のうち454,900株は、現物出資(譲渡制限付株式の発行に伴う金銭報酬債権636百万円)によるものであります。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【ライツプランの内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3) 【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2019年8月1日～ 2019年11月30日 (注)1.	18,000	26,179,300	2	2,197	2	2,157
2019年12月10日 (注)2.	65,900	26,245,200	35	2,233	35	2,193
2019年12月1日～ 2020年7月31日 (注)1.	64,000	26,309,200	6	2,240	6	2,200
2020年8月3日 (注)3.	957,900	27,267,100	695	2,935	695	2,895
2020年9月1日 (注)4.	123,600	27,390,700	89	3,024	89	2,984
2020年8月1日～ 2020年11月30日 (注)1.	2,000	27,392,700	0	3,024	0	2,984
2020年12月10日 (注)5.	67,900	27,460,600	46	3,070	46	3,030
2020年12月1日～ 2021年1月31日 (注)1.	2,000	27,462,600	0	3,071	0	3,031
2021年2月1日～ 2021年7月31日 (注)1.	6,200	27,468,800	0	3,071	0	3,031
2021年10月26日 (注)6.	1,802,400	29,271,200	1,537	4,608	1,537	4,568
2021年10月26日 (注)7.	357,900	29,629,100	318	4,927	318	4,887
2021年8月1日～ 2021年11月30日 (注)1.	2,000	29,631,100	0	4,927	0	4,887
2021年11月24日 (注)8.	269,400	29,900,500	229	5,157	229	5,117
2021年12月10日 (注)9.	67,300	29,967,800	59	5,217	59	5,177

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式総 数残高(株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金残 高(百万円)
2021年12月1日～ 2022年7月31日 (注)1.	4,000	29,971,800	0	5,217	0	5,177
2022年8月1日～ 2022年11月30日 (注)1.	13,000	29,984,800	1	5,219	1	5,179
2022年12月9日 (注)10.	98,400	30,083,200	74	5,293	74	5,253
2022年12月1日～ 2023年2月28日 (注)1.	4,000	30,087,200	0	5,294	0	5,254
2023年3月31日 (注)11.	840,000	29,247,200		5,294		5,254
2023年3月1日～ 2023年7月31日 (注)1.	12,000	29,259,200	1	5,295	1	5,255
2023年8月1日～ 2023年11月30日 (注)1.	5,000	29,264,200	0	5,296	0	5,256
2023年12月11日 (注)12.	86,500	29,350,700	68	5,364	68	5,324
2023年12月1日～ 2024年7月31日 (注)1.	6,000	29,356,700	0	5,365	0	5,325

(注)1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行

発行価格 1,078円

資本組入額 539円

割当先 当社の監査等委員でない取締役 7名

当社の使用人 154名

当社の子会社の取締役 6名

当社の子会社の使用人 32名

3. 有償一般募集

発行価格 1,503円

払込金額 1,440.36円

資本組入額 720.18円

4. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資)

払込金額 1,440.36円

資本組入額 720.18円

割当先 SMBC日興証券(株)

5. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行
- | | |
|-------|-------------------|
| 発行価格 | 1,361円 |
| 資本組入額 | 680.5円 |
| 割当先 | 当社の監査等委員でない取締役 7名 |
| | 当社の使用人 190名 |
| | 当社の子会社の取締役 6名 |
| | 当社の子会社の使用人 50名 |
6. 有償一般募集
- | | |
|-------|----------|
| 発行価格 | 1,780円 |
| 払込金額 | 1,705.8円 |
| 資本組入額 | 852.9円 |
7. 有償第三者割当
- | | |
|-------|-----------|
| 払込金額 | 1,780円 |
| 資本組入額 | 890円 |
| 割当先 | ケネディクス(株) |
8. 有償第三者割当(オーバーアロットメントによる当社株式の売出しに関連した第三者割当増資)
- | | |
|-------|-------------|
| 払込金額 | 1,705.8円 |
| 資本組入額 | 852.9円 |
| 割当先 | SMBC日興証券(株) |
9. 譲渡制限付株式報酬としての新株発行
- | | |
|-------|-------------------|
| 発行価格 | 1,775円 |
| 資本組入額 | 887.5円 |
| 割当先 | 当社の監査等委員でない取締役 7名 |
| | 当社の使用人 207名 |
| | 当社の子会社の取締役 5名 |
| | 当社の子会社の使用人 49名 |
10. 譲渡制限付株式報酬としての新株発行
- | | |
|-------|-------------------|
| 発行価格 | 1,511円 |
| 資本組入額 | 755.5円 |
| 割当先 | 当社の監査等委員でない取締役 7名 |
| | 当社の使用人 218名 |
| | 当社の子会社の取締役 4名 |
| | 当社の子会社の使用人 41名 |
11. 自己株式の消却
- 自己株式の消却による減少であります。
12. 譲渡制限付株式報酬としての新株発行
- | | |
|-------|-------------------|
| 発行価格 | 1,583円 |
| 資本組入額 | 791.5円 |
| 割当先 | 当社の監査等委員でない取締役 6名 |
| | 当社の使用人 238名 |
| | 当社の子会社の取締役 4名 |
| | 当社の子会社の使用人 45名 |

(5) 【所有者別状況】

2024年7月31日現在

区分	株式の状況(1単元の株式数100株)								単元未満株式の状況(株)
	政府及び地方公共団体	金融機関	金融商品取引業者	その他の法人	外国法人等		個人その他	計	
					個人以外	個人			
株主数(人)	-	11	17	56	58	14	6,196	6,352	-
所有株式数(単元)	-	22,899	4,490	164,253	60,918	27	40,887	293,474	9,300
所有株式数の割合(%)	-	7.80	1.52	55.96	20.75	0.00	13.93	100.00	-

- (注) 1. 自己株式10,142株は、「個人その他」に101単元、「単元未満株式の状況」に42株含まれております。
2. 当社代表取締役 山下 修平の資産管理会社である京橋興産株式会社が保有する11,040,200株は、「その他の法人」に含めて記載しております。

(6) 【大株主の状況】

2024年7月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数(株)	発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合(%)
京橋興産(株)	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	11,040,200	37.62
ケネディクス(株)	東京都千代田区内幸町2丁目1番6号	4,485,000	15.28
GOLDMAN, SACHS & CO. REG (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区虎ノ門2丁目6番1号)	2,284,359	7.78
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	1,101,900	3.75
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST (常任代理人 立花証券(株))	89 NEXUS WAY, CAMANA BAY, POBOX31106, GRAND CAYMAN, KY1-1205, CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋茅場町1丁目13-14)	1,000,000	3.40
野村信託銀行(株)(信託口2052257)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	999,000	3.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区虎ノ門2丁目6番1号)	942,200	3.21
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE NON TREATY CLIENTS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5 NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	747,700	2.54
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE THE HIGHCLERE INTERNATIONAL INVESTORS SMALLER COMPANIES FUND (常任代理人 香港上海銀行東京支店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5 NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	570,100	1.94
公共建物(株)	東京都中央区京橋3丁目7-1	559,600	1.90
計	-	23,730,059	80.86

- (注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を切り捨てて表示しております。
2. 2024年1月11日付での公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、(株)ヴァレックス・パートナーズが2024年1月4日現在で以下の株式を所有している旨が記載されているものの、当社として2024年7月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんでしたので、上記大株主の状況に含めておりません。
なお、その変更報告書の内容は次のとおりであります。
大量保有者 (株)ヴァレックス・パートナーズ
住所 東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番17号

保有株券等の数	株式	4,136,300株
株券等保有割合		14.09%

(7)【議決権の状況】
【発行済株式】

2024年7月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 10,100	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 29,337,300	293,373	-
単元未満株式 (注)	普通株式 9,300	-	-
発行済株式総数	29,356,700	-	-
総株主の議決権	-	293,373	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式42株が含まれております。

【自己株式等】

2024年7月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有 株式数(株)	他人名義所有 株式数(株)	所有株式数の 合計(株)	発行済株式総数に 対する所有株式数 の割合(%)
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門 二丁目10番1号	10,100	-	10,100	0.03
計	-	10,100	-	10,100	0.03

2【自己株式の取得等の状況】

【株式の種類等】 会社法第155条第13号に該当する普通株式の取得

(1)【株主総会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(2)【取締役会決議による取得の状況】

該当事項はありません。

(3)【株主総会決議又は取締役会決議に基づかないものの内容】

区分	株式数(株)	価額の総額(円)
当事業年度における取得自己株式(注)1	7,697	-
当期間における取得自己株式(注)2	931	-

- (注)1. 当事業年度における取得自己株式は、譲渡制限付株式の無償取得によるものです。
2. 当期間における取得自己株式には、2024年10月1日からこの有価証券報告書提出日までの単元未満株式の買取りおよび譲渡制限付株式の無償取得による株式は含まれておりません。
3. 2024年7月31日以降、2024年8月に3名の退職者より600株、2024年9月に2名の退職者より331株の譲渡制限付株式を無償取得いたしました。これにより、2024年9月30日現在において、自己株式は931株増加しております。

(4) 【取得自己株式の処理状況及び保有状況】

区分	当事業年度		当期間	
	株式数(株)	処分価額の総額 (円)	株式数(株)	処分価額の総額 (円)
引き受ける者の募集を行った取得自己株式	-	-	-	-
消却の処分を行った取得自己株式	-	-	-	-
合併、株式交換、株式交付、会社分割に係る移転を行った取得自己株式	-	-	-	-
その他 (-)	-	-	-	-
保有自己株式数(注)	10,142	-	11,073	-

(注) 当期間における保有自己株式数には、2024年10月1日からこの有価証券報告書提出日までに取得した株式数は含まれておりません。

3【配当政策】

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每期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。

当社は、期末配当にて年1回の剰余金配当を基本方針としております。また、会社法第459条第1項に基づき、取締役会の決議によって、期末配当、中間配当、そのほか基準日を定めて剰余金の配当をすることができる旨を定款に定めております。

なお、当事業年度に係る剰余金の配当は以下のとおりであります。

決議年月日	配当金の総額（百万円）	1株当たり配当額（円）
2023年12月13日	733	25
2024年9月13日	1,467	50

4【コーポレート・ガバナンスの状況等】

(1)【コーポレート・ガバナンスの概要】

コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方
当社グループは、下記を経営理念としております。

- 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

当社は、経営理念を実践し企業価値を高めるために、コーポレート・ガバナンス体制の充実を経営の重要課題の一つと認識し、透明性・健全性・効率性の高い経営体制の確立に努めてまいります。

企業統治の体制の概要及び当該体制を採用する理由

イ．企業統治の体制の概要

(a) 取締役会

取締役会は取締役11名により構成され、原則として毎月1回開催しております。なお、取締役11名のうち3名は、監査等委員である社外取締役として選任されております。これにより、外部の客観的及び中立的な意見を取り入れ、経営監督機能が十分に発揮できる体制を整えております。

(構成員の氏名)

代表取締役会長 山下修平（議長）、代表取締役社長 亀山忠秀、取締役副社長執行役員 近藤正昭、
取締役 山本岳至、
取締役執行役員 小泉武宏、同 後藤信秀、
取締役（社外） 佐藤啓介、同 奥田かつ枝、
監査等委員（社外） 石久保善之、同 山田毅志、同 清水琢磨

(b) 監査等委員会

監査等委員会は監査等委員である社外取締役3名により構成され、原則として毎月1回開催しております。内部監査室及び会計監査人とも随時情報交換を行い、監査の実効性と効率性の向上に取り組んでおります。

(構成員の氏名)

監査等委員（社外） 石久保善之（議長）、同 山田毅志、同 清水琢磨

(c) 執行役員制度

当社では、意思決定・監督と業務執行を分離することにより、それぞれの役割と責任を明確化し、機能の強化を図るとともに、経営の効率化及び意思決定の迅速化、取締役会の活性化を目指し、執行役員制度を導入しております。

取締役会決議事項等の業務執行に関する重要な事項については、原則として毎週1回開催する本部長会議で審議を行うこととしております。本部長会議は、代表取締役社長、常勤取締役、部門責任者又は部門責任者が指名する者、内部監査室長及び事務局で構成されております。

(d) 内部監査室

当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しており、人員は専任2名であります。内部監査室は社内の主要な会議体に出席し、業務執行の適法性について監視し検証しております。また、監査等委員会及び会計監査人と緊密に連携しながら、当社全体を対象に定期的な実地監査及び書類監査を実施しております。監査対象部門から知り得た情報は代表取締役社長へ報告し、業務の改善に役立てるとともに、関係者に対して監査結果をフィードバックし是正を求める等、業務の適正性の確保に努めております。

(e) リスク・コンプライアンス委員会

当社は、コンプライアンス重視の経営及びリスク管理の推進及び強化を目的として、リスク・コンプライアンス委員会を設置しており、原則として四半期に1回開催しております。本委員会は、代表取締役社長、常勤取締役及び監査等委員である取締役、経営企画本部長及び内部監査室長、弁護士、公認会計士等の外部有識者で委員会の決議により任命された者により構成されており、社内諸規程及び各種法令等に基づく適切な経営を実現するため、社内外の問題について検討、諮問を行っております。また、当社では従業員からの法令違反等に関する通報を適切に処理するための通報窓口を設置し不正行為等の早期発見と是正を図ることにより、コンプライアンス体制の強化に向けた体制を構築しております。

(f) サステナビリティ委員会

当社では、気候変動・環境への対応を経営上の重要課題と認識しております。その諸課題についてはサステナビリティ委員会がリスク・コンプライアンス委員会との連携のもと、気候変動に伴うリスクと機会の評価及び管理や目標達成に向けた対応、SDGs関連施策について年2回協議し、必要に応じて、取締役会へ報告いたします。取締役会は原則として業務執行で議論・承認されたTCFD/SDGs課題に関する取り組み施策の進捗を監督し、少なくとも年に1回以上、関連課題に関する事項を予定議題としております。

(g) 指名報酬委員会

取締役の指名・報酬等に係る取締役会の機能の公正性、透明性、客観性と説明責任を強化し、コーポレート・ガバナンスの充実を図ることを目的とし、取締役会の任意の諮問機関として、構成員の過半数を独立社外取締役とする指名報酬委員会を設置しています。取締役の指名及び報酬に関する事項については、指名報酬委員会への諮問・答申を経て、取締役会及び代表取締役が決定しております。

(h) 投融資委員会

当社は、意思決定の迅速化及び機密情報保守の徹底を目的とし、投融資委員会を設置しており、議案があるときに開催しております。本委員会は、代表取締役社長、常勤取締役、部門責任者等で構成されており、財務方針、資金計画、資本政策及び重要な投資案件等の審議・検討を行い、方針を決定いたします。その後、必要な社内手続きを経て承認されますが、投融資委員会で決定された方針が最大限尊重されます。

(i) 会計監査人

当社は、会社法に基づく会計監査人並びに金融商品取引法に基づく会計監査人としてEY新日本有限責任監査法人を選任しており、同監査法人との間で会社法監査と金融商品取引法監査について監査契約を締結しております。なお、同監査法人及び当社監査に従事する同監査法人の業務執行社員と当社の間には特別の利害関係はありません。

(参考) スキルマトリックス

氏名	スキルマトリックス						
	企業経営	法務	会計・税務	人事・労務	不動産・建築	不動産金融	物流DX
山下修平							
亀山忠秀							
近藤正昭							
山本岳至							
小泉武宏							
後藤信秀							
佐藤啓介							
奥田かつ枝							
石久保善之							
山田毅志							
清水琢磨							

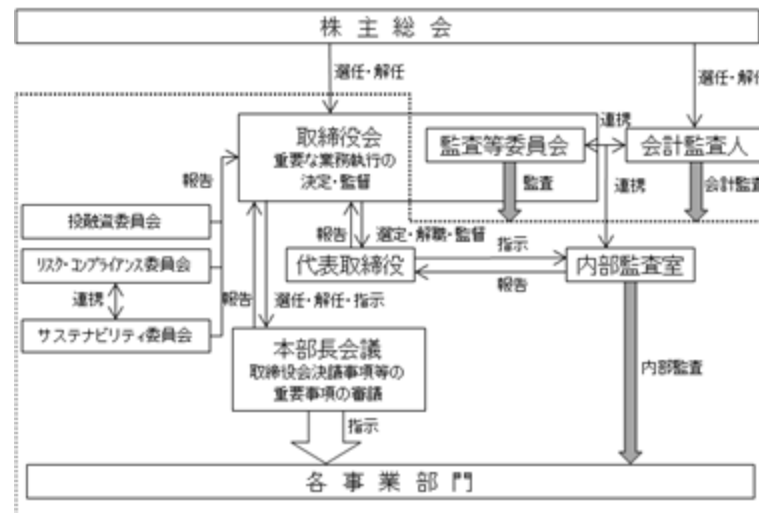
上記一覧表は、取締役の有するすべての知識や経験を表すものではありません。

ロ．当該体制を採用する理由

当社は、2015年10月29日開催の定時株主総会をもって、監査役会設置会社から監査等委員会設置会社へ移行いたしました。この移行は、監査等委員である取締役に、取締役会における議決権を付与することで、取締役会の監督機能をより一層強化するとともに、当社のコーポレート・ガバナンス体制の一層の強化を図ることを目的としております。

事業内容及び会社規模等に鑑み、執行機能と監督・監査機能のバランスを効果的に発揮する観点から、下記のような体制が当社にとって最適であると考えております。執行役員制度を導入し、取締役会の意思決定機能及び監督機能の強化、執行責任の明確化及び業務執行の迅速化を図る一方、社外取締役を加えた取締役会による業務執行の監督機能、及び監査等委員会による監督・監査機能の整備・運用により、適切なガバナンス体制の整備が図れると判断するため、現状の体制を採用しております。

当社のコーポレート・ガバナンス体制の概要は下記のとおりであります。



企業統治に関するその他の事項

イ．内部統制システムの整備の状況

取締役会にて決議した内部統制システム構築の基本方針に基づき、内外環境の変化に応じて、法令の遵守、業務執行の適正性・効率性の確保等に向けた継続的な改善・充実を図り、ガバナンスの強化に向け取り組んでいます。なお、内部統制システム構築の基本方針は以下のとおりであります。

(取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制)

- a．取締役会は、法令・定款・取締役会規程等に基づき、経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する。
- b．監査等委員会は、法令が定める権限を行使するとともに、監査等委員会監査等基準に基づき取締役の職務の執行を監査する。
- c．役職員は、倫理規程に基づき、法令・定款を遵守した行動を取る。
- d．業務遂行にあたり、コンプライアンス体制の推進、維持について、リスク・コンプライアンス管理規程に則り、リスク・コンプライアンス委員会を設置し、全社のコンプライアンスの取り組みを横断的に統括する。
- e．内部監査室は代表取締役社長の直轄として設置され、内部監査規程に基づき、独立した組織の立場において、定期的に内部統制システムの運用状況について内部監査を行い、改善が必要な事例については、その解決のために指導を行う。
- f．当社グループは、内部通報者保護の観点から、役職員が社内において法令違反行為が行われ、又は行われようとしていることを知りえた場合には、通報しやすい窓口として内部通報制度を整備するとともに、通報者に対しては、不利益な取り扱いが行われない体制を確保する。
- g．反社会的勢力排除に向けた基本的な考え方として、当社は市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは断固として対決し、これらとかわりのある企業、団体、個人とはいかなる取引も行わない旨を倫理規程に定め、周知徹底するとともに、平素より関係行政機関などからの情報収集に努め、事実の発生時には関係行政機関や法律の専門家と緊密に連絡を取り、組織全体として速やかに対処できる体制を構築する。

(取締役の職務執行に係る情報の保存及び管理に関する体制)

機密文書管理規程に従い、取締役の職務執行に係る情報を文書又は電磁的媒体(以下、文書等という。)に記録し、保存する。取締役及び各監査等委員及び監査等委員会の職務を補助すべき使用人は、常時これらの文書等を閲覧できるものとする。文書等の保管期間及び保管場所は、機密文書管理規程に定めるところによる。

(損失の危険の管理に関する規程その他の体制)

リスク・コンプライアンス管理規程に従い、リスク管理体制を明確にするとともに、内部監査室が部署毎のリスク管理の状況を監査し、その結果を定期的に取締役会に報告する。当社グループの特性上重要度の高いリスクである一定額以上の不動産投資案件については、投資委員会において、総合的な判断で管理する。組織横断的リスク状況の監視ならびに全社対応は経営企画本部が行う。

(取締役の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制)

取締役会を月1回定時に開催するほか、必要に応じて臨時に開催することで、迅速かつ適切な意思決定を行う体制を整備する。執行役員制度の導入により、取締役が経営上の判断業務に専念できる体制とし、取締役の職務執行の効率性を確保するとともに、経営環境の変化に迅速に対応した意思決定を行えるように、取締役会専決事項を含む重要な事項を審議する機関として週1回定時で本部長会議を開催する。

取締役会の決定に基づく業務執行については、取締役会規程、職務権限規程、職務分掌規程等の関連諸規程を定め、権限と責任を明確化する。

以下の経営管理システムにより、取締役の職務執行の効率化を図る。

- a. 取締役、従業員が共有する全社的な目標を定め、この浸透を図るとともに、この目的に基づく3年を期間とする中期事業計画を策定する。
- b. 取締役会は、中期事業計画に基づき、毎期事業部毎の業績目標と予算を作成する。設備投資、新規事業等については、原則として、中期事業計画の目標達成への貢献を基準に、その優先順位を決定する。同時に各事業部への効率的な人的資源の配分を行う。
- c. 各事業部を担当する執行役員は、各事業部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務執行体制を決定する。
- d. 前項の決定にあたり、職務分掌規程、職務権限規程及び稟議規程との整合性に留意し、必要に応じ取締役会承認のもと上記規程を改定する。
- e. 月次の業績は、ITを積極的に活用したシステムにより月次ベースで迅速に管理会計としてデータ化し、取締役及び取締役会に報告する。
- f. 取締役会は、毎月この結果をレビューし、目標未達の場合は、その要因を排除・低減する改善策を報告させる。
- g. 前項の議論を踏まえ、各事業部を担当する執行役員は、各事業部が実施すべき具体的な施策及び権限分配を含めた効率的な業務執行体制を改善する。

(子会社の取締役等の職務執行に係る事項の当社への報告に関する体制)

当社はグループ会社管理規程に基づき、子会社の経営管理に必要な資料の提出を求め、経営状況と財務状況を把握し、必要と認められた事項については取締役会において報告する。

(当社の子会社の損失の危険の管理に関する規程その他の体制)

- a. 当社はリスク・コンプライアンス管理規程に基づき、リスク・コンプライアンス委員会を定期的を開催し、当社グループ全体のリスク管理を行う。
- b. 内部監査室は、当社グループの内部監査を実施し、その結果を取締役に報告し、必要に応じて内部統制の改善策の指導、実施の支援・助言を行う。

(当社の子会社の取締役等の職務の執行が効率的に行われることを確保するための体制、当社の子会社の取締役及び使用人の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制)

当社はグループ会社管理規程に基づき、当社グループ全体の事業特性を踏まえた管理等を効率的に行うとともに、当社グループの適正な業務運営のための管理体制及びリスク・コンプライアンス管理体制の整備を支援する。

(監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に関する事項ならびにその取締役及び使用人の他の取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性に関する事項)

監査等委員会の職務は、内部監査室の使用人がこれを補助し、当該使用人の任命・異動等人事権に係る事項の決定には、監査等委員会の事前同意を得ることにより、取締役(監査等委員である取締役を除く。)からの独立性を確保する。

(監査等委員会による監査等委員会の職務を補助すべき取締役及び使用人に対する指示の実効性の確保に関する事項)

監査等委員会より監査職務の遂行に必要な指示を受けた内部監査室は、その指示に関して、監査等委員会のみからの指示に基づいて行い、当該指示された業務に関して監査等委員である取締役以外の取締役の指揮・命令を受けないものとし、これにより監査等委員会の指示の実効性を確保する。

(取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び使用人が監査等委員会に報告するための体制)

取締役(監査等委員である取締役を除く。)及び使用人は、法定の事項に加えて、会社に著しい損害を及ぼす事実があることを発見したときには、監査等委員会に報告する。

(子会社の取締役等又は取締役等から報告を受けた者が当社の監査等委員会に報告するための体制)

子会社の取締役等は、子会社の監査役から報告を求められた事項について速やかに子会社の監査役及び監査役会に報告するとともに、当社の子会社担当部署に報告する。

当社の子会社担当部署は、子会社の取締役又は使用人から法令及び規程に定められた事項のほか、子会社の監査役から報告を求められた事項について報告を受けた場合には、速やかに監査等委員会にその内容を報告する。

(前2項の報告をした者が当該報告をしたことを理由として不利な取り扱いを受けないことを確保するための体制)

前2項の報告をした者が、当該報告を理由として、人事上その他一切の点で、当社及び子会社から不利益な取り扱いが行われないことを当社及び子会社の社内規程に明記する。

(監査等委員の職務の執行(監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。)について生ずる費用の前払い又は償還の手続その他の当該職務の執行について生ずる費用又は債務の処理に係る方針に関する事項)

当社は、監査等委員がその職務の執行(監査等委員会の職務の執行に関するものに限る。)について生ずる費用の前払い又は支出した費用等の償還、負担した債務の弁済を請求したときは、その費用等が監査等委員の職務の執行について生じたものでないことを証明できる場合を除き、これに応じる。

(その他監査等委員会の監査が実効的に行われることを確保するための体制)

監査等委員会による各事業部を担当する執行役員及び重要な使用人からの個別ヒアリングの機会を必要に応じて設けるとともに、代表取締役社長、監査法人及び内部監査室それぞれの間で定期的に意見交換会を実施し、監査の実効性を確保できる体制とする。

ロ．リスク管理体制の整備の状況

当社はリスク・コンプライアンス管理規程に基づき、グループ全体のリスク管理体制の整備は、当社の経営企画本部長がこれを推進するものとし、当社の各事業部及び関係会社の長は、当該事業部のリスク管理を統括し推進するものとし、当社の子会社の社長は、当該子会社におけるリスク管理体制を統括し推進するものとしております。

ハ．子会社の業務の適正を確保するための体制整備の状況

当社は、グループ会社管理規程に従い、子会社から定期的・臨時的に報告を求め、子会社のコンプライアンス体制の構築・運用を推進するとともに、必要に応じて内部監査室が内部監査を行うことで、業務の適正性を確保しております。

責任限定契約の内容の概要

当社と社外取締役は、会社法第427条第1項の規定に基づき、同法第423条第1項の損害賠償責任を限定する契約を締結しております。当該契約に基づく損害賠償責任の限度額は、会社法第425条第1項各号に定める額としております。なお、当該責任限定が認められるのは、当該社外取締役が責任の原因となった職務の遂行について、善意でかつ重大な過失がないときに限られます。

役員等賠償責任保険契約の内容の概要

当社は、会社法第430条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結しております。当該保険契約の被保険者の範囲は当社及び当社の子会社の取締役及び監査役であり、被保険者は保険料を負担しておりません。当該保険契約により、被保険者がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害が填補されることとなります。

ただし、被保険者の職務の執行の適正性が損なわれないようにするため、贈収賄等の犯罪行為や意図的に違法行為を行った被保険者自身の損害等については填補の対象としないこととしております。

取締役の定数

当社の取締役は16名以内とし、うち監査等委員である取締役は6名以内とする旨、定款に定めております。

取締役の選任及び解任の決議要件

当社は、取締役の選任決議について、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の過半数をもって行う旨定款に定めております。

また、取締役の選任決議は、累積投票によらないものとする旨定款に定めております。

解任提案にあたっては、解任基準を踏まえうえて、取締役会で決定いたします。

(解任基準)

- a. 健康上の理由から職務の継続が困難となった場合
- b. 職務を懈怠することにより著しく企業価値を毀損させた場合
- c. 選定基準に定める資質が認められない場合

取締役会で決議できる株主総会決議事項

当社は、剰余金の配当等、会社法第459条第1項各号に定める事項について、法令に別段の定めがある場合を除き、株主総会の決議によらず取締役会の決議により定める旨、定款に定めております。これは、株主への機動的な利益還元を可能にするためであります。

株主総会の特別決議要件

当社は、会社法第309条第2項に定める株主総会の決議は、議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上を有する株主が出席し、その議決権の3分の2以上をもって行う旨定款に定めております。これは、株主総会における特別決議の定足数を緩和することにより、株主総会の円滑な運営を行うことを目的とするものであります。

株式会社の支配に関する基本方針

当社は、会社の財務及び事業の方針の決定を支配する者の在り方に関する基本方針については特に定めておりません。しかしながら、当社株式の大量買付行為等が当社グループの企業価値及び株主の利益を毀損するおそれがある場合は、当社のみならず当社の株主や取引先、従業員等、当社の利害関係者において重要な事項であることから、株主の皆様から経営を委ねられた者の責務として、企業価値及び株主共同の利益を確保し、向上させるという観点から最も適切と考えられる措置をとるよう対応いたします。

取締役会、監査等委員会等の活動状況

当事業年度において当社は取締役会を15回開催しており、個々の取締役の開催回数及び出席状況については以下のとおりです。

役職名	氏名	開催回数	出席回数
代表取締役会長	山下 修平	15回	15回
代表取締役社長	亀山 忠秀	15回	12回
取締役副社長執行役員	近藤 正昭	15回	15回
取締役	山本 岳至	15回	15回
取締役執行役員	小泉 武宏	15回	15回
取締役執行役員	後藤 信秀	15回	15回
社外取締役	佐藤 啓介	15回	15回
社外取締役	奥田 かつ枝	15回	15回
社外取締役 監査等委員	石久保 善之	15回	15回
社外取締役 監査等委員	山田 毅志	15回	14回
社外取締役 監査等委員	清水 琢磨	15回	15回

取締役会では、会社の経営方針、経営戦略、事業計画等の経営上重要な事項に関する意思決定、及び業務執行状況の監督を行っています。

当事業年度における監査等委員会の開催回数及び出席回数等については、(3)監査の状況 監査等委員会監査の状況をご参照ください。

(2) 【 役員の状況】

役員一覧

男性 10名 女性 1名 (役員のうち女性の比率 9.0%)

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役会長 (代表取締役)	山下 修平	1973年 8月 4日生	1987年12月 東西建物(株) (現京橋興産(株)) 取締役 2003年 3月 富士総業(株)取締役 (現任) 2003年 6月 公共建物(株)取締役 (現任) 2009年11月 (株)天幸総建取締役会長 2009年12月 当社代表取締役社長 2014年 8月 ストラテジック・パートナーズ(株) (現CREリートアドバイザーズ(株)) 取締役 2016年 5月 京橋興産(株)代表取締役 (現任) 2017年 8月 当社代表取締役会長 (現任)	(注) 3	410,500
取締役社長 (代表取締役)	亀山 忠秀	1974年12月26日生	2002年 7月 (株)幸洋コーポレーション (旧 (株)コマ シャル・アールイー) 入社 2006年 6月 (株)コマシャル・アールイー取締役 2007年 6月 (株)コマシャル・アールイー常務取締役 2011年 7月 当社常務取締役 2014年 8月 ストラテジック・パートナーズ(株) (現 CREリートアドバイザーズ(株)) 取締役 (現任) 2016年 4月 CRE Asia Pte. Ltd. 取締役 (現任) 2016年 6月 (株)エンパイオ・ホールディングス取締役 (現任) 2016年 9月 NCF不動産投資顧問(株) (現ストラテジッ ク・パートナーズ(株)) 取締役 (現任) 2017年 8月 当社代表取締役社長 (現任) 2020年12月 (株)APT取締役 2024年 5月 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役 (現 任) 2024年 6月 Cella Management Pte.Ltd.取締役 (現 任) 2024年 6月 Sembcorp Infra Services Pte.Ltd.取締 役 (現任)	(注) 3	178,500
取締役副社長 執行役員	近藤 正昭	1955年10月29日生	1978年 4月 (株)天幸総建入社 2005年 1月 (株)天幸総建取締役 2007年 6月 (株)天幸総建常務取締役 2011年 2月 当社取締役 2011年 7月 当社常務取締役 2012年 8月 当社専務取締役 2016年10月 当社取締役副社長 2017年 8月 一般社団法人日本倉庫マスターリース協 会代表理事 (現任) 2018年12月 (株)ロジコム代表取締役 2022年10月 当社取締役副社長執行役員 (現任) 2023年10月 (株)CREアライアンス代表取締役 (現任)	(注) 3	166,000
取締役	山本 岳至	1975年10月29日生	2010年 1月 (株)天幸総建取締役 2011年 7月 当社入社 執行役員新規事業室長 2012年 8月 当社執行役員経営企画本部長 2013年 5月 当社執行役員経営企画本部長兼不動産営 業本部長 2016年 5月 CRE Asia Pte. Ltd. 取締役 2017年 8月 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役 2018年 5月 (株)ブレインウェーブ (現(株)はびロジ) 代 表取締役 2018年10月 当社取締役執行役員 2018年12月 (株)ロジコム取締役 2019年10月 (株)A-TRUCK取締役 (現任) 2020年12月 (株)APT取締役 2022年12月 (株)ストラソルアーキテクト代表取締役 (現任) 2023年 8月 当社取締役 (現任)	(注) 3	22,200

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 執行役員	小泉 武宏	1973年1月31日生	2003年7月 ㈱幸洋コーポレーション(旧 ㈱コマ シャル・アールイー) 入社 2010年8月 当社入社 2012年8月 当社執行役員物流投資企画事業本部長 2018年10月 当社取締役執行役員(現任) 2019年6月 ㈱土地再生投資取締役(現任) 2021年9月 ㈱エンパイオC・エナジー取締役(現 任)	(注)3	23,300
取締役 執行役員	後藤 信秀	1975年7月18日生	2002年10月 ㈱幸洋コーポレーション(旧 ㈱コマ シャル・アールイー) 入社 2010年8月 当社入社 2012年8月 当社執行役員不動産管理事業本部長 2017年8月 CRE (Thailand) Co., Ltd. 取締役 2018年8月 ㈱ブレインウェーブ(現㈱はびロジ)取 締役(現任) 2018年10月 当社取締役執行役員(現任) 2018年12月 ㈱ロジコム取締役 2019年10月 ㈱A-TRUCK取締役(現任) 2021年12月 ㈱パルマ取締役(現任) 2022年10月 ㈱APT取締役(現任)	(注)3	79,800
取締役	佐藤 啓介	1971年1月6日生	1993年4月 東急不動産㈱ 2002年10月 J.P.モルガン証券会社 2006年5月 キャピタル・アドバイザーズ㈱ 2007年10月 ラウンドヒル・キャピタルパートナーズ ㈱ 2011年11月 ケネディクス㈱ 2012年2月 ケネディクス・リート・マネジメント㈱ 財務企画部長 2012年8月 ケネディクス・リート・マネジメント㈱ 取締役投資運用部長 2013年10月 ケネディクス不動産投資顧問㈱KRIファ ンド本部投資運用部長 2016年3月 ケネディクス不動産投資顧問㈱レジデ ンシャル・リート本部企画部長 2017年3月 ケネディクス不動産投資顧問㈱取締役最 高業務執行者(COO)兼レジデンシャ ル・リート本部長 ケネディクス・レジデンシャル投資法人 (現ケネディクス・レジデンシャル・ネ クスト投資法人)執行役員 2021年8月 ケネディクス㈱執行役員兼経営戦略部長 ケネディクス・プロパティ・デザイン㈱ 取締役(現任) ケネディクス・エンジニアリング㈱取締 役(現任) 2021年10月 CREリートアドバイザーズ㈱取締役(現 任) 当社社外取締役(現任) 2022年2月 ケネディクス㈱執行役員兼経営戦略部長 兼広報・サステナビリティ推進部長 2024年1月 ケネディクス㈱執行役員兼経営戦略部長 (現任)	(注)3	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役	奥田 かつ枝	1963年12月28日生	1986年4月 三菱信託銀行(株)(現三菱UFJ信託銀行株式会社)入社 1997年9月 (株)緒方不動産鑑定事務所入所 2000年11月 (株)緒方不動産鑑定事務所取締役 2006年4月 東京地方裁判所民事調停委員(現任) 2009年4月 学校法人明治大学専門職大学院グローバルビジネス研究科兼任講師 2012年11月 イオン・リートマネジメント株式会社投資委員会外部委員(現任) 2013年6月 公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会常務理事 2015年5月 ジャパン・シニアリビング投資法人執行役員 2017年11月 (株)九段緒方ホールディングス代表取締役 2018年3月 ケネディクス・レジデンシャル・ネクスト投資法人執行役員 2018年6月 (株)セレスポ社外監査役 2018年7月 (株)九段都市鑑定代表取締役 2021年4月 (株)サンケイビル・アセットマネジメント投資委員会外部委員(現任) 2021年6月 マルハニチロ(株)社外監査役 2021年10月 当社社外取締役(現任) 2022年6月 (株)セレスポ社外取締役(現任) 2022年12月 (株)九段緒方総合鑑定代表取締役(現任) 2023年6月 マルハニチロ(株)社外取締役(現任)	(注)3	-
取締役 (監査等委員)	石久保 善之	1957年1月17日生	1984年10月 監査法人中央会計事務所入所 1988年3月 公認会計士登録 2001年7月 中央青山監査法人社員登録 2006年11月 石久保公認会計士事務所代表(現任) 2014年6月 オーデリック(株)社外監査役 2014年10月 当社社外取締役 2015年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任) 2015年12月 (株)インタースペース社外監査役 2016年6月 オーデリック(株)社外取締役・監査等委員 2022年12月 (株)インタースペース社外取締役・監査等委員(現任)	(注)4	-
取締役 (監査等委員)	山田 毅志	1967年7月29日生	1992年4月 安田信託銀行(株)(みずほ信託銀行(株))入行 1997年6月 山田&パートナーズ会計士事務所入所 2000年3月 公認会計士登録 2000年8月 ソニー(株)(現ソニーグループ(株))入社 2002年6月 税理士法人タクトコンサルティング入所 2006年6月 (株)アバマンショップネットワーク(現APAMAN(株))社外監査役(現任) 2007年6月 (株)博展社外監査役 2011年7月 税理士法人タクトコンサルティング代表社員(現任) 2015年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任) 2020年6月 (株)タクトコンサルティング代表取締役社長(現任) 2022年6月 (株)博展社外取締役(監査等委員)(現任)	(注)4	-

役職名	氏名	生年月日	略歴	任期	所有株式数(株)
取締役 (監査等委員)	清水 琢磨	1975年3月10日生	2002年10月 弁護士登録、あさひ・狛法律事務所(現西村あさひ法律事務所)入所 2007年4月 法律特許事務所イオタ(現法律事務所イオタ)パートナー弁護士 2012年4月 慶應義塾大学法学部非常勤講師(現任) 2012年4月 医療法人社団豊徳会丸田病院監事 2012年9月 ㈱ABEJA社外監査役(現任) 2013年1月 ユカリア治験審査委員会委員 2014年3月 千葉県鋸南町保田漁業協同組合員外理事 2014年10月 当社社外監査役 2015年10月 当社社外取締役・監査等委員(現任) 2017年10月 法律事務所イオタ代表パートナー弁護士(現任) 2018年3月 鹿島プライベートリート投資法人監督委員(現任) 2018年9月 医療法人社団愛信会佐倉中央病院理事 2019年3月 CBcloud㈱監査役(現任) 2020年10月 医療法人社団雄仁会理事 2021年11月 千葉県鋸南町保田漁業協同組合員外監事(現任) 2022年4月 ㈱DUALホールディングス監査役 2024年3月 ㈱DUALホールディングス社外取締役(現任)	(注)4	-
計					880,300

- (注) 1. 佐藤 啓介、奥田 かつ枝、石久保 善之、山田 毅志及び清水 琢磨は、社外取締役であります。
2. 当社の監査等委員会については次のとおりであります。
委員長 石久保 善之、委員 山田 毅志、委員 清水 琢磨
法令の定める監査等委員である取締役の員数を欠くことになった場合に備え、2024年10月30日開催の定時株主総会において、補欠の監査等委員である取締役に奥田かつ枝(当社社外取締役)が選任されております。
3. 2024年10月30日開催の定時株主総会終結の時から、1年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
4. 2023年10月26日開催の定時株主総会終結の時から、2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会終結の時までであります。
5. 当社では、意思決定・監督と業務執行を分離することにより、それぞれの役割と責任を明確化し、機能の強化を図ることを目的として、執行役員制度を導入しております。執行役員は以下のとおりであります。
- 取締役副社長執行役員 近藤 正昭(営業本部)
 取締役執行役員 小泉 武宏(物流投資事業本部)
 取締役執行役員 後藤 信秀(経営企画本部)
 執行役員 大木 秀臣(営業本部マスターリースユニット)
 執行役員 樋高 康裕(営業本部リーシングユニット)
 執行役員 清遠 太喜(営業本部ソリューション戦略ユニット)
 執行役員 森 憲史(経営企画本部経営支援部兼㈱はぴロジ代表取締役社長)

社外役員の状況

イ．社外取締役の員数

当社は、社外取締役を5名選任しております。

ロ．社外取締役の当社との人的関係、資本的關係又は取引關係その他の利害關係

社外取締役奥田かつ枝氏、石久保善之氏、山田毅志氏及び清水琢磨氏は、それぞれ、当社との人的關係、資本的關係、または取引關係その他の利害關係はなく、当社の一般株主との利益相反が生じるおそれはありません。

社外取締役佐藤啓介氏は、当社の資本業務提携先・主要株主であるケネディクス株式会社の執行役員兼経営戦略部長です。同氏と当社との間には、上記を除き特別の利害關係はありません。

ハ．社外取締役が当社の企業統治において果たす機能及び役割

監査等委員である社外取締役の石久保善之氏は、公認会計士として企業会計に精通しており、豊富な経験と幅広い知識を有することから、経営から独立した客観的・中立的な立場に立って取締役の職務執行に対する監督、助言等を期待できると判断し、選任しております。

監査等委員である社外取締役の山田毅志氏は、公認会計士として企業会計に精通しており、豊富な経験と幅広い知識を有し、経営から独立した客観的・中立的な立場に立って、取締役の職務執行に対する監督、助言等を期待できると判断し、選任しております。

監査等委員である社外取締役の清水琢磨氏は、弁護士として企業法務に精通しており、㈱タクトコンサルティングの代表取締役社長として企業の経営に関与された経験を有することから、経営から独立した客観的・中立的な立場に立って、取締役の職務執行に対する監督、助言等を期待できると判断し、選任しております。

監査等委員でない社外取締役の奥田かつ枝氏は、不動産鑑定士として不動産事業に関する豊富な知見を有し、また、㈱九段緒方総合鑑定代表取締役として企業の経営に関与された経験を有することから、経営から独立した客観的・中立的な立場に立って当社の経営に対する様々な助言等を期待できると判断し、選任しております。

監査等委員でない社外取締役の佐藤啓介氏は、ケネディクス株式会社の執行役員及び経営戦略部長として会社経営及び不動産事業に関する豊富な知見を有することから、当社の経営に対する様々な助言及び意見を期待できると判断し、選任しております。

ニ．独立性に関する方針・基準の内容及び選任状況に関する考え方

当社は、社外取締役を選任するための独立性に関する基準及び方針は定めておりませんが、選任にあたっては、東京証券取引所の定める独立性基準を参考に選任しております。加えて、取締役会の監督・監査機能の強化を目的に、企業経営に関する知識・経験又は専門的な知識・経験を有し、企業経営に対し中立の立場から客観的な助言ができる人材を選任しております。

社外取締役による監督又は監査と内部監査、監査等委員会監査及び会計監査との相互連携並びに内部統制部門との関係

監査等委員会は、内部監査室と年間監査計画及び監査報告の共有などを通じて連携を密にし、監査の質的向上を図っております。また、会計監査人とも連携し、効率的かつ実効性のある監査体制を構築しております。

内部監査室は、内部監査規程に基づき、必要な業務監査を実施するなど内部統制の充実に努めております。監査等委員会及び会計監査人とは、意見交換や情報交換を行うなどの連携をとり、監査の有効性や効率性の向上に努めております。また、内部統制についても、内部監査室が当社全体の法令遵守状況や業務リスクを把握し、その整備状況や運用状況の評価・是正に努めており、また、会計監査人との意見交換、情報交換を定期的実施することで、内部統制の有効性を高めております。

(3) 【監査の状況】

監査等委員会監査の状況

監査等委員会は監査等委員である社外取締役3名により構成され、原則として毎月1回開催しております。当連結会計年度において監査等委員会は13回開催しており、個々の監査等委員の出席状況については次のとおりであります。

氏名	開催回数	出席回数
石久保 善之	13回	13回
山田 毅志	13回	11回
清水 琢磨	13回	13回

監査等委員である社外取締役の石久保善之氏及び山田毅志氏は、公認会計士として企業会計に精通しており、監査等委員である社外取締役の清水琢磨氏は、弁護士として企業法務に精通しており、いずれも豊富な経験と幅広い知識を有しております。

監査等委員会においては、取締役会その他重要な会議における取締役による意思決定に至るプロセス、内部統制システムの整備・運用状況、企業情報開示体制、会計監査人の監査の方法および結果の相当性を検討事項としております。また、会計監査人の評価、会計監査人の選解任に関する事項、会計監査人の報酬等に対する同意、会計監査人との監査上の主要な検討事項(KAM)および監査報告書の作成等について検討を行っております。

各監査等委員は、監査等委員会が定めた監査の方針、職務の分担等に従い、内部監査室と連携の上、重要な会議等に出席し、意思決定の過程及び内容を確認し、取締役及び使用人等からその職務の執行に関する事項の報告を受け、必要に応じて説明を求め、重要な決裁書類等を閲覧し、本社及び主要な営業所において業務及び財産の状況を調査しました。また、子会社については、子会社の取締役及び監査役等と意思疎通及び情報の交換を図り、必要に応じて子会社から事業の報告を受けました。また、会計監査人が独立の立場を保持し、かつ、適正な監査を実施しているかを監視及び検証するとともに、会計監査人からその職務の執行状況について報告を受け、必要に応じて説明を求めました。

内部監査の状況

当社は、代表取締役社長直轄の内部監査室を設置しており、内部監査に関する専門的な知見および豊富な経験を有する専任者2名が社内規則・規程に基づき実施しております。内部監査室は事業年度ごとに策定された内部監査計画に基づき内部監査を行っております。本計画と監査結果は代表取締役社長に承認され、取締役会と監査等委員会に対して報告するデュアルレポーティングラインを確保しております。

内部監査室は社内の主要な会議体に出席し、業務執行の適法性について監視し検証し、当社全体を対象に定期的な実地監査及び書類監査を実施しております。監査対象部門から知り得た情報は代表取締役社長へ報告し、業務の改善に役立てるとともに、関係者に対して監査結果をフィードバックし是正を求める等、業務の適正性の確保に努め、内部監査の実効性を確保しております。

また、内部監査室が事務局を務める監査等委員会において、四半期ごとに会計監査人による監査の概要、監査結果などに関する説明を受け意見交換を行う四半期レビューを開催し、会計監査人との相互連携および監査の実効性の向上を図っております。

会計監査の状況

イ．監査法人の名称

EY新日本有限責任監査法人

ロ．継続監査期間

9年間

八．業務を執行した公認会計士

指定有限責任社員 業務執行社員：根津 美香

指定有限責任社員 業務執行社員：八幡 正博

二．監査業務に係る補助者の構成

公認会計士 6名、その他 10名

ホ．監査法人の選定方針と理由

会計監査人の選定にあたっては、以下を選定基準としており、監査等委員会においてそれぞれの項目について協議した結果、会計監査人が監査を継続することについて適切であると評価いたしました。

1．監査法人の概要

- 1-1 監査法人の概要はどのようなものか。
- 1-2 監査法人の品質管理体制はどのようなものか。
- 1-3 会社法上の欠格事由に該当しないか。
- 1-4 監査法人の独立性に問題はないか。

2．監査の実施体制等

- 2-1 監査計画は会社の事業内容に対応するリスクを勘案した内容か。
- 2-2 監査チームの編成は会社の規模や事業内容を勘案した内容か。

3．監査報酬見積

- 3-1 監査報酬見積額は適切か。

ヘ．監査等委員会による監査法人の評価

会計監査人の評価につきましては、以下を評価基準項目としており、監査等委員会においてそれぞれの項目について協議した結果、会計監査人が監査を継続することについて適切であると評価いたしました。

1．監査法人の品質管理

- 1-1 監査法人の品質管理に問題はないか。
- 1-2 監査法人から日本公認会計士協会による品質管理レビュー結果及び公認会計士・監査審査会による検査結果を聴取した結果、問題はないか。

2．監査チーム

- 2-1 監査チームは独立性を保持しているか。
- 2-2 監査チームは職業的専門家として正当な注意を払い、懐疑心を保持・発揮しているか。
- 2-3 監査チームは会社の事業内容を理解した適切なメンバーにより構成され、リスクを勘案した監査計画を策定し、実施しているか。

3．監査報酬等

- 3-1 監査報酬（報酬単価及び監査時間を含む。）の水準及び非監査報酬がある場合はその内容・水準は適切か。
- 3-2 監査の有効性と効率性に配慮されているか。

4．監査等委員会とのコミュニケーション

- 4-1 監査実施の責任者及び現場責任者は監査等委員会と有効なコミュニケーションを行っているか。
- 4-2 監査等委員会からの質問や相談事項に対する回答は適時かつ適切か。

5．経営者等とのコミュニケーション

- 5-1 監査実施の責任者及び現場責任者は経営者や内部監査室等と有効なコミュニケーションを行っているか。

6．グループ監査

- 6-1 海外のネットワーク・ファームの監査人若しくはその他の監査人がいる場合、特に海外における不正リスクが増大していることに鑑み、十分なコミュニケーションが取られているか。

7．不正リスク

- 7-1 監査法人の品質管理体制において不正リスクに十分な配慮がなされているか。
- 7-2 監査チームは監査計画策定に際し、会社の事業内容や管理体制等を勘案して不正リスクを適切に評価し、当該監査計画が適切に実行されているか。
- 7-3 不正の兆候に対する対応が適切に行われているか。

監査報酬の内容等

イ．監査公認会計士等に対する報酬

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	44	-	45	-
連結子会社	-	-	-	-
計	44	-	45	-

（前連結会計年度）

該当事項はありません。

（当連結会計年度）

該当事項はありません。

ロ．監査を行う監査法人等と同一のネットワークに属する組織に対する報酬（イ．を除く）

区分	前連結会計年度		当連結会計年度	
	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）	監査証明業務に基づく報酬（百万円）	非監査業務に基づく報酬（百万円）
提出会社	-	0	-	1
連結子会社	2	-	3	-
計	2	0	3	1

（前連結会計年度）

当社における非監査業務の内容は、海外事業に関する税務アドバイザー業務であります。

（当連結会計年度）

当社における非監査業務の内容は、海外事業に関する税務アドバイザー業務であります。

ハ．その他の重要な監査証明業務に基づく報酬の内容

該当事項はありません。

二．監査報酬の決定方針

当社は監査公認会計士等に対する監査報酬の決定方針を明確に定めておりませんが、監査日数・監査内容に応じた適切な報酬となるよう、監査公認会計士と協議のうえ、決定しております。

ホ．監査等委員会が会計監査人の報酬等に同意した理由

監査等委員会は、会計監査人の監査計画の内容、会計監査の職務執行状況及び報酬見積りの算出根拠等を確認し、検討した結果、会計監査人の報酬等について会社法第399条第1項の同意を行っております。

(4)【役員の報酬等】

役員の報酬等の額又はその算定方法の決定に関する方針に係る事項

当社は、2021年6月17日開催の取締役会において、取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針を決議しております。

また、取締役会は、当該事業年度に係る取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等について、報酬等の内容の決定方針及び決定された報酬等の内容が当該決定方針と整合していることを確認しており、当該決定方針に沿うものであると判断しております。

取締役（監査等委員である取締役を除く。）の個人別の報酬等の内容に係る決定方針の内容は次のとおりです。

1. 基本方針

当社の取締役の報酬は、企業価値の持続的な向上を図るインセンティブとして十分に機能するよう株主利益と連動した報酬体系とし、個々の取締役の報酬の決定に際しては各職責を踏まえた適正な水準とすることを基本方針とする。具体的には、業務執行取締役の報酬は、固定報酬としての基本報酬、業績連動報酬及び株式報酬により構成し、監督機能を担うおよび社外取締役については、その職務に鑑み、基本報酬のみを支払うこととする。

2. 基本報酬（金銭報酬）の個人別の報酬等の額の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

当社の取締役の基本報酬は、月例の固定報酬とし、役位、職責、在任年数に応じて他社水準、当社の業績、従業員給与の水準をも考慮しながら、総合的に勘案して決定するものとする。

3. 業績連動報酬等ならびに非金銭報酬等の内容および額または数の算定方法の決定に関する方針（報酬等を与える時期または条件の決定に関する方針を含む。）

業績連動報酬等は、取締役の1年間の任期における成果に報いることを趣旨として、当社グループ全体の年間の企業活動の成果である親会社株主に帰属する当期純利益を指標とする現金報酬とする。この当期純利益の額を基準として、取締役の役位や貢献度、経営計画の達成度等に応じて算出された額を賞与として、毎年一定の時期に支給することがある。

非金銭報酬等は、取締役が株価変動のメリットとリスクを株主と共有し、株価上昇および企業価値向上への貢献意欲を高めることを目的として、譲渡制限付株式を中心とする株式報酬とする。取締役に付与する当該譲渡制限付株式の数は、上記賞与と同様の方法により算出された額を基準として、上記賞与の額とのバランスを踏まえて決定し、毎年一定の時期に支給することがある。

4. 金銭報酬の額、業績連動報酬等の額または非金銭報酬等の額の取締役の個人別の報酬等の額に対する割合の決定に関する方針

株主と取締役の利害を共有し、企業価値の持続的な向上に寄与するために、最も適切な支給割合となることを方針とする。

5. 取締役の個人別の報酬等の内容についての決定に関する事項

個人別の報酬額については取締役会決議に基づき代表取締役社長がその具体的内容について委任を受けるものとし、その権限の内容は、各取締役の基本報酬の額並びに各取締役の担当事業の業績を踏まえた賞与及び株式報酬の評価配分とする。当該権限が代表取締役社長によって適切に行使されるよう、構成員の過半数を独立社外取締役とする指名報酬委員会への諮問・答申を経て、代表取締役社長は、当該諮問・答申の内容を踏まえて決定をしなければならないこととする。なお、株式報酬は、指名報酬委員会への諮問・答申を踏まえ、取締役会で取締役個人別の割当株式数を決議する。

監査等委員でない取締役の金銭報酬額は、2020年10月28日開催の第12期定時株主総会において、年額10億円以内（うち、監査等委員でない社外取締役は年額3千万円以内）と決議しております。

監査等委員でない取締役（社外取締役を除く。）に対する譲渡制限付株式報酬につきましては、前記株主総会で決議された金銭報酬額とは別枠にて、2020年10月28日開催の第12期定時株主総会において、譲渡制限付株式報酬として支給する金銭報酬債権を年額10億円以内と決議しております。また、譲渡制限付株式報酬として、対象取締役に対して当社が発行又は処分する普通株式の総数は事業年度ごとに1,000,000株以内とすることを併せて決議しております。

なお、監査等委員である取締役の報酬については、その役割と独立性の観点から基本報酬のみで構成し、株主総会の決議により決定した監査等委員である取締役の報酬総額の限度額内において、職務分担を勘案し、監査等委員の協議によって決定しています。なお、監査等委員である取締役の金銭報酬額は、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、年額8千万円以内と決議しております。

また、当事業年度の業績連動報酬については、2024年7月19日開催の取締役会において、同日時点で見込まれる2024年7月期の連結当期純利益を指標として、個別の支給額は代表取締役社長に一任の上、各取締役に対して現金報酬を支給することを決議しました。

役員区分ごとの報酬等の総額、報酬等の種類別の総額及び対象となる役員の員数

役員区分	報酬等の総額 (百万円)	報酬等の種類別の総額(百万円)			対象となる役 員の員数 (人)
		基本報酬	賞与	譲渡制限付株 式(非金銭報 酬等)	
取締役(監査等委員を除く。)(社外取締役を除く。)	560	220	279	60	7
取締役(監査等委員)(社外取締役を除く。)	-	-	-	-	-
社外役員	17	17	-	-	4

(注) 1. 上表には2023年10月26日開催の第15期定時株主総会終結の時をもって退任した取締役1名を含んでおります。

2. 取締役の支給人員は、無報酬の社外取締役1名を除いております。
3. 監査等委員でない取締役の金銭報酬額は、2020年10月28日開催の第12期定時株主総会において、年額10億円以内(うち、監査等委員でない社外取締役は年額3千万円以内)と決議しております。また、監査等委員でない取締役(社外取締役を除く。)に対する譲渡制限付株式報酬につきましては、前記株主総会で決議された金銭報酬額とは別枠にて、2020年10月28日開催の第12期定時株主総会において、譲渡制限付株式報酬として支給する金銭報酬債権を年額10億円以内と決議しております。
4. 監査等委員である取締役の金銭報酬額は、2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、年額8千万円以内と決議しております。
5. 譲渡制限付株式報酬制度の概要は次のとおりです。

(1) 譲渡制限付株式の割当て及び払込み

当社は、対象取締役に対し、取締役会決議に基づき、譲渡制限付株式に関する報酬として年額10億円の範囲内で金銭報酬債権を支給し、各対象取締役は、当該金銭報酬債権の全部を現物出資の方法で給付することにより、譲渡制限付株式の割当てを受ける。

なお、譲渡制限付株式の払込金額は、その発行又は処分に係る取締役会決議の日の前営業日における東京証券取引所における当社普通株式の終値(同日に取引が成立していない場合は、それに先立つ直近取引日の終値)を基礎として、当該譲渡制限付株式を引き受ける対象取締役に特に有利な金額とならない範囲で取締役会において決定する。

また、上記金銭報酬債権は、対象取締役が、上記の現物出資に同意していること及び下記(3)に定める内容を含む譲渡制限付株式割当契約を締結していることを条件として支給する。

(2) 譲渡制限付株式の総数

対象取締役に対して割り当てる譲渡制限付株式の総数1,000,000株を、各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の数の上限とする。

ただし、当社普通株式の株式分割(当社普通株式の株式無償割当てを含む。)又は株式併合が行われた場合その他これらの場合に準じて割り当てる譲渡制限付株式の総数の調整を必要とする場合には、当該譲渡制限付株式の総数を合理的に調整することができる。

(3) 譲渡制限付株式割当契約の内容

譲渡制限付株式の割当てに際し、取締役会決議に基づき、当社と譲渡制限付株式の割当てを受ける対象取締役との間で締結する譲渡制限付株式割当契約は、以下の内容を含むものとする。

(a) 譲渡制限の内容

譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役は、3年間から5年間までの間で取締役会が定める期間(以下、「譲渡制限期間」という。)、当該譲渡制限付株式につき、第三者に対して譲渡、質権の設定、譲渡担保権の設定、生前贈与、遺贈その他一切の処分行為をすることができない。

(b) 譲渡制限付株式の無償取得

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間が満了する前に当社及び当社子会社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、取締役会が正当と認める理由がある場合を除き、当該取締役に割り当てられた譲渡制限付株式(以下、「本割当株式」という。)を当然に無償で取得する。

また、本割当株式のうち、上記の譲渡制限期間が満了した時点において下記の譲渡制限の解除事由の定めに基づき譲渡制限が解除されていないものがある場合には、当社はこれを当然に無償で取得する。

(c) 譲渡制限の解除

当社は、譲渡制限付株式の割当てを受けた対象取締役が、譲渡制限期間中、継続して、当社又は当社子会社の取締役、執行役員又は使用人のいずれかの地位にあったことを条件として、本割当株式の全部につき、譲渡制限期間が満了した時点をもって譲渡制限を解除する。

ただし、当該対象取締役が、取締役会が正当と認める理由により、譲渡制限期間が満了する前に当社及び当社子会社の取締役、執行役員及び使用人のいずれの地位からも退任又は退職した場合には、譲渡制限を解除する本割当株式の数及び譲渡制限を解除する時期を、必要に応じて合理的に調整するものとする。

(d) 組織再編等における取扱い

当社は、譲渡制限期間中に、当社が消滅会社となる合併契約、当社が完全子会社となる株式交換契約又は株式移転計画その他の組織再編等に関する議案が株主総会(ただし、当該組織再編等に関しての株主総会による承認を要さない場合においては、取締役会)で承認された場合には、取締役会決議により、譲渡制限期間の開始日から当該組織再編等の承認の日までの期間を踏まえて合理的に定める数の本割当株式につき、当該組織再編等の効力発生日に先立ち、譲渡制限を解除する。

この場合には、当社は、上記の定めに基づき譲渡制限が解除された直後の時点において、なお譲渡制限が解除されていない本割当株式を当然に無償で取得する。

報酬等の総額が1億円以上である者の報酬等の総額等

氏名	役員区分	会社区分	報酬等の種類別の額(百万円)			報酬等の総額 (百万円)
			基本報酬	賞与	譲渡制限付 株式報酬	
山下 修平	取締役	提出会社	102	129	33	264

(5) 【株式の保有状況】

投資株式の区分の基準及び考え方

当社は、保有目的が純投資目的である投資株式と純投資目的以外の目的である投資株式の区分について、純投資目的とは株式の売却や株式の配当によって利益を受けることを目的とする場合と考えております。一方、純投資目的以外とは当社の事業戦略上の取引先との関係強化等当社の中長期的な企業価値向上に資する場合と考えております。

保有目的が純投資目的以外の目的である投資株式

a. 保有方針及び保有の合理性を検証する方法並びに個別銘柄の保有の適否に関する取締役会等における検証の内容

当社は、事業推進のうえで発生する協力関係の維持または強化、および事業機会の創出のために必要と判断される企業の株式を保有する方針です。また、保有株式については、個別銘柄ごとに適宜取得、保有の意義や、資本コスト等を踏まえた採算性・合理性について精査を行い、その採算性、合理性が乏しいと判断される銘柄については保有の見直し等を検討し、縮減を図ってまいります。

なお、保有株式の議決権行使については、投資先企業の中長期的な企業価値が期待できるかなどを総合的に勘案して判断いたします。

b. 銘柄数及び貸借対照表計上額

	銘柄数 (銘柄)	貸借対照表計上額の 合計額(百万円)
非上場株式	4	445
非上場株式以外の株式	-	-

(当事業年度において株式数が増加した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の増加に係る取得 価額の合計額(百万円)	株式数の増加の理由
非上場株式	1	113	物流インフラプラットフォーム事業における新規ビジネス機会の創出のため
非上場株式以外の株式	-	-	-

(当事業年度において株式数が減少した銘柄)

	銘柄数 (銘柄)	株式数の減少に係る売却 価額の合計額(百万円)
非上場株式	1	99
非上場株式以外の株式	-	-

c. 特定投資株式及びみなし保有株式の銘柄ごとの株式数、貸借対照表計上額等に関する情報
保有株式は非上場株式のみであるため、記載対象となるものではありません。

第5【経理の状況】

1. 連結財務諸表及び財務諸表の作成方法について

- (1) 当社の連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1976年大蔵省令第28号)に基づいて作成しております。
- (2) 当社の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(1963年大蔵省令第59号。以下「財務諸表等規則」という。)に基づいて作成しております。
また、当社は、特例財務諸表提出会社に該当し、財務諸表等規則第127条の規定により財務諸表を作成しております。

2. 監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、連結会計年度(2023年8月1日から2024年7月31日まで)の連結財務諸表及び事業年度(2023年8月1日から2024年7月31日まで)の財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人により監査を受けております。

3. 連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みについて

当社は、連結財務諸表等の適正性を確保するための特段の取組みを行っております。具体的には、会計基準等の内容を適切に把握し、会計基準等の変更についての確に対応できる体制を整備するため、公益財団法人財務会計基準機構へ加入し、同機構等の行うセミナーへの参加並びに会計専門書の定期購読を行っております。

1【連結財務諸表等】

(1)【連結財務諸表】

【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)
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 1,322	1 999
完成工事未収入金	305	330
販売用不動産	3 16,214	3 39,063
仕掛販売用不動産	3 58,588	3 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)	3 2,432	3 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	3 4,770	3 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	2 10,560	2 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)
負債の部		
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	3,420,389	3,423,134
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	3,451,946	3,449,403
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

【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	1 52,159	1 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	2 5,689	2 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	3 552	-
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	4 8	4 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	5 18	5 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	6 91	6 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

【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

【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)
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	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
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	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	1 28,274	1 24,306

【注記事項】

(連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項)

1. 連結の範囲に関する事項

(1) 連結子会社の数 11社

主要な連結子会社の名称

CREリートアドバイザーズ株式会社
ストラテジック・パートナーズ株式会社
CRE Asia Pte. Ltd.
CRE (Thailand) Co., Ltd.

株式会社はぴロジ

株式会社APT 他

MLF投資事業有限責任組合は当連結会計年度に出資をしたことにより、連結の範囲に含めておりません。

(2) 主要な非連結子会社の名称等

主要な非連結子会社の名称

株式会社ストラソルアーキテクト

(連結の範囲から除いた理由)

非連結子会社は、小規模であり、総資産、売上高、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等は、いずれも連結財務諸表に重要な影響を及ぼしていないため連結の範囲から除外しております。

2. 持分法の適用に関する事項

(1) 持分法適用の関連会社数 32社

主要な持分法適用会社名

株式会社エンパイオ・ホールディングス 他

PT. Cella Gemilang Logistik他4社は新規設立等により、持分法適用の範囲に含めております。

(2) 持分法を適用していない関連会社(ロジHR株式会社他)は、当期純損益(持分に見合う額)及び利益剰余金(持分に見合う額)等からみて、持分法の対象から除いても連結財務諸表に及ぼす影響が軽微であり、かつ、全体としても重要性がないため持分法の適用範囲から除外しております。

(3) 持分法適用会社のうち、決算日が連結決算日と異なる会社については、各社の事業年度に係る財務諸表を使用しております。

3. 連結子会社の事業年度等に関する事項

CRE Asia Pte. Ltd.、CRE (Thailand) Co., Ltd.及びMLF投資事業有限責任組合の決算日は5月31日であり、連結財務諸表の作成に当たっては、子会社の決算日現在の財務諸表を使用しております。

ただし、同決算日と連結決算日との間に発生した重要な取引については、連結上必要な調整を行っております。

4. 会計方針に関する事項

(1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

デリバティブ

時価法

棚卸資産

個別法による原価法(連結貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

(2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法

有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

また、在外連結子会社は定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物及び構築物 3～50年

機械装置及び運搬具 6年

無形固定資産（リース資産を除く）

定額法を採用しております。

なお、ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。

リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

長期前払費用

定額法

(3) 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

(4) 重要な引当金の計上基準

貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

賞与引当金

従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち当連結会計年度に対応する額を計上しております。

役員賞与引当金

役員賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。

転貸損失引当金

マスターリースにおいて転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌連結会計年度以降の損失見込額を計上しております。

債務保証損失引当金

債務保証等に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案し損失負担見込額を計上しております。

工事損失引当金

請負工事に係る将来の損失に備えるため、当連結会計年度末の手持工事のうち損失の発生が見込まれ、かつその金額を合理的に見積ることができる工事について損失見込額を計上しております。

(5) 退職給付に係る会計処理の方法

退職給付に係る負債及び退職給付費用の計算に、退職給付に係る期末自己都合要支給額を退職給付債務とする方法を用いた簡便法を適用しております。

(6) 重要な収益及び費用の計上基準

当社及び連結子会社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

工事収入

土地所有者への資産活用提案によって受注した工事のほか、主にマスターリースや賃貸管理を行っている物件に対する工事を行っており、顧客との請負工事契約に基づき物流施設の建設、修繕、内部造作及び原状回復等を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務が充足される引渡し時点において収益を認識しております。

PM報酬

物流施設・商業施設に特化したプロパティマネジメントを展開しており、顧客とのプロパティマネジメント契約に基づき当該物件に係る多様な賃貸管理業務を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。

仲介報酬

主として物流施設の賃貸仲介業務を行っており、顧客との媒介契約に基づき借主と貸主の賃貸契約を成立させるための一連の業務に関する義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の不動産賃貸借契約が成立した時点において収益を認識しております。

不動産販売

用地の仕入れから建物の施工まで行った物流施設及び保有している収益不動産を顧客へ販売しており、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の引渡し時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく不動産の売却収入については、「その他の収益」として収益を認識しております。

不動産賃貸

物流施設を中心としたマスターリース業務を行っており、テナントとの賃貸借契約書に基づき貸主として当該物件を適切に使用収益させる義務を負っております。不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

資産運用報酬

不動産ファンド、リートの組成・運用アセットマネジメント業務など資産運用委託契約等に基づき運用を行う義務を負っております。アセットマネジメント業務は、当該契約に基づき一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。また、物件取得及び売却等に係るアクイジション業務及びディスポジション業務等については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の不動産売買契約が成立した時点において収益を認識しております。

(7) 重要な外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、連結決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

なお、在外子会社等の資産及び負債は、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、収益及び費用は期中平均相場により円貨に換算し、換算差額は純資産の部における為替換算調整勘定及び非支配株主持分に含めて計上しております。

(8) 重要なヘッジ会計の方法

ヘッジ会計の方法

原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。

なお、金利スワップ取引について特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段・・・金利スワップ取引

ヘッジ対象・・・借入金利息

ヘッジ方針

金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的のデリバティブ取引は行っておりません。

ヘッジ有効性評価の方法

ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。

(9) のれんの償却方法及び償却期間

その効果が発現すると見積もられる期間（7年7ヶ月間）で均等償却しております。

(10) 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

手許現金、随時引き出し可能な預金及び容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。

(11) その他連結財務諸表作成のための重要な事項

消費税等の会計処理

税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、発生連結会計年度の期間費用としております。

なお、免税事業者である一部の連結子会社は税込方式によっております。

匿名組合出資金の会計処理

匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。

匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額（関連会社である匿名組合に係るものを含む）については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

匿名組合出資預り金の会計処理

当社の連結子会社は匿名組合の営業者としての業務を受託しております。匿名組合の財産は、営業者に帰属することから、匿名組合の全ての財産及び損益は、連結財務諸表に含め、総額にて表示しております。

匿名組合出資者からの出資金受入れ時に固定負債の「匿名組合出資預り金」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の出資者持分相当額については、税金等調整前当期純利益の直前の「匿名組合損益分配額」に計上するとともに同額を固定負債の「匿名組合出資預り金」に加減し、出資金の払い戻しについては、固定負債の「匿名組合出資預り金」を減額させております。

(重要な会計上の見積り)

当社グループの連結財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されており、その作成には、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断については、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

連結財務諸表の作成に用いた会計上の見積り及び仮定のうち、特に重要なものは以下の通りです。

棚卸資産の評価

(1) 当連結会計年度の連結財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前連結会計年度	当連結会計年度
販売用不動産	16,214	39,063
仕掛販売用不動産	58,588	37,168

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、正味売却価額と帳簿価額を比較し算出しております。正味売却価額は、販売用不動産ごとの販売見込額から販売費を控除し、また仕掛販売用不動産については建築費の今後の発生見込額を控除して算定しております。

販売見込額は社外の不動産鑑定士の評価に基づいております。

正味売却価額における主要な仮定は、販売見込額の計算要素となる物件ごとの賃料、稼働率、割引率であり、市場環境、リーシング状況、物流施設の立地や主要な仕様・機能等の物件ごとの固有の状況等を総合的に勘案しております。

しかしながら、これらの前提条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が減少することとなった場合には、評価損計上の処理が追加で必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(未適用の会計基準等)

- ・「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「包括利益の表示に関する会計基準」(企業会計基準第25号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)
- ・「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日 企業会計基準委員会)

(1) 概要

2018年2月に企業会計基準第28号「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等(以下「企業会計基準第28号等」)が公表され、日本公認会計士協会における税効果会計に関する実務指針の企業会計基準委員会への移管が完了されましたが、その審議の過程で、次の2つの論点について、企業会計基準第28号等の公表後に改めて検討を行うこととされていたものが、審議され、公表されたものであります。

- ・税金費用の計上区分(その他の包括利益に対する課税)
- ・グループ法人税制が適用される場合の子会社株式等(子会社株式又は関連会社株式)の売却に係る税効果

(2) 適用予定日

2025年7月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「法人税、住民税及び事業税に関する会計基準」等の適用による連結財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中であります。

(表示方法の変更)

(連結貸借対照表)

前連結会計年度において投資その他の資産の「その他」に含めて表示しておりました「関係会社長期貸付金」(前連結会計年度1,184百万円)は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

(連結損益計算書)

前連結会計年度において営業外収益の「その他」に含めて表示しておりました「還付加算金」(前連結会計年度0百万円)は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より区分掲記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の組替えを行っております。

(連結キャッシュ・フロー計算書)

前連結会計年度において投資活動によるキャッシュ・フローの「貸付けによる支出」と表示しておりました科目名称を、より実態に即した表示とするため、当連結会計年度より「関係会社貸付けによる支出」に変更しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度の連結財務諸表の科目名称を変更しております。

(追加情報)

(多額の資金の借入)

当社は、物流投資事業における開発用地の取得資金に充当するため、下記のとおり、資金の借入契約を締結しております。

2019年12月30日締結

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする コミット型シンジケートローン
(2) 借入限度額	51,200百万円
(3) 借入金額	33,900百万円
(4) 借入コミットメント期間	2020年10月15日から2025年9月30日まで
(5) 利率	基準金利 + スプレッド
(6) 返済期日	2024年6月28日から2025年9月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

2022年3月31日締結

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする コミット型シンジケートローン
(2) 借入限度額	40,000百万円
(3) 借入金額	12,230百万円
(4) 借入コミットメント期間	2022年4月28日から2027年7月30日まで
(5) 利率	基準金利 + スプレッド
(6) 返済期日	2026年7月31日から2027年7月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

(保有目的の変更)

当連結会計年度において、従来固定資産として計上されていた「建物及び構築物」及び「土地」413百万円を、保有目的の変更により、「販売用不動産」に振替えております。

(連結貸借対照表関係)

1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権、契約資産の金額

	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)
受取手形	15百万円	108百万円
売掛金	652	686
契約資産	653	205
計	1,322	999

2 非連結子会社及び関連会社に対するものは、次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)
投資有価証券(株式等)	5,372百万円	6,025百万円

3 担保資産及び担保付債務
担保に供している資産

	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)
販売用不動産	15,866百万円	35,048百万円
仕掛販売用不動産	57,287	36,673
建物及び構築物	1,675	1,471
土地	3,528	3,260
計	78,357	76,453

担保付債務

	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)
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	64,704	63,370
計	64,704	63,370

4 運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次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)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	120,500百万円	115,570百万円
借入実行残高	48,553	60,016
差引額	71,946	55,553

(連結損益計算書関係)

1 顧客との契約から生じる収益

売上高については、顧客との契約から生じる収益及びそれ以外の収益を区別して記載しておりません。顧客との契約から生じる収益の金額は、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)1.顧客との契約から生じる収益を分解した情報」に記載しております。

2 販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次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)
給料及び手当	1,633百万円	1,833百万円
賞与	190	155
支払手数料	467	512
賞与引当金繰入額	346	403
役員賞与引当金繰入額	295	330
退職給付費用	49	53
貸倒引当金繰入額	89	127

3 持分法による投資利益

前連結会計年度(自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)

持分法適用会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスの株式を追加取得したことに伴って発生した負ののれん相当額528百万円を計上すると共に、既存ののれん相当額86百万円を一時償却しております。

当連結会計年度(自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月 31日)

該当事項はありません。

4 固定資産売却益の内容は次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)
建物及び構築物	0百万円	-百万円
機械装置及び運搬具	8	0
工具、器具及び備品	0	-
計	8	0

5 固定資産除却損の内容は次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)
建物及び構築物	18百万円	8百万円
工具、器具及び備品	0	0
その他	0	0
計	18	8

6 減損損失

当社グループは以下の資産グループについて減損損失を計上しました。

前連結会計年度（自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日）

主な用途	種類	場所
事業用資産	無形固定資産 (その他)	東京都港区
本社及び営業所資産	建物及び構築物等	東京都港区他

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。

その結果、当連結会計年度において、営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ2件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失を計上しました。その内訳は、東京都港区の事業用資産については無形固定資産（その他）82百万円であり、東京都港区他の本社及び営業所資産については建物及び構築物8百万円、工具、器具及び備品0百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

当連結会計年度（自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日）

主な用途	種類	場所
事業用資産	建物等	タイ
本社及び共用資産	ソフトウェア等	タイ

当社グループは、他の資産又は資産グループのキャッシュ・フローから概ね独立したキャッシュ・フローを生み出す最小単位によって資産のグループ化を行いました。

その結果、当連結会計年度において、営業活動から生じる損益が継続してマイナスとなっている資産グループ2件について帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として特別損失を計上しました。その内訳は、タイの事業用資産については建物35百万円、工具、器具及び備品0百万円、リース資産0百万円、ソフトウェア0百万円であり、タイの本社及び共用資産についてはソフトウェア0百万円、工具、器具及び備品0百万円であります。

なお、当資産グループの回収可能価額は、使用価値により測定しており、将来キャッシュ・フローがマイナスと見込まれるため、回収可能価額を零として評価しております。

(連結包括利益計算書関係)

その他の包括利益に係る組替調整額及び税効果額

	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)
その他有価証券評価差額金：		
当期発生額	555百万円	700百万円
組替調整額	0	0
税効果調整前	555	700
税効果額	170	214
その他有価証券評価差額金	385	485
為替換算調整勘定：		
当期発生額	23	69
持分法適用会社に対する持分相当額：		
当期発生額	134	50
組替調整額	0	-
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

(連結株主資本等変動計算書関係)

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

1. 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	29,971,800	127,400	840,000	29,259,200

(変動事由の概要)

- ・譲渡制限付株式の付与による増加 98,400株
- ・新株予約権の権利行使による増加 29,000株
- ・自己株式の消却による減少 840,000株

2. 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数(株)	当連結会計年度 増加株式数(株)	当連結会計年度 減少株式数(株)	当連結会計年度末 株式数(株)
普通株式	7,474	834,971	840,000	2,445

(変動事由の概要)

- ・自己株式の取得による増加 829,700株
- ・譲渡制限付株式の無償取得による増加 5,225株
- ・単元未満株式の買取りによる増加 46株
- ・自己株式の消却による減少 840,000株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年9月12日 取締役会	普通株式	719	24	2022年7月31日	2022年10月11日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年9月13日 取締役会	普通株式	731	利益剰余金	25	2023年7月31日	2023年10月10日

当連結会計年度（自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日）

1. 発行済株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	29,259,200	97,500	0	29,356,700

（変動事由の概要）

- ・譲渡制限付株式の付与による増加 86,500株
- ・新株予約権の権利行使による増加 11,000株

2. 自己株式に関する事項

	当連結会計年度期首 株式数（株）	当連結会計年度 増加株式数（株）	当連結会計年度 減少株式数（株）	当連結会計年度末 株式数（株）
普通株式	2,445	7,697	0	10,142

（変動事由の概要）

- ・譲渡制限付株式の無償取得による増加 7,697株

3. 配当に関する事項

(1) 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2023年 9月13日 取締役会	普通株式	731	25	2023年 7月31日	2023年10月10日
2023年12月13日 取締役会	普通株式	733	25	2024年 1月31日	2024年 3月29日

(2) 基準日が当連結会計年度に属する配当のうち、配当の効力発生日が翌連結会計年度となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 （百万円）	配当の原資	1株当たり 配当額（円）	基準日	効力発生日
2024年 9月13日 取締役会	普通株式	1,467	利益剰余金	50	2024年 7月31日	2024年10月11日

(連結キャッシュ・フロー計算書関係)

1 現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	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)
現金及び預金勘定	28,292百万円	24,325百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	18	19
現金及び現金同等物	28,274	24,306

(リース取引関係)

1. ファイナンス・リース取引

所有権移転外ファイナンス・リース取引

リース資産の内容

有形固定資産

主として、不動産管理事業における賃貸物流施設であります。

リース資産の減価償却の方法

連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項 (2) 重要な減価償却資産の減価償却の方法 リース資産」に記載のとおりであります。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が、2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっており、その内容は次のとおりであります。

(1) リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額

(単位：百万円)

	前連結会計年度(2023年7月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	768	766	2

(単位：百万円)

	当連結会計年度(2024年7月31日)		
	取得価額相当額	減価償却累計額相当額	期末残高相当額
建物	-	-	-

(2) 未経過リース料期末残高相当額

(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)
1年内	6	-
1年超	-	-
合計	6	-

(3) 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額

(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)
支払リース料	78	6
減価償却費相当額	25	2
支払利息相当額	4	0

(4) 減価償却費相当額の算定方法

リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。

(5) 利息相当額の算定方法

リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。

2. オペレーティング・リース取引

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：百万円)

(借主側)	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)
1年内	4,150	4,111
1年超	21,042	30,753
合計	25,193	34,864

(単位：百万円)

(貸主側)	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)
1年内	4,171	3,854
1年超	13,334	18,274
合計	17,505	22,128

(金融商品関係)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

当社グループは、資金運用については安全性の高い金融資産とし、資金調達については銀行借入により調達しております。デリバティブ取引は、後述するリスクを回避するために利用しており、投機的な取引は行わない方針であります。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

営業債権である受取手形及び売掛金、完成工事未収入金は、顧客の信用リスク、関係会社長期貸付金は貸付先の信用リスクに晒されております。また、海外で事業を行うにあたり生じる外貨建ての営業債権は為替の変動リスクに晒されております。投資有価証券は、主に業務上の関係を有する企業の株式及び不動産を資産裏付けとする出資等であり、市場リスクに晒されております。敷金及び保証金は、主に不動産管理事業における賃貸借契約に係る敷金及び保証金であり、差入先の信用リスクに晒されております。

営業債務である買掛金、工事未払金、未払法人税等、未払消費税等及び預り金は、そのほとんどが1年以内の支払期日です。受入敷金保証金は、主に不動産管理事業における賃貸借契約に係る敷金及び保証金です。リース債務は、主として不動産管理事業における賃貸物流施設に係る資金調達を目的としたものであります。社債及び借入金は、主に投資及び運転資金等の資金需要に対し必要な資金の調達を目的としたものであり、返済日は決算日後、最長で8年であります。

デリバティブ取引は、借入金に係る支払金利の変動リスクに対するヘッジを目的とした金利スワップ取引であります。なお、ヘッジ会計に関するヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性の評価方法等については、前述の連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項「4. 会計方針に関する事項(8) 重要なヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

信用リスク(取引先の契約不履行等に係るリスク)の管理

当社グループは、社内規程に従い、営業債権、関係会社長期貸付金並びに敷金及び保証金について、各事業部門等における管理責任者が、取引先の状況をモニタリングし、取引相手ごとに期日及び残高を管理するとともに、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っております。

デリバティブ取引については、取引相手先を高格付を有する金融機関に限定しているため信用リスクはほとんどないと認識しております。

市場リスク(為替や金利等の変動リスク)の管理

借入金に係る支払金利の変動リスクを回避するために、金利スワップ取引を利用しております。

投資有価証券については、定期的に時価や発行体(取引先企業)の財務状況等を把握し、取引先企業との関係を勘案して保有状況を継続的に見直しております。

デリバティブ取引の契約先は、信用度の高い国内の金融機関であるため、相手方不履行によるリスクは想定しておりません。

デリバティブ取引の執行・管理については、社内規程に従い、決裁担当者の承認を得て行っております。

資金調達に係る流動性リスク(支払期日に支払いを実行できなくなるリスク)の管理

当社グループは、各部署からの報告に基づき担当部署が適時に資金計画を作成・更新するとともに、手元流動性を維持することにより流動性リスクを管理しております。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、注記事項「デリバティブ取引関係」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

連結貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりであります。

なお、現金及び預金、受取手形、売掛金及び契約資産、完成工事未収入金、買掛金、工事未払金、短期借入金、未払法人税等、未払消費税等、預り金については、現金及び短期間で決済されるものであるため、時価が帳簿価額と近似していることから、社債及びリース債務については、重要性が乏しいことから、記載を省略しております。

前連結会計年度（2023年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	4,440	4,440	-
関連会社株式	2,910	1,890	1,020
(2) 関係会社長期貸付金	1,184	1,181	2
(3) 敷金及び保証金	7,999	7,328	670
資産計	16,534	14,840	1,693
(1) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	72,335	72,345	10
(2) 受入敷金保証金	8,899	8,649	250
負債計	81,234	80,994	239

当連結会計年度（2024年7月31日）

	連結貸借対照表計上額 (百万円)	時価(百万円)	差額(百万円)
(1) 投資有価証券			
その他有価証券	3,721	3,721	-
関連会社株式	3,101	1,756	1,344
(2) 関係会社長期貸付金	3,197	3,157	40
(3) 敷金及び保証金	8,259	7,729	530
資産計	18,279	16,364	1,915
(1) 長期借入金 (1年内返済予定の長期借入金含む)	72,538	72,692	153
(2) 受入敷金保証金	9,513	9,021	492
負債計	82,052	81,713	339

(注) 市場価格のない株式等及び組合出資金等の連結貸借対照表計上額は次のとおりであり、金融商品の時価情報には含めておりません。

区分	前連結会計年度 (百万円)	当連結会計年度 (百万円)
市場価格のない株式等	2,893	3,569
組合出資金等()	315	100

() 組合出資金等は、投資事業組合出資であります。これらは「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。)第24-16項に従い、時価開示の対象とはしておりません。

(表示方法の変更)

「関係会社長期貸付金」は、金額的重要性が増したため、当連結会計年度より注記しております。この表示方法の変更を反映させるため、前連結会計年度についても記載しております。

(注) 1. 金銭債権及び満期のある有価証券の連結決算日後の償還予定額

前連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	28,292	-	-	-
合計	28,292	-	-	-

当連結会計年度(2024年7月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 5年以内 (百万円)	5年超 10年以内 (百万円)	10年超 (百万円)
現金及び預金	24,325	-	-	-
合計	24,325	-	-	-

2. 社債、長期借入金、リース債務及びその他の有利子負債の連結決算日後の返済予定額

前連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	360	-	-	-	-	-
社債	-	3,000	-	-	-	-
長期借入金	20,389	18,315	22,079	10,608	836	105
リース債務	60	60	63	56	48	19
合計	20,809	21,376	22,142	10,665	885	125

当連結会計年度(2024年7月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
短期借入金	300	-	-	-	-	-
社債	3,000	-	2,000	-	-	-
長期借入金	22,832	24,117	20,366	3,857	898	466
リース債務	71	74	68	59	25	3
合計	26,203	24,191	22,434	3,917	924	469

3. 金融商品の時価のレベルごとの内訳等に関する事項

金融商品の時価を、時価の算定に係るインプットの観察可能性及び重要性に応じて、以下の3つのレベルに分類しております。

レベル1の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、活発な市場において形成される当該時価の算定の対象となる資産又は負債に関する相場価格により算定した時価

レベル2の時価：観察可能な時価の算定に係るインプットのうち、レベル1のインプット以外の時価の算定に係るインプットを用いて算定した時価

レベル3の時価：観察できない時価の算定に係るインプットを使用して算定した時価

時価の算定に重要な影響を与えるインプットを複数使用している場合には、それらのインプットがそれぞれ属するレベルのうち、時価の算定における優先順位が最も低いレベルに時価を分類しております。

(1) 時価をもって連結貸借対照表計上額とする金融資産及び金融負債

前連結会計年度（2023年7月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券	4,440	-	-	4,440
資産計	4,440	-	-	4,440

当連結会計年度（2024年7月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
其他有価証券	3,721	-	-	3,721
資産計	3,721	-	-	3,721

(2) 時価をもって連結貸借対照表計上額としない金融資産及び金融負債

前連結会計年度（2023年7月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
関連会社株式	1,890	-	-	1,890
関係会社長期貸付金	-	1,181	-	1,181
敷金及び保証金	-	7,328	-	7,328
資産計	1,890	8,509	-	10,400
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金含む）	-	72,345	-	72,345
受入敷金保証金	-	8,649	-	8,649
負債計	-	80,994	-	80,994

当連結会計年度（2024年7月31日）

区分	時価（百万円）			
	レベル1	レベル2	レベル3	合計
投資有価証券				
関連会社株式	1,756	-	-	1,756
関係会社長期貸付金	-	3,157	-	3,157
敷金及び保証金	-	7,729	-	7,729
資産計	1,756	10,886	-	12,643
長期借入金 （1年内返済予定の長期借入金含む）	-	72,692	-	72,692
受入敷金保証金	-	9,021	-	9,021
負債計	-	81,713	-	81,713

（注） 時価の算定に用いた評価技法及び時価の算定に係るインプットの説明
資 産

（1）投資有価証券

上場株式の時価については、取引所の価格によっており、市場の活発性に基づき、レベル1に分類しております。

（2）関係会社長期貸付金

関係会社長期貸付金の時価については、元利金の受取見込額を国債利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

（3）敷金及び保証金

敷金及び保証金の時価については、将来キャッシュ・フローを残存期間に対応する国債の利回り等適切な指標による利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

負 債

（1）長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規取引を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっており、レベル2に分類しております。

（2）受入敷金保証金

受入敷金保証金の時価については、返還するまでの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しており、レベル2に分類しております。

(有価証券関係)

1. 満期保有目的の債券

前連結会計年度(2023年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(2024年7月31日)

該当事項はありません。

2. その他有価証券

前連結会計年度(2023年7月31日)

	種類	連結貸借対照表計上額(百万円)	取得原価(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	4	4	0
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	3,963	2,472	1,490
	小計	3,968	2,477	1,490
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	472	500	27
	小計	472	500	27
合計		4,440	2,977	1,463

(注) 市場価格のない株式等(連結貸借対照表計上額747百万円)については、上記表には含めておりません。

当連結会計年度（2024年7月31日）

	種類	連結貸借対照表計上額（百万円）	取得原価（百万円）	差額（百万円）
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1) 株式	6	5	1
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	3,260	2,455	805
	小計	3,267	2,460	806
連結貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1) 株式	-	-	-
	(2) 債券			
	国債・地方債等	-	-	-
	社債	-	-	-
	その他	-	-	-
	(3) その他	454	493	39
	小計	454	493	39
合計		3,721	2,954	766

（注） 市場価格のない株式等（連結貸借対照表計上額794百万円）については、上記表には含めておりません。

3. 売却したその他有価証券

前連結会計年度（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）

種類	売却額（百万円）	売却益の合計額（百万円）	売却損の合計額（百万円）
(1) 株式	153	-	3
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	-	-	-
合計	153	-	3

当連結会計年度（自 2023年8月1日 至 2024年7月31日）

種類	売却額 (百万円)	売却益の合計額 (百万円)	売却損の合計額 (百万円)
(1) 株式	104	-	0
(2) 債券			
国債・地方債等	-	-	-
社債	-	-	-
その他	-	-	-
(3) その他	2	-	0
合計	107	-	0

4. 減損処理を行った有価証券

前連結会計年度において、有価証券について28百万円（その他有価証券のその他28百万円）の減損処理を行っております。

当連結会計年度において、有価証券について5百万円（関係会社株式）の減損処理を行っております。

(デリバティブ取引関係)

1. ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引
該当事項はありません。
2. ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引
該当事項はありません。

(退職給付関係)

1. 採用している退職給付制度の概要

当社は、確定給付型の制度として退職一時金制度を採用しており、連結子会社の一部では、確定拠出型の制度として中小企業退職金共済制度に加盟しております。

なお、当社が有する退職一時金制度は、簡便法により退職給付に係る負債及び退職給付費用を計算しております。

2. 確定給付制度

(1) 簡便法を適用した制度の、退職給付に係る負債の期首残高と期末残高の調整表

	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)
退職給付に係る負債の期首残高	274百万円	281百万円
退職給付費用	48	52
退職給付の支払額	40	69
退職給付に係る負債の期末残高	281	264

(2) 退職給付債務及び年金資産の期末残高と連結貸借対照表に計上された退職給付に係る負債及び退職給付に係る資産の調整表

	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)
非積立型制度の退職給付債務	281百万円	264百万円
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	281	264
退職給付に係る負債	281	264
連結貸借対照表に計上された負債と資産の純額	281	264

(3) 退職給付費用

簡便法で計算した退職給付費用 前連結会計年度 48百万円 当連結会計年度 52百万円

3. 確定拠出制度

確定拠出制度への要拠出額は、前連結会計年度 1百万円、当連結会計年度 1百万円であります。

(ストック・オプション等関係)

1. スtock・オプションの内容、規模及びその変動状況

(1) スtock・オプションの内容

提出会社

	第2回 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社取締役 1名 当社従業員 2名 当社子会社従業員 2名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 380,000株 (注1)
付与日	2014年7月25日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了・会社都合により退任・退職した場合を除く。(注2)
対象勤務期間	-
権利行使期間	自 2016年7月25日 至 2024年7月24日

(注) 1. 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。ストック・オプションの行使による株式の付与数は、分割後の株式数に換算して記載しております。

2. その他の条件については、取締役会の決議に基づき、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めております。

連結子会社(株式会社APT)

	2016年1月15日 ストック・オプション	2021年7月21日 ストック・オプション
付与対象者の区分及び人数	当社子会社取締役 3名 当社子会社従業員 30名	当社子会社取締役 2名 当社子会社従業員 49名
株式の種類別のストック・オプションの数	普通株式 180株	普通株式 170株
付与日	2016年1月29日	2021年7月27日
権利確定条件	新株予約権者は、新株予約権行使時においても当該連結子会社または当該連結子会社の関係会社の取締役、監査役、執行役員または従業員であることを要する。ただし、任期満了・会社都合により退任・退職した場合を除く。(注)	新株予約権者は、新株予約権行使時においても当社または当社関係会社の取締役、監査役または従業員であることを要する。ただし、任期満了・会社都合により退任・退職した場合を除く。(注)
対象勤務期間	-	-
権利行使期間	自 2018年1月30日 至 2025年12月29日	自 2023年7月22日 至 2031年7月21日

(注) その他の条件については、取締役会の決議に基づき、当社と対象者との間で締結した「新株予約権割当契約書」に定めております。

(2) ストック・オプションの規模及びその変動状況

当連結会計年度（2024年7月期）において存在したストック・オプションを対象とし、ストック・オプションの数については、株式数に換算して記載しております。

ストック・オプションの数

提出会社

	第2回 ストック・オプション
権利確定前（株）	
前連結会計年度末	-
付与	-
失効	-
権利確定	-
未確定残	-
権利確定後（株）	
前連結会計年度末	11,000
権利確定	-
権利行使	11,000
失効	-
未行使残	-

(注) 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。ストック・オプションの数は、分割後の株式数に換算して記載しております。

連結子会社（株式会社APT）

	2016年1月15日 ストック・オプション	2021年7月21日 ストック・オプション
権利確定前（株）		
前連結会計年度末	-	-
付与	-	-
失効	-	-
権利確定	-	-
未確定残	-	-
権利確定後（株）		
前連結会計年度末	145	147
権利確定	-	-
権利行使	-	-
失効	6	7
未行使残	139	140

単価情報

提出会社

	第2回 ストック・オプション
権利行使価格（円）	247
行使時平均株価（円）	1,512
付与日における 公正な評価単価（円）	-

(注) 当社は、2014年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を、2016年11月1日付及び2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。単価情報は分割後の金額に換算して記載しております。

連結子会社（株式会社APT）

	2016年1月15日 ストック・オプション	2021年7月21日 ストック・オプション
権利行使価格（円）	400,000	400,000
行使時平均株価（円）	-	-
付与日における 公正な評価単価（円）	-	-

2. スtock・オプションの権利確定数の見積方法

将来の失効数の合理的な見積りは困難であるため、実績の失効数のみ反映させる方法を採用していません。

3. スtock・オプションの単位当たりの本源的価値により算定を行う場合の当連結会計年度末における本源的価値の合計額及び当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額

(1) 当連結会計年度末における本源的価値の合計額 - 百万円

(2) 当連結会計年度において権利行使されたストック・オプションの権利行使日における本源的価値の合計額 13百万円

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	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)
繰延税金資産		
貸倒引当金	45百万円	84百万円
減損損失	167	142
税務上の繰越欠損金(注2)	379	478
賞与引当金	119	129
転貸損失引当金	7	-
債務保証損失引当金	11	11
投資有価証券	110	110
退職給付に係る負債	86	80
株式報酬費用	58	69
前受収益	12	14
長期前受収益	38	43
資産除去債務	92	93
受入建設協力金	30	26
未払事業税	33	98
定期借地権償却	42	44
販売用不動産	-	9
その他	98	124
繰延税金資産小計	1,336	1,564
税務上の繰越欠損金に係る評価性引当額(注2)	379	440
将来減算一時差異等の合計に係る評価性引当額	303	311
評価性引当額小計(注1)	683	752
繰延税金資産合計	652	812
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	449	234
資産除去債務に対応する有形固定資産	42	37
差入建設協力金	4	3
受入建設協力金	15	12
その他	4	0
繰延税金負債合計	517	289
繰延税金資産(負債)純額	135	523

(注) 1. 評価性引当額が69百万円増加しております。この増加の主な内容は、一部の連結子会社において、税務上の繰越欠損金等の発生に伴い評価性引当額を追加認識したことによるものであります。

2. 税務上の繰越欠損金及びその繰延税金資産の繰越期限別の金額

前連結会計年度(2023年7月31日)

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越 欠損金()	11	13	13	29	12	299	379
評価性引当額	11	13	13	29	12	299	379
繰延税金資産	-	-	-	-	-	-	-

() 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

当連結会計年度（2024年7月31日）

	1年以内 (百万円)	1年超 2年以内 (百万円)	2年超 3年以内 (百万円)	3年超 4年以内 (百万円)	4年超 5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)	合計 (百万円)
税務上の繰越 欠損金（ ）	13	13	29	12	54	355	478
評価性引当額	13	13	29	12	39	332	440
繰延税金資産	-	-	-	-	15	22	38

（ ） 税務上の繰越欠損金は、法定実効税率を乗じた額であります。

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	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)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	2.4	2.2
住民税均等割	0.2	0.2
評価性引当額の増減額	2.3	1.9
子会社税率差異	0.5	0.5
のれん償却	1.0	1.0
持分法投資損益	2.6	0.0
関係会社の配当可能利益に対する税効果	0.9	-
法人税額の特別控除	0.3	1.2
その他	0.4	0.1
税効果会計適用後の法人税等の負担率	32.9	35.2

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(資産除去債務関係)

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(賃貸等不動産関係)

当社では、東京都、神奈川県その他の地域において、賃貸用の物流施設、商業施設等(土地を含む)を有しております。前連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は363百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。当連結会計年度における当該賃貸等不動産に関する賃貸損益は341百万円(賃貸収益は売上高に、主な賃貸費用は売上原価に計上)であります。

また、当該賃貸等不動産の連結貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりであります。

(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)
連結貸借対照表計上額		
期首残高	6,879	7,152
期中増減額	272	610
期末残高	7,152	6,541
期末時価	8,583	8,388

(注) 1. 連結貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額及び減損損失累計額を控除した金額であります。

2. 期中増減額のうち、前連結会計年度の主な増加額は不動産の取得(519百万円)であり、主な減少額は減価償却費の計上(238百万円)であります。当連結会計年度の主な減少額はたな卸資産への振替(413百万円)及び減価償却費の計上(223百万円)であります。

3. 期末の時価は、主として社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価書に基づく金額であります。ただし、第三者からの取得時や直近の評価時点から、一定の評価額や適切に市場価格を反映していると考えられる指標に重要な変動が生じていない場合には、当該評価額や指標を用いて調整した金額によりております。また、一部の建物等の償却性資産については、適正な帳簿価額をもって時価とみなしております。

(収益認識関係)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当連結会計年度より報告セグメントを変更しております。詳細は、「第5 経理の状況 1 連結財務諸表等 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

なお、前連結会計年度の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、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。

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
	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		
工事収入	2,620	-	-	-	2,620	-	2,620
PM報酬	639	-	-	-	639	-	639
仲介報酬	154	-	-	-	154	-	154
不動産販売	-	23,044	-	-	23,044	-	23,044
資産運用報酬	-	-	1,321	-	1,321	-	1,321
その他	860	-	-	0	861	2,128	2,989
顧客との契約から 生じる収益	4,275	23,044	1,321	0	28,642	2,128	30,771
その他の収益 (注2)	19,046	2,085	209	36	21,377	11	21,388
外部顧客への 売上高	23,322	25,129	1,531	36	50,019	2,139	52,159

(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. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

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
	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		
工事収入	1,649	-	-	-	1,649	-	1,649
PM報酬	660	-	-	-	660	-	660
仲介報酬	166	-	-	-	166	-	166
不動産販売	-	39,723	-	-	39,723	-	39,723
資産運用報酬	-	-	1,467	23	1,490	-	1,490
その他	904	-	-	0	904	2,375	3,280
顧客との契約から 生じる収益	3,380	39,723	1,467	23	44,594	2,375	46,970
その他の収益 (注2)	19,726	-	177	18	19,922	9	19,931
外部顧客への 売上高	23,106	39,723	1,644	42	64,517	2,384	66,901

(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. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
「注記事項（連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項）4. 会計方針に関する事項（6）重要な収益及び費用の計上基準」に記載のとおりであります。
3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当連結会計年度末において存在する顧客との契約から翌連結会計年度以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

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）

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じた債権	777	901
契約資産	298	653
契約負債	116	32

契約資産は、請負工事契約について期末日時点で履行義務を充足しているが、未請求の財またはサービスに係る対価に対する当社グループの権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、資産活用事業における顧客からの前受金及び請負工事契約における顧客からの未成工事受入金であり、顧客との契約に基づく履行義務の充足に先行して受領した対価に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、当連結会計年度の契約資産及び契約負債の残高の重要な変動や過去の期間に充足した履行義務から当連結会計年度に認識した収益に重要な事項はありません。

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）

	当連結会計年度 期首残高	当連結会計年度 期末残高
顧客との契約から生じた債権	901	1,052
契約資産	653	205
契約負債	32	18

契約資産は、請負工事契約について期末日時点で履行義務を充足しているが、未請求の財またはサービスに係る対価に対する当社グループの権利に関するものであります。契約資産は、対価に対する権利が無条件になった時点で顧客との契約から生じた債権に振り替えられます。

契約負債は、資産活用事業における顧客からの前受金及び請負工事契約における顧客からの未成工事受入金であり、顧客との契約に基づく履行義務の充足に先行して受領した対価に関するものであります。契約負債は、収益の認識に伴い取り崩されます。

なお、当連結会計年度の契約資産及び契約負債の残高の重要な変動や過去の期間に充足した履行義務から当連結会計年度に認識した収益に重要な事項はありません。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

残存履行義務に配分した取引価格の主な事業ごとの総額は、以下のとおりであります。残存履行義務については概ね6年以内に収益として認識されると見込んでおります。

なお、当社及び連結子会社では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めておりません。

（単位：百万円）

	前連結会計年度	当連結会計年度
不動産管理事業	1,269	1,185
アセットマネジメント事業	1,038	1,698
その他	41	614
合計	2,349	3,498

前連結会計年度の残存履行義務に配分した取引価格は、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。

(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」、「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、「連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項」における記載と概ね同一であります。

報告セグメントの利益は、営業利益に持分法による投資損益を加減した数値であります。

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。

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。

【関連情報】

前連結会計年度（自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
C R E ロジスティクスファンド投資法人	23,850	物流投資事業・アセットマネジメント事業

当連結会計年度（自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日）

1．製品及びサービスごとの情報

セグメント情報として同様の情報が開示されているため、記載を省略しております。

2．地域ごとの情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が連結損益計算書の売上高の90%を超えるため、記載を省略しております。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が連結貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しております。

3．主要な顧客ごとの情報

(単位：百万円)

顧客の名称又は氏名	売上高	関連するセグメント名
リコーリース株式会社	19,993	物流投資事業・アセットマネジメント事業
エムエル・エステート株式会社	13,510	物流投資事業・アセットマネジメント事業

【報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日）

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

当連結会計年度（自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日）

セグメント情報に同様の情報を開示しているため、記載を省略しております。

【報告セグメントごとののれんの償却額及び未償却残高に関する情報】

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）

	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	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	212	-	-	-	-	-	212
当期末残高	636	-	-	-	-	-	636

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）

	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	その他	全社・消去	連結財務諸表計上額
当期償却額	212	-	-	-	-	-	212
当期末残高	424	-	-	-	-	-	424

【報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報】

前連結会計年度（自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日）

該当事項はありません。

当連結会計年度（自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日）

該当事項はありません。

【関連当事者情報】

1. 関連当事者との取引

(1) 連結財務諸表提出会社と関連当事者との取引

(ア) 連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
関連会社	株式会社土地再生投資	東京都千代田区	45	物流投資事業	(所有) 直接40.0	信託受益権の取得 役員の兼任	信託受益権の取得 (注2)	1,712	仕掛販売用不動産	1,712

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

(イ) 連結財務諸表提出会社の役員及び主要株主(個人の場合に限る。)等

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員	山下 修平	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接1.3	譲渡制限付株式の付与	譲渡制限付株式の付与 (注3)	46	-	-
役員	亀山 忠秀	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接0.6	譲渡制限付株式の付与	譲渡制限付株式の付与 (注3)	11	-	-

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金(百万円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
役員	山下 修平	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接1.4	譲渡制限付株式の付与	譲渡制限付株式の付与 (注4)	35	-	-
役員	亀山 忠秀	-	-	当社代表取締役	(被所有) 直接0.6	譲渡制限付株式の付与	譲渡制限付株式の付与 (注4)	14	-	-

(注) 1. 上記(ア)~(イ)の金額のうち、取引金額、期末残高には消費税等を含めておりません。

2. 取引価格は不動産鑑定評価書や実勢を勘案して決定しております。

3. 2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権としての報酬額について承認をいただき、具体的な支給時期及び配分については、取締役会の前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値を基礎として、2022年11月18日開催の取締役会において決定しております。

4. 2018年10月30日開催の第10期定時株主総会において、譲渡制限付株式の付与のために支給する金銭報酬債権としての報酬額について承認をいただき、具体的な支給時期及び配分については、取締役会の前営業日の東京証券取引所における当社普通株式の終値を基礎として、2023年11月21日開催の取締役会において決定しております。

(2) 連結財務諸表提出会社の連結子会社と関連当事者との取引

連結財務諸表提出会社の非連結子会社及び関連会社等

前連結会計年度(自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)

該当事項はありません。

当連結会計年度(自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)

種類	会社等の名称又は氏名	所在地	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(百万円)	科目	期末残高(百万円)
関連会社	Cella Management Pte.Ltd.	Marina Boulevard, Singapore	10百USD	海外事業	(所有) 間接25.0	役員の兼任	資金の貸付(注2)	1,772	関係会社長期貸付金	3,197

(注) 1. 上記の金額のうち、取引金額、期末残高には消費税等を含めておりません。

2. 資金の貸付については、無利息としております。なお、上記の取引金額は当連結会計年度の期中平均レートで換算し、期末残高は期末日の為替レートにより換算しております。

2. 親会社又は重要な関連会社に関する注記

(1) 親会社情報

該当事項はありません。

(2) 重要な関連会社の要約財務情報

該当事項はありません。

(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。

【連結附属明細表】

【社債明細表】

会社名	銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率(%)	担保	償還期限
㈱シーアールイー	第1回無担保社債 (注)	2021.4.13	3,000	3,000 (3,000)	1.5	なし	2025.4.30
㈱シーアールイー	第2回無担保社債 (注)	2024.4.26	-	2,000	1.85	なし	2027.4.30
合計	-	-	3,000	5,000 (3,000)	-	-	-

(注) 1. ()内書は、1年以内の償還予定額であります。

2. 連結決算日後5年間の償還予定額は以下のとおりであります。

1年以内 (百万円)	1年超2年 以内 (百万円)	2年超3年 以内 (百万円)	3年超4年 以内 (百万円)	4年超5年 以内 (百万円)
3,000	-	2,000	-	-

【借入金等明細表】

区分	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限
短期借入金	360	300	0.65	-
1年以内に返済予定の長期借入金	20,389	23,134	0.63	-
1年以内に返済予定のリース債務	60	71	5.98	-
長期借入金(1年以内に返済予定のものを除く。)	51,946	49,403	0.85	2025年～2032年
リース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)	248	231	6.18	2027年～2030年
合計	73,004	73,141	-	-

(注) 1. 平均利率については、期末借入金残高に対する加重平均利率を記載しております。

2. リース債務の平均利率については、期末リース債務残高に対する加重平均利率を記載しております。

3. 長期借入金及びリース債務(1年以内に返済予定のものを除く。)の連結決算日後5年間の返済予定額は以下のとおりであります。

	1年超2年以内 (百万円)	2年超3年以内 (百万円)	3年超4年以内 (百万円)	4年超5年以内 (百万円)	5年超 (百万円)
長期借入金	23,817	20,366	3,857	898	463
リース債務	74	68	59	25	3

【資産除去債務明細表】

当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における資産除去債務の金額が、当連結会計年度期首及び当連結会計年度末における負債及び純資産の合計額の100分の1以下であるため、連結財務諸表規則第92条の2の規定により記載を省略しております。

(2) 【その他】

当連結会計年度における四半期情報等

(累計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	当連結会計年度
売上高 (百万円)	6,534	23,491	30,160	66,901
税金等調整前四半期(当期) 純利益又は税金等調整前四半 期純損失() (百万円)	456	686	297	6,764
親会社株主に帰属する四半期 (当期) 純利益又は親会社株 主に帰属する四半期純損失 () (百万円)	423	370	25	4,341
1 株当たり四半期(当期) 純 利益又は 1 株当たり四半期純 損失() (円)	14.47	12.64	0.88	148.11

(会計期間)	第 1 四半期	第 2 四半期	第 3 四半期	第 4 四半期
1 株当たり四半期純利益又は 1 株当たり四半期純損失() (円)	14.47	27.08	11.74	147.07

2【財務諸表等】

(1)【財務諸表】

【貸借対照表】

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,157	21,425
受取手形、売掛金及び契約資産	1,441	1,423
完成工事未収入金	305	330
販売用不動産	2,316,373	2,339,288
仕掛販売用不動産	256,521	234,244
未成工事支出金	18	8
前渡金	1,037	7,647
前払費用	4,148	4,137
未収消費税等	2,058	-
その他	428	423
貸倒引当金	8	57
流動資産合計	103,639	104,733
固定資産		
有形固定資産		
建物	2,31,212	2,31,057
構築物	29	25
車両運搬具	2	17
工具、器具及び備品	60	51
土地	2,31,618	2,31,281
リース資産	141	121
建設仮勘定	15	1
有形固定資産合計	3,080	2,555
無形固定資産		
のれん	636	424
借地権	89	356
商標権	28	24
ソフトウェア	94	89
その他	1	1
無形固定資産合計	850	896
投資その他の資産		
投資有価証券	4,962	4,254
関係会社株式	11,817	14,185
出資金	38	38
破産更生債権等	825	7,110
長期前払費用	765	1,010
繰延税金資産	67	416
敷金及び保証金	4,798	4,824
その他	34	34
貸倒引当金	825	1,110
投資その他の資産合計	25,673	28,189
固定資産合計	29,604	31,641
繰延資産		
社債発行費	12	19
繰延資産合計	12	19
資産合計	133,256	136,394

(単位：百万円)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,253	5,114
工事未払金	255	241
短期借入金	300	300
1年内返済予定の長期借入金	2,619,872	2,622,360
1年内償還予定の社債	-	3,000
リース債務	34	38
未払金	4,111	4,118
未払費用	100	189
前受金	32	-
未払法人税等	113	1,429
未払消費税等	-	264
未成工事受入金	0	18
預り金	3,41,778	3,42,027
前受収益	4,1,835	4,1,933
賞与引当金	315	345
役員賞与引当金	249	279
転貸損失引当金	22	-
その他	1	2
流動負債合計	34,275	37,662
固定負債		
社債	3,000	2,000
長期借入金	2,651,050	2,647,713
リース債務	188	156
債務保証損失引当金	4,37	4,39
転貸損失引当金	2	-
退職給付引当金	281	264
資産除去債務	281	283
受入敷金保証金	4,8,899	4,9,513
その他	263	251
固定負債合計	64,006	60,222
負債合計	98,282	97,885
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,295	5,365
資本剰余金		
資本準備金	5,255	5,325
その他資本剰余金	970	970
資本剰余金合計	6,225	6,295
利益剰余金		
その他利益剰余金		
繰越利益剰余金	22,437	26,318
利益剰余金合計	22,437	26,318
自己株式	0	0
株主資本合計	33,958	37,979
評価・換算差額等		
その他有価証券評価差額金	1,015	530
評価・換算差額等合計	1,015	530
純資産合計	34,974	38,509
負債純資産合計	133,256	136,394

【損益計算書】

(単位：百万円)

	前事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月 31日)	当事業年度 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月 31日)
売上高	1 48,725	1 63,050
売上原価	1 37,849	1 50,844
売上総利益	10,875	12,206
販売費及び一般管理費	1, 2 4,401	1, 2 4,775
営業利益	6,474	7,430
営業外収益		
受取利息	1 18	1 25
受取配当金	1 10	1 1,522
受取保険金	34	-
受取手数料	1 19	1 40
その他	1 14	1 22
営業外収益合計	97	1,610
営業外費用		
支払利息	1 420	535
社債利息	45	54
支払手数料	561	534
貸倒引当金繰入額	1 333	1 281
その他	1 13	1 3
営業外費用合計	1,373	1,410
経常利益	5,197	7,630
特別利益		
固定資産売却益	8	0
特別利益合計	8	0
特別損失		
関係会社株式評価損	259	186
その他	46	9
特別損失合計	305	195
税引前当期純利益	4,901	7,435
法人税、住民税及び事業税	1,768	2,224
法人税等調整額	136	134
法人税等合計	1,905	2,089
当期純利益	2,995	5,346

【売上原価明細書】

区分	注記 番号	前事業年度 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日)		当事業年度 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日)	
		金額(百万円)	構成比 (%)	金額(百万円)	構成比 (%)
賃借料		15,988	42.2	16,262	32.0
不動産販売原価		18,292	48.3	31,702	62.4
工事外注費		2,324	6.1	1,390	2.7
その他諸経費		1,244	3.3	1,488	2.9
合計		37,849	100.0	50,844	100.0

【株主資本等変動計算書】

前事業年度（自 2022年 8月 1日 至 2023年 7月31日）

(単位：百万円)

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	5,217	5,177	2,216	7,394	20,161	20,161	0	32,772	
当期変動額									
新株の発行	77	77		77				155	
剰余金の配当					719	719		719	
当期純利益					2,995	2,995		2,995	
自己株式の取得							1,246	1,246	
自己株式の消却			1,246	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	77	1,246	1,168	2,276	2,276	0	1,185	
当期末残高	5,295	5,255	970	6,225	22,437	22,437	0	33,958	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,400	1,400	34,173
当期変動額			
新株の発行			155
剰余金の配当			719
当期純利益			2,995
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）	384	384	384
当期変動額合計	384	384	800
当期末残高	1,015	1,015	34,974

当事業年度（自 2023年 8月 1日 至 2024年 7月31日）

（単位：百万円）

	株主資本							自己株式	株主資本合計
	資本金	資本剰余金			利益剰余金				
		資本準備金	その他資本剰余金	資本剰余金合計	その他利益剰余金 繰越利益剰余金	利益剰余金合計			
当期首残高	5,295	5,255	970	6,225	22,437	22,437	0	33,958	
当期変動額									
新株の発行	69	69		69				139	
剰余金の配当					1,465	1,465		1,465	
当期純利益					5,346	5,346		5,346	
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	-	69	3,880	3,880	-	4,020	
当期末残高	5,365	5,325	970	6,295	26,318	26,318	0	37,979	

	評価・換算差額等		純資産合計
	その他有価証券 評価差額金	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,015	1,015	34,974
当期変動額			
新株の発行			139
剰余金の配当			1,465
当期純利益			5,346
株主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	485	485	485
当期変動額合計	485	485	3,534
当期末残高	530	530	38,509

【注記事項】

(重要な会計方針)

1. 資産の評価基準及び評価方法

(1) 有価証券

満期保有目的の債券

償却原価法(定額法)

子会社株式及び関連会社株式

移動平均法による原価法

その他有価証券

市場価格のない株式等以外のもの

時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算定)

市場価格のない株式等

移動平均法による原価法

(2) デリバティブ

時価法

(3) 棚卸資産

個別法による原価法(貸借対照表価額は収益性の低下に基づく簿価切下げの方法により算定)

2. 固定資産の減価償却の方法

(1) 有形固定資産(リース資産を除く)

定率法を採用しております。

ただし、1998年4月1日以降に取得した建物(建物附属設備を除く)並びに2016年4月1日以降に取得した建物附属設備及び構築物については定額法を採用しております。

なお、主な耐用年数は以下のとおりであります。

建物 3～50年

構築物 3～40年

(2) 無形固定資産(リース資産を除く)

定額法を採用しております。

なお、ソフトウェア(自社利用分)については社内における利用可能期間(5年)に基づく定額法を採用しております。

(3) リース資産

所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産は、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。

なお、所有権移転外ファイナンス・リース取引のうち、リース取引開始日が2008年3月31日以前のリース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。

(4) 長期前払費用

定額法

3. 重要な繰延資産の処理方法

社債発行費

社債の償還までの期間にわたり、定額法にて償却しております。

4. 外貨建の資産又は負債の本邦通貨への換算基準

外貨建金銭債権債務については、決算日の直物為替相場により円貨に換算し、為替差額は損益として処理しております。

5. 引当金の計上基準

(1) 貸倒引当金

売上債権等の貸倒れによる損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権等特定の債権については個別に回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。

- (2) 賞与引当金
従業員賞与の支給に充てるため、支給見込額のうち当事業年度に対応する額を計上しております。
- (3) 役員賞与引当金
役員賞与の支給に充てるため、支給見込額に基づき当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。
- (4) 転貸損失引当金
マスターリースにおいて転貸差損が将来にわたり発生する可能性が高い転貸物件について翌事業年度以降の損失見込額を計上しております。
- (5) 退職給付引当金
従業員の退職給付に備えるため、当事業年度末における退職給付債務見込額（簡便法）に基づき、当事業年度末において発生していると認められる額を計上しております。
- (6) 債務保証損失引当金
債務保証等に係る損失に備えるため、被保証先の財政状態等を勘案し損失負担見込額を計上しております。

6. 収益及び費用の計上基準

当社の顧客との契約から生じる収益に関する主要な事業における主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりであります。

- (1) 工事収入
土地所有者への資産活用提案によって受注した工事のほか、主にマスターリースや賃貸管理を行っている物件に対する工事を行っており、顧客との請負工事契約に基づき物流施設の建設、修繕、内部造作及び原状回復等を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。ただし、契約における取引開始日から完全に履行義務を充足すると見込まれる時点までの期間がごく短い工事契約については、一定の期間にわたり収益を認識せず、完全に履行義務が充足される引渡し時点において収益を認識しております。
- (2) PM報酬
物流施設・商業施設に特化したプロパティマネジメントを展開しており、顧客とのプロパティマネジメント契約に基づき当該物件に係る多様な賃貸管理業務を行う義務を負っております。当該契約については、一定の期間にわたり履行義務が充足されると判断し、履行義務の充足に応じて収益を認識しております。
- (3) 仲介報酬
主として物流施設の賃貸仲介業務を行っており、顧客との媒介契約に基づき借主と貸主の賃貸契約を成立させるための一連の業務に関する義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の不動産賃貸借契約が成立した時点において収益を認識しております。
- (4) 不動産販売
用地の仕入れから建物の施工まで行った物流施設及び保有している収益不動産を顧客へ販売しており、不動産売買契約に基づき当該物件の引渡しを行う義務を負っております。当該契約については、一時点で履行義務が充足されると判断し、物件の引渡し時点において収益を認識しております。なお、「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」（会計制度委員会報告第15号 2014年11月4日）に基づく不動産の売却収入については、「その他の収益」として収益を認識しております。
- (5) 不動産賃貸
物流施設を中心としたマスターリース業務を行っており、テナントとの賃貸借契約書に基づき貸主として当該物件を適切に使用収益させる義務を負っております。不動産の賃貸収益は、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に従い会計処理をしており、賃貸借期間にわたり収益を認識しております。

7. ヘッジ会計の方法

- (1) ヘッジ会計の方法
原則として繰延ヘッジ処理を採用しております。
なお、金利スワップ取引について特例処理の要件を満たしている場合には、特例処理を採用しております。

- (2) ヘッジ手段とヘッジ対象
ヘッジ手段・・・金利スワップ取引
ヘッジ対象・・・借入金利息
 - (3) ヘッジ方針
金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、投機目的のデリバティブ取引は行っておりません。
 - (4) ヘッジ有効性評価の方法
ヘッジ対象及びヘッジ手段について、それぞれのキャッシュ・フロー総額の変動額を比較し、両者の変動額を基準にして検証しておりますが、特例処理の適用が可能なものについては、検証を省略しております。
8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項
- (1) のれんの償却方法及び償却期間
その効果が発現すると見積もられる期間（7年7ヶ月間）で均等償却しております。
 - (2) 消費税等の会計処理
税抜方式によっております。ただし、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税については、発生事業年度の期間費用としております。
 - (3) 匿名組合出資金の会計処理
匿名組合出資を行うに際して、匿名組合の財産の持分相当額を「投資有価証券」として計上しております。
匿名組合への出資時に「投資有価証券」を計上し、匿名組合が獲得した純損益の持分相当額については、「売上高」又は「売上原価」に計上するとともに同額を「投資有価証券」に加減し、営業者からの出資金の払い戻しについては、「投資有価証券」を減額させております。

(重要な会計上の見積り)

当社の財務諸表は、我が国において一般に公正妥当と認められている会計基準に基づき作成されております。その作成には、重要な会計方針等に基づき、資産・負債の評価及び収益・費用の認識に影響を与える見積り及び判断を行っております。これらの見積り及び判断については、過去の実績や現状等を勘案し、合理的に判断しておりますが、見積り特有の不確実性があるため、実際の結果はこれらの見積りと異なる場合があります。

財務諸表の作成に用いた会計上の見積り及び仮定のうち、特に重要なものは以下の通りです。

棚卸資産の評価

(1) 当事業年度の財務諸表に計上した金額

(単位：百万円)

	前事業年度	当事業年度
販売用不動産	16,373	39,288
仕掛販売用不動産	56,521	34,244

(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

販売用不動産及び仕掛販売用不動産の評価は、正味売却価額と帳簿価額を比較し算出しております。正味売却価額は、販売用不動産ごとの販売見込額から販売費を控除し、また仕掛販売用不動産については建築費の今後の発生見込額を控除して算定しております。

販売見込額は社外の不動産鑑定士の評価に基づいております。

正味売却価額における主要な仮定は、販売見込額の計算要素となる物件ごとの賃料、稼働率、割引率であり、市場環境、リーシング状況、物流施設の立地や主要な仕様・機能等の物件ごとの固有の状況等を総合的に勘案しております。

しかしながら、これらの前提条件や仮定に変更が生じ、正味売却価額が減少することとなった場合には、評価損計上の処理が追加で必要となる可能性があります。

(会計方針の変更)

該当事項はありません。

(追加情報)

(多額の資金の借入)

当社は、物流投資事業における開発用地の取得資金に充当するため、下記のとおり、資金の借入契約を締結しております。

2019年12月30日締結

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする コミット型シンジケートローン
(2) 借入限度額	51,200百万円
(3) 借入金額	33,900百万円
(4) 借入コミットメント期間	2020年10月15日から2025年9月30日まで
(5) 利率	基準金利 + スプレッド
(6) 返済期日	2024年6月28日から2025年9月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

2022年3月31日締結

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする コミット型シンジケートローン
(2) 借入限度額	40,000百万円
(3) 借入金額	12,230百万円
(4) 借入コミットメント期間	2022年4月28日から2027年7月30日まで
(5) 利率	基準金利 + スプレッド
(6) 返済期日	2026年7月31日から2027年7月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

(保有目的の変更)

当事業年度において、従来固定資産として計上されていた「建物」及び「土地」413百万円を、保有目的の変更により、「販売用不動産」に振替えております。

(貸借対照表関係)

1 受取手形、売掛金及び契約資産のうち、顧客との契約から生じた債権、契約資産の金額

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
売掛金	241百万円	228百万円
契約資産	169	9
計	411	237

2 担保資産及び担保付債務
担保に供している資産

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
販売用不動産	15,866百万円	35,114百万円
仕掛販売用不動産	55,220	33,749
建物	653	561
土地	468	200
計	72,208	69,626

担保付債務

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
長期借入金(1年内返済予定額を含む)	59,796	58,352
計	59,796	58,352

3 金融取引として会計処理した資産及び負債

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
販売用不動産	158百万円	158百万円
建物	47	47
土地	302	302
預り金	510	510

4 関係会社に対する金銭債権及び金銭債務(区分表示したものを除く)

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
短期金銭債権	201百万円	88百万円
長期金銭債権	10	10
短期金銭債務	522	520
長期金銭債務	48	45

5 保証債務

(1) 連結子会社の金融機関からの借入金に対し、債務保証を行っております。

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
C R E Asia P te. L td.	1,153	2,455

6 運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく事業年度末の借入未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	120,500百万円	115,570百万円
借入実行残高	48,553	60,016
差引額	71,946	55,553

7 貸出コミットメント(貸手側)

当社は、子会社との間に貸出コミットメント契約を締結しています。当契約に係る貸出未実行残高は次のとおりであります。

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
貸出コミットメントの総額	-百万円	300百万円
貸出実行残高	-	100
差引額	-	200

(損益計算書関係)

1 関係会社に対する主な取引高は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
営業取引による取引高		
売上高	66百万円	149百万円
仕入高	210	199
販売費及び一般管理費	77	114
営業取引以外の取引高	393	1,877

2 販売費に属する費用のおおよその割合は前事業年度50%、当事業年度52%、一般管理費に属する費用のおおよその割合は前事業年度50%、当事業年度48%であります。

なお、主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前事業年度 (自 2022年8月1日 至 2023年7月31日)	当事業年度 (自 2023年8月1日 至 2024年7月31日)
給料及び手当	1,266百万円	1,425百万円
賞与	138	109
支払手数料	266	303
賞与引当金繰入額	290	345
役員賞与引当金繰入額	249	279
退職給付費用	48	52
減価償却費	78	82
貸倒引当金繰入額	9	47
のれん償却額	212	212

(有価証券関係)

1. 子会社株式及び関連会社株式

前事業年度(2023年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	2,095	1,890	204

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	2,552
関連会社株式	203

当事業年度(2024年7月31日)

区分	貸借対照表計上額 (百万円)	時価 (百万円)	差額 (百万円)
関連会社株式	2,095	1,756	338

(注) 上記に含まれない市場価格のない株式等の貸借対照表計上額

区分	貸借対照表計上額(百万円)
子会社株式	4,784
関連会社株式	192

2. 減損処理を行った有価証券

前事業年度(2023年7月31日)

当事業年度において関連会社株式の減損処理を行っており、関係会社株式評価損259百万円を計上しております。

当事業年度(2024年7月31日)

当事業年度において関連会社株式の減損処理を行っており、関係会社株式評価損186百万円を計上しております。

(税効果会計関係)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
繰延税金資産		
貸倒引当金	255百万円	357百万円
減損損失	28	27
賞与引当金	96	105
転貸損失引当金	7	-
退職給付引当金	86	80
株式報酬費用	49	60
債務保証損失引当金	11	11
投資有価証券	110	110
関係会社株式	545	601
前受収益	12	14
長期前受収益	38	43
資産除去債務	86	86
受入建設協力金	30	26
未払事業税	16	82
定期借地権償却	42	44
販売用不動産	-	9
その他	82	102
繰延税金資産小計	1,500	1,766
評価性引当額	921	1,067
繰延税金資産合計	578	699
繰延税金負債		
その他有価証券評価差額金	448	233
資産除去債務に対応する有形固定資産	38	33
差入建設協力金	4	3
受入建設協力金	15	12
販売用不動産	4	-
繰延税金負債合計	511	283
繰延税金資産(負債)純額	67	416

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳

	前事業年度 (2023年7月31日)	当事業年度 (2024年7月31日)
法定実効税率	30.6%	30.6%
(調整)		
交際費等永久に損金に算入されない項目	4.2	2.6
受取配当金等永久に益金に算入されない項目	-	6.3
住民税均等割	0.2	0.1
評価性引当額の増減額	4.2	2.0
法人税額の特別控除	0.4	0.9
その他	0.1	0.0
税効果会計適用後の法人税等の負担率	38.9	28.1

(企業結合等関係)

該当事項はありません。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報について、連結財務諸表「注記事項(収益認識関係)」に同一の内容を記載しているため、注記を省略しております。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

【附属明細表】

【有形固定資産等明細表】

(単位：百万円)

区分	資産の種類	当期首 残高	当期 増加額	当期 減少額	当期 償却額	当期末 残高	減価償却 累計額
有形 固定 資産	建物	1,212	27	77	105	1,057	1,610
	構築物	29	2	0	6	25	446
	車両運搬具	2	21	0	6	17	47
	工具、器具及び 備品	60	14	0	24	51	141
	土地	1,618	-	336	-	1,281	-
	リース資産	141	6	-	26	121	349
	建設仮勘定	15	1	15	-	1	-
	計	3,080	74	429	169	2,555	2,596
無形 固定 資産	のれん	636	-	-	212	424	848
	借地権	89	269	-	3	356	8
	商標権	28	0	-	4	24	18
	ソフトウェア	94	30	5	29	89	183
	その他	1	-	-	0	1	0
	計	850	300	5	248	896	1,059

(注) 1. 当期増加額のうち、主なものは次のとおりであります。

借地権 賃貸用資産 269百万円

2. 当期減少額のうち、主なものは次のとおりであります。

土地 保有目的の変更 336百万円

建物 保有目的の変更 76百万円

【引当金明細表】

(単位：百万円)

科目	当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高
貸倒引当金	833	367	32	1,168
賞与引当金	315	345	315	345
役員賞与引当金	249	279	249	279
転貸損失引当金	25	-	25	-
債務保証損失引当金	37	1	-	39

(2) 【主な資産及び負債の内容】

連結財務諸表を作成しているため、記載を省略しております。

(3) 【その他】

該当事項はありません。

第6【提出会社の株式事務の概要】

事業年度	毎年8月1日から翌年7月31日まで
定時株主総会	毎年10月
基準日	毎年7月31日
剰余金の配当の基準日	毎年1月31日 毎年7月31日
1単元の株式数	100株
単元未満株式の買取り(注)	
取扱場所	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
株主名簿管理人	(特別口座) 東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社
取次所	-
買取手数料	無料
公告掲載方法	電子公告により行う。ただし、電子公告によることができない事故その他やむを得ない事由が生じたときは、日本経済新聞に掲載する方法により行う。 公告掲載URL https://www.cre-jpn.com/
株主に対する特典	該当事項はありません。

(注) 当社の株主は、その有する単元未満株式について、次に掲げる権利以外の権利を行使することができません。

- (1) 会社法第189条第2項各号に掲げる権利
- (2) 会社法第166条第1項の規定による請求をする権利
- (3) 株主の有する株式数に応じて募集株式の割当及び募集新株予約権の割当を受ける権利

第7【提出会社の参考情報】

1【提出会社の親会社等の情報】

当社には金融商品取引法第24条の7第1項に規定する親会社等はありません。

2【その他の参考情報】

当事業年度の開始日から有価証券報告書提出日までの間に、次の書類を提出しております。

(1) 有価証券報告書及びその添付書類並びに確認書

事業年度（第15期）（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）2023年10月26日関東財務局長に提出

(2) 内部統制報告書及びその添付書類

2023年10月26日関東財務局長に提出

(3) 四半期報告書及び確認書

（第16期第1四半期）（自 2023年8月1日 至 2023年10月31日）2023年12月14日関東財務局長に提出

（第16期第2四半期）（自 2023年11月1日 至 2024年1月31日）2024年3月15日関東財務局長に提出

（第16期第3四半期）（自 2024年2月1日 至 2024年4月30日）2024年6月13日関東財務局長に提出

(4) 臨時報告書

2023年11月2日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第9号の2（議決権行使結果）に基づく臨時報告書であります。

2023年11月21日関東財務局長に提出

企業内容等の開示に関する内閣府令第19条第2項第2号の2（譲渡制限付株式報酬としての新株式発行）に基づく臨時報告書であります。

(5) 有価証券報告書の訂正報告書及び確認書

2023年11月15日関東財務局長に提出

事業年度（第15期）（自 2022年8月1日 至 2023年7月31日）の有価証券報告書に係る訂正報告書及び確認書であります。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の監査報告書及び内部統制監査報告書

2024年10月30日

株式会社 シーアールイー
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員 公認会計士 根津美香
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八幡正博
業務執行社員

< 連結財務諸表監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シーアールイーの2023年8月1日から2024年7月31日までの連結会計年度の連結財務諸表、すなわち、連結貸借対照表、連結損益計算書、連結包括利益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書、連結財務諸表作成のための基本となる重要な事項、その他の注記及び連結附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シーアールイー及び連結子会社の2024年7月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する連結会計年度の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「連結財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当連結会計年度の連結財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、連結財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売目的で保有する不動産の評価	
監査上の主要な検討事項の内容及び決定理由	監査上の対応
<p>会社及び連結子会社は、【注記事項】（重要な会計上の見積り）に記載されているとおり、販売目的で保有する物流施設及びその開発用地（以下「販売用不動産等」という。）を、連結貸借対照表に販売用不動産として39,063百万円、仕掛販売用不動産として37,168百万円計上しており、総資産の53%を占める割合となっている。</p> <p>販売用不動産等は、将来における市況の変化、資材価格の高騰、金利の上昇、開発やリーシングの遅延などのリスクに晒されており、販売価格の下落等に起因し、評価損が発生する可能性がある。</p> <p>販売用不動産等の評価は、正味売却価額と帳簿価額を比較して行われる。正味売却価額は、物件ごとの販売見込額から販売費を控除し、また開発中の物件については建築費の今後の発生見込額を控除して算定される。販売見込額は社外の不動産鑑定士の評価に基づいており、評価額の算定は仮定と判断を伴うものである。</p> <p>正味売却価額における重要な仮定は、販売見込額の計算要素となる物件ごとの賃料、稼働率、割引率であり、物流施設は立地や主要な仕様・機能等の物件ごとの固有の状況やリスク要因を考慮する必要があるため、仮定の主観性は相対的に高くなる。</p> <p>さらに、販売用不動産等の評価は、1物件当たりの規模が大きく、評価損が発生した場合には財務諸表への潜在的な影響が大きい。</p> <p>よって、当監査法人は、販売目的で保有する不動産の評価を監査上の主要な検討事項と判断した。</p>	<p>当監査法人は、販売用不動産等の評価損計上の判定を検証するために、主に以下の監査手続を実施した。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 今後の販売用不動産等に係る開発・販売方針及びリーシング状況を確認するために、経営管理者への質問を実施した。 ・ 販売見込額の低下の有無を確認するために、全ての販売用不動産等について、正味売却価額と帳簿価額の比較を実施した。 ・ 取引スキームの把握や特殊な条件の有無を確認するために、取締役会議事録、投融資委員会議事録及びユニットリーダー会議議事録を閲覧した。 ・ 監査リスクの観点から設定した一定の基準に該当した物件について不動産鑑定評価書又は不動産調査報告書の閲覧を行い、評価に係る重要な仮定である賃料、稼働率、割引率の設定根拠を、外部機関の公表情報及び類似の事例等との比較を実施した。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の連結財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

連結財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と連結財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

連結財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての連結財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から連結財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、連結財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 連結財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として連結財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、連結財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。
- ・ 連結財務諸表に対する意見を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、連結財務諸表の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当連結会計年度の連結財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 内部統制監査 >

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第2項の規定に基づく監査証明を行うため、株式会社シーアールイーの2024年7月31日現在の内部統制報告書について監査を行った。

当監査法人は、株式会社シーアールイーが2024年7月31日現在の財務報告に係る内部統制は有効であると表示した上記の内部統制報告書が、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して、財務報告に係る内部統制の評価結果について、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に準拠して内部統制監査を行った。財務報告に係る内部統制の監査の基準における当監査法人の責任は、「内部統制監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

内部統制報告書に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、財務報告に係る内部統制を整備及び運用し、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の評価の基準に準拠して内部統制報告書を作成し適正に表示することにある。

監査等委員会の責任は、財務報告に係る内部統制の整備及び運用状況を監視、検証することにある。

なお、財務報告に係る内部統制により財務報告の虚偽の記載を完全には防止又は発見することができない可能性がある。

内部統制監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した内部統制監査に基づいて、内部統制報告書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、内部統制監査報告書において独立の立場から内部統制報告書に対する意見を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる財務報告に係る内部統制の監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果について監査証拠を入手するための監査手続を実施する。内部統制監査の監査手続は、監査人の判断により、財務報告の信頼性に及ぼす影響の重要性に基づいて選択及び適用される。
- ・ 財務報告に係る内部統制の評価範囲、評価手続及び評価結果について経営者が行った記載を含め、全体としての内部統制報告書の表示を検討する。
- ・ 内部統制報告書における財務報告に係る内部統制の評価結果に関する十分かつ適切な監査証拠を入手する。監査人は、内部統制報告書の監査に関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査意見に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した内部統制監査の範囲とその実施時期、内部統制監査の実施結果、識別した内部統制の開示すべき重要な不備、その是正結果、及び内部統制の監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

< 報酬関連情報 >

会社及び子会社の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、「提出会社の状況」に含まれるコーポレート・ガバナンスの状況等(3)【監査の状況】に記載されている。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 1. 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。

2. XBR Lデータは監査の対象には含まれていません。

独立監査人の監査報告書

2024年10月30日

株式会社 シーアールイー
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 根津美香

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

<財務諸表監査>

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「経理の状況」に掲げられている株式会社シーアールイーの2023年8月1日から2024年7月31日までの第16期事業年度の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、重要な会計方針、その他の注記及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シーアールイーの2024年7月31日現在の財政状態及び同日をもって終了する事業年度の経営成績を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査上の主要な検討事項

監査上の主要な検討事項とは、当事業年度の財務諸表の監査において、監査人が職業的専門家として特に重要であると判断した事項である。監査上の主要な検討事項は、財務諸表全体に対する監査の実施過程及び監査意見の形成において対応した事項であり、当監査法人は、当該事項に対して個別に意見を表明するものではない。

販売目的で保有する不動産の評価

連結財務諸表の監査報告書に記載されている監査上の主要な検討事項（販売目的で保有する不動産の評価）と同一内容であるため、記載を省略している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、連結財務諸表及び財務諸表並びにこれらの監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監査等委員会の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

監査人は、監査等委員会と協議した事項のうち、当事業年度の財務諸表の監査で特に重要であると判断した事項を監査上の主要な検討事項と決定し、監査報告書において記載する。ただし、法令等により当該事項の公表が禁止されている場合や、極めて限定的ではあるが、監査報告書において報告することにより生じる不利益が公共の利益を上回ると合理的に見込まれるため、監査人が報告すべきでないと判断した場合は、当該事項を記載しない。

< 報酬関連情報 >

報酬関連情報は、連結財務諸表の監査報告書に記載されている。

利害関係

会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1 . 上記の監査報告書の原本は当社(有価証券報告書提出会社)が別途保管しております。
2 . X B R L データは監査の対象には含まれていません。