



2019年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2018年12月7日

上場会社名 株式会社シーアールイー 上場取引所 東
 コード番号 3458 URL https://www.cre-jpn.com
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀山 忠秀
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600
 四半期報告書提出予定日 2018年12月13日 配当支払開始予定日 —
 四半期決算補足説明資料作成の有無：有
 四半期決算説明会開催の有無：無

(百万円未満切捨て)

1. 2019年7月期第1四半期の連結業績（2018年8月1日～2018年10月31日）

(1) 連結経営成績（累計）

(%表示は、対前年同四半期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属する 四半期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年7月期第1四半期	4,830	1.6	239	△13.5	210	△31.4	220	△14.6
2018年7月期第1四半期	4,755	15.6	277	57.1	307	129.1	258	196.8

(注) 包括利益 2019年7月期第1四半期 123百万円 (△51.9%) 2018年7月期第1四半期 255百万円 (196.7%)

	1株当たり 四半期純利益	潜在株式調整後 1株当たり 四半期純利益
	円 銭	円 銭
2019年7月期第1四半期	8.86	8.79
2018年7月期第1四半期	10.21	9.99

(注) 当社は、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。1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
2019年7月期第1四半期	39,784	16,609	41.5
2018年7月期	42,252	16,975	39.9

(参考) 自己資本 2019年7月期第1四半期 16,502百万円 2018年7月期 16,861百万円

2. 配当の状況

	年間配当金				
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	合計
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2018年7月期	—	0.00	—	40.00	40.00
2019年7月期	—	—	—	—	—
2019年7月期（予想）	—	—	—	21.00	21.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

(注) 当社は、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。2018年7月期につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 2019年7月期の連結業績予想（2018年8月1日～2019年7月31日）

(%表示は、対前期増減率)

	売上高		営業利益		経常利益		親会社株主に帰属 する当期純利益		1株当たり 当期純利益
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円 銭
通期	32,100	△4.4	2,100	△34.1	1,900	△38.8	1,300	△38.2	52.27

(注) 直近に公表されている業績予想からの修正の有無：無

(注) 当社は、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。2019年7月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

※ 注記事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動（連結範囲の変更を伴う特定子会社の異動）：無

(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用：有

(注) 詳細は、添付資料P. 8「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)」をご覧ください。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(4) 発行済株式数（普通株式）

① 期末発行済株式数（自己株式を含む）	2019年7月期1Q	25,971,000株	2018年7月期	25,931,000株
② 期末自己株式数	2019年7月期1Q	1,059,964株	2018年7月期	1,059,964株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2019年7月期1Q	24,898,373株	2018年7月期1Q	25,304,992株

(注) 当社は、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。発行済株式数（普通株式）つきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して、算出しております。

※ 四半期決算短信は公認会計士又は監査法人の四半期レビューの対象外です

※ 業績予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている業績見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、その達成を当社として約束する趣旨のものではありません。

また、実際の業績等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。業績予想の前提となる条件及び業績予想のご利用にあたっての注意事項等については、添付資料P. 3「1. 当四半期決算に関する定性的情報(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明」をご覧ください。

○添付資料の目次

1. 当四半期決算に関する定性的情報	2
(1) 経営成績に関する説明	2
(2) 財政状態に関する説明	3
(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明	3
2. 四半期連結財務諸表及び主な注記	4
(1) 四半期連結貸借対照表	4
(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書	6
四半期連結損益計算書	
第1四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第1四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	8
(継続企業の前提に関する注記)	8
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	8
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	8
(追加情報)	8
(セグメント情報等)	9
(重要な後発事象)	10

1. 当四半期決算に関する定性的情報

(1) 経営成績に関する説明

当第1四半期連結累計期間におけるわが国経済は、政府による経済対策や日本銀行の継続的な金融政策等を背景に、企業収益や雇用環境に改善がみられ、景気は緩やかな回復基調で推移いたしました。しかしながら、米国新政権による政策運営の不確実性やそれが国際金融市場に及ぼす影響、通商問題等から依然として先行き不透明な状況が続いております。

”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 NO.1企業グループ”を新事業ビジョンに定め、物流インフラプラットフォームを事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大から物流業務を受託する3PLの物流施設の需要は拡大しており、加えて、サプライチェーン・マネジメントの高度化、物流拠点の見直し等により、物流施設の需要は拡大しております。引き続き良好な資金調達環境を背景に、物流不動産市場は成長を続けており、物流施設を投資対象とするJ-REITも年々増えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2018年10月末時点での管理面積は約135万坪となりました。これにより、マスターリースやプロパティマネジメントを中心とした安定収益を順調に積み上げております。物流投資事業では、今期に売却を計画している物件の建設を竣工に向けて着実に進めると同時に、他の開発プロジェクトにつきましても順次着工してまいります。アセットマネジメント事業では、CREロジスティクスファンド投資法人の受託資産残高の拡大に伴い、本投資法人からの運用に係るストック収益を順調に積み上げております。

この結果、当第1四半期連結累計期間の経営成績は、売上高4,830,688千円（前年同期比1.6%増）、営業利益239,806千円（前年同期比13.5%減）、経常利益210,850千円（前年同期比31.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益220,655千円（前年同期比14.6%減）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

<不動産管理事業>

不動産管理事業につきましては、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。一方で、前期は、管理物件において大型の工事受注があったこと等から、売上高は4,637,594千円（前年同期比0.1%減）、営業利益は371,408千円（前年同期比19.1%減）となりました。

<物流投資事業>

物流投資事業につきましては、当社開発物件であるロジスクエア各物件の建設を進めているところであり、売上高は15,710千円（前年同期比155.8%増）、営業損失は37,038千円（前年同期は52,927千円の営業損失）となりました。

<アセットマネジメント事業>

アセットマネジメント事業につきましては、CREロジスティクスファンド投資法人のアセットマネジメントフイー等が順調に計上された結果、売上高は184,610千円（前年同期比44.7%増）、営業利益は86,414千円（前年同期比45.9%増）となりました。

(2) 財政状態に関する説明

(資産、負債及び純資産の状況)

(資産)

当第1四半期連結会計期間末における流動資産は25,582,355千円となり、前連結会計年度末に比べ2,503,160千円減少いたしました。これは主に仕掛不動産が260,091千円、貸倒引当金の戻入により108,430千円増加した一方、前期において竣工・売却した当社開発物件に対する工事代金の支払い等に伴い現金及び預金が3,111,796千円減少したことによるものであります。固定資産は14,201,720千円となり、前連結会計年度末に比べ35,095千円増加いたしました。これは主に有形固定資産が17,401千円、投資有価証券が17,016千円増加したことによるものであります。

この結果、総資産は39,784,076千円となり、前連結会計年度末に比べ2,468,064千円減少いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は8,388,280千円となり、前連結会計年度末に比べ2,076,351千円減少いたしました。これは主に短期借入金が550,000千円増加した一方、買掛金が2,619,117千円減少したことによるものであります。固定負債は14,786,710千円となり、前連結会計年度末に比べ24,854千円減少いたしました。これは主に長期借入金が22,872千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は23,174,990千円となり、前連結会計年度末に比べ2,101,206千円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末の純資産は16,609,086千円となり、前連結会計年度末に比べ366,858千円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益220,655千円を計上したものの、配当金の支払いが497,420千円あったことに伴い利益剰余金が276,764千円減少したこと、その他有価証券評価差額金が88,729千円減少したことによるものであります。

(3) 連結業績予想などの将来予測情報に関する説明

2019年7月期の業績予想につきましては、2018年9月13日に公表しております業績予想から変更はありません。

2. 四半期連結財務諸表及び主な注記

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,384,989	10,273,193
売掛金	356,202	354,938
完成工事未収入金	168,999	206,713
有価証券	112,000	56,000
販売用不動産	5,999,942	6,003,672
仕掛販売用不動産	6,272,182	6,532,274
前払費用	435,572	455,546
その他	1,515,338	1,751,298
貸倒引当金	△159,711	△51,281
流動資産合計	28,085,515	25,582,355
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,091,963	2,143,917
減価償却累計額	△937,881	△957,463
建物及び構築物(純額)	1,154,082	1,186,454
機械装置及び運搬具	355,209	364,301
減価償却累計額	△147,705	△155,907
機械装置及び運搬具(純額)	207,504	208,393
工具、器具及び備品	91,119	93,205
減価償却累計額	△67,785	△70,489
工具、器具及び備品(純額)	23,333	22,716
土地	1,116,385	1,116,385
リース資産	483,926	487,623
減価償却累計額	△205,687	△213,053
リース資産(純額)	278,238	274,569
建設仮勘定	11,574	—
有形固定資産合計	2,791,119	2,808,520
無形固定資産		
のれん	205,201	192,178
その他	91,481	100,387
無形固定資産合計	296,682	292,566
投資その他の資産		
投資有価証券	6,225,214	6,242,231
破産更生債権等	12,989	24,098
繰延税金資産	293,604	332,900
敷金及び保証金	4,432,522	4,394,437
その他	130,732	132,514
貸倒引当金	△16,239	△25,548
投資その他の資産合計	11,078,823	11,100,634
固定資産合計	14,166,625	14,201,720
資産合計	42,252,141	39,784,076

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,182,243	1,563,126
工事未払金	144,902	163,738
短期借入金	—	550,000
1年内返済予定の長期借入金	3,581,613	4,043,238
リース債務	27,375	27,978
未払法人税等	436,612	104,491
預り金	438,037	478,622
前受収益	1,205,707	1,183,722
賞与引当金	42,371	76,099
役員賞与引当金	116,520	—
転貸損失引当金	13,272	28,595
その他	275,976	168,667
流動負債合計	10,464,632	8,388,280
固定負債		
長期借入金	9,094,705	9,071,833
リース債務	344,111	337,077
退職給付に係る負債	240,951	248,239
資産除去債務	138,896	139,262
受入敷金保証金	4,814,418	4,817,077
その他	178,481	173,220
固定負債合計	14,811,564	14,786,710
負債合計	25,276,196	23,174,990
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,145,976	2,149,556
資本剰余金	3,734,876	3,738,456
利益剰余金	11,886,295	11,609,530
自己株式	△955,107	△955,107
株主資本合計	16,812,040	16,542,435
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	88,860	131
繰延ヘッジ損益	△30,250	△30,276
為替換算調整勘定	△8,956	△10,106
その他の包括利益累計額合計	49,653	△40,251
非支配株主持分	114,251	106,902
純資産合計	16,975,944	16,609,086
負債純資産合計	42,252,141	39,784,076

(2) 四半期連結損益計算書及び四半期連結包括利益計算書

(四半期連結損益計算書)

(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年8月1日 至 2017年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)
売上高	4,755,135	4,830,688
売上原価	3,848,742	3,837,312
売上総利益	906,393	993,376
販売費及び一般管理費	629,205	753,569
営業利益	277,187	239,806
営業外収益		
受取利息	1,655	1,525
持分法による投資利益	47,092	8,133
違約金収入	20,000	—
その他	1,957	5,201
営業外収益合計	70,705	14,860
営業外費用		
支払利息	28,761	34,701
支払手数料	10,882	9,100
その他	934	14
営業外費用合計	40,578	43,816
経常利益	307,313	210,850
特別利益		
貸倒引当金戻入額	56,000	112,000
その他	—	1
特別利益合計	56,000	112,001
特別損失		
出資金清算損	1,075	589
特別損失合計	1,075	589
税金等調整前四半期純利益	362,238	322,262
法人税等	103,869	109,139
四半期純利益	258,368	213,122
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△7,533
親会社株主に帰属する四半期純利益	258,368	220,655

(四半期連結包括利益計算書)
(第1四半期連結累計期間)

(単位:千円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2017年8月1日 至 2017年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2018年10月31日)
四半期純利益	258,368	213,122
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△62	△89,039
為替換算調整勘定	—	△1,142
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,437	133
その他の包括利益合計	△2,499	△90,048
四半期包括利益	255,869	123,074
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	255,869	130,750
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△7,676

(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)

該当事項はありません。

(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第1四半期連結会計期間を含む連結会計年度の税引前当期純利益に対する税効果会計適用後の実効税率を合理的に見積り、税引前四半期純利益に当該見積実効税率を乗じて計算しております。

(追加情報)

(「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」等の適用)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」(企業会計基準第28号 平成30年2月16日)等を当第1四半期連結会計期間の期首から適用しており、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示しております。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

I 前第1四半期連結累計期間(自2017年8月1日至2017年10月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセット マネジメ ント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	4,623,858	5,597	122,140	4,751,596	3,539	4,755,135	-	4,755,135
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	17,860	545	5,400	23,805	-	23,805	△23,805	-
計	4,641,719	6,142	127,540	4,775,402	3,539	4,778,941	△23,805	4,755,135
セグメント利益 又は損失(△)	459,237	△52,927	59,231	465,541	△1,328	464,212	△187,025	277,187

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△187,025千円には、セグメント間取引消去472千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△187,498千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

II 当第1四半期連結累計期間(自2018年8月1日至2018年10月31日)

報告セグメントごとの売上高及び利益又は損失の金額に関する情報

(単位:千円)

	報告セグメント				その他 (注1)	合計	調整額 (注2)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注3)
	不動産管理 事業	物流投資 事業	アセット マネジメ ント事業	計				
売上高								
外部顧客への 売上高	4,630,761	14,678	183,710	4,829,149	1,538	4,830,688	-	4,830,688
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	6,832	1,032	900	8,765	-	8,765	△8,765	-
計	4,637,594	15,710	184,610	4,837,914	1,538	4,839,453	△8,765	4,830,688
セグメント利益 又は損失(△)	371,408	△37,038	86,414	420,784	△2,208	418,575	△178,768	239,806

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであります。
2. セグメント利益又は損失(△)の調整額△178,768千円には、セグメント間取引消去△1,026千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△177,742千円が含まれております。全社費用は、主に報告セグメントに帰属しない一般管理費等であります。
3. セグメント利益又は損失(△)は、四半期連結損益計算書の営業利益と調整を行っております。

(重要な後発事象)

(譲渡制限付株式報酬としての新株式の発行)

当社は、2018年11月20日開催の取締役会において、譲渡制限付株式報酬として新株式の発行（以下、「本新株発行」という。）を行うことについて、下記のとおり決議いたしました。

1. 発行の目的及び理由

当社は、2018年9月13日開催の当社取締役会において、当社の監査等委員でない取締役（社外取締役を除く。以下、「対象取締役」という。）が株価変動のメリットとリスクを株主の皆様と共有し、株価上昇及び企業価値向上への貢献意欲を従来以上に高めることを目的として、対象取締役に対し、譲渡制限付株式を交付する株式報酬制度（以下、「本制度」という。）を導入することを決議し、また、2018年10月30日開催の当社第10期定時株主総会において、本制度に基づき、対象取締役に対する譲渡制限付株式に関する報酬等として支給する金銭報酬債権の総額を年額2億円以内として設定すること、対象取締役に対して各事業年度において割り当てる譲渡制限付株式の総数は200,000株を上限とすること及び譲渡制限付株式の譲渡制限期間として3年間から5年間までの間で当社取締役会が定める期間とすること等につき、ご承認をいただいております。

2. 発行の概要

(1) 払込期日	2018年12月10日												
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 68,900株												
(3) 発行価額	1株につき975円												
(4) 発行価額の総額	67,177,500円												
(5) 資本組入額	1株につき487円50銭												
(6) 資本組入額の総額	33,588,750円												
(7) 募集又は割当方法	特定譲渡制限付株式を割り当てる方法												
(8) 出資の履行方法	金銭報酬債権の現物出資による												
(9) 株式の割当ての対象者及びその人数並びに割り当てる株式の数	<table> <tr> <td>当社の監査等委員でない取締役(※)</td> <td>7名</td> <td>38,600株</td> </tr> <tr> <td>当社の使用人</td> <td>150名</td> <td>19,400株</td> </tr> <tr> <td>当社の子会社の取締役</td> <td>3名</td> <td>8,100株</td> </tr> <tr> <td>当社の子会社の使用人</td> <td>16名</td> <td>2,800株</td> </tr> </table> <p>※社外取締役を除く</p>	当社の監査等委員でない取締役(※)	7名	38,600株	当社の使用人	150名	19,400株	当社の子会社の取締役	3名	8,100株	当社の子会社の使用人	16名	2,800株
当社の監査等委員でない取締役(※)	7名	38,600株											
当社の使用人	150名	19,400株											
当社の子会社の取締役	3名	8,100株											
当社の子会社の使用人	16名	2,800株											
(10) その他	本新株発行については、金融商品取引法による有価証券通知書を提出しております。												

(取得による企業結合)

当社は、2018年12月3日開催の取締役会決議に基づき、株式会社ロジコムを全株式を取得し、完全子会社化することについて決議し、同日付で株式譲渡契約を締結いたしました。

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及び事業の内容

被取得企業の名称 株式会社ロジコム

事業の内容 マスターリース事業及びプロパティマネジメント事業

(2) 企業結合を行った主な理由

当社グループでは継続的かつ安定的な収益が得られる「不動産管理事業」と「アセットマネジメント事業」をストックビジネス、「物流投資事業」をフロービジネスと位置付け、ストックとフローの循環型ビジネスを構築しております。

また、長期経営方針（2016年9月13日発表）において、『ストックビジネスの強化による持続的な企業成長』を主要な課題の一つとして認識し、重点的に取り組んでおります。

今般、マスターリースを主要事業とする株式会社ロジコムを子会社化することにより、マスターリース面積においては、約8万坪増（前期末比 約23%増）、プロパティマネジメントを含む、当社グループの管理面積は、約11万坪増（前期末比 約7%増）となります。また、株式会社ロジコムは、東大和を中心とする

多摩エリアをマスターリースの主たる事業領域としており、当社のマスターリース物件の事業領域とエリア補完の関係となり、より安定的な収益が得られる事業基盤の拡充になると判断しました。

- (3) 企業結合日
2018年12月20日（予定）
- (4) 企業結合の法的形式
株式の取得
- (5) 結合後企業の名称
株式会社ロジコム
- (6) 取得した議決権比率
100%
- (7) 取得企業を決定するに至った主な根拠
当社が現金を対価として株式を取得したためであります。

2. 被取得企業の取得原価及び対価の種類ごとの内訳

取得の対価	現金	1,980百万円
取得原価		1,980百万円

3. 主要な取得関連費用の内訳及び金額

アドバイザー費用等 100百万円（概算）

4. 発生するのれんの金額、発生原因、償却方法及び償却期間

現時点では確定しておりません。