



2019年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年6月10日

上場会社名 株式会社シーアールイー 上場取引所 東
 コード番号 3458 URL 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 2019年6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3四半期の連結業績（2018年8月1日～2019年4月30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3四半期	16,893	△30.2	1,304	△43.7	1,126	△51.0	798	△51.2
2018年7月期第3四半期	24,213	82.8	2,317	364.1	2,298	609.6	1,635	414.1

(注) 包括利益 2019年7月期第3四半期 849百万円 (△52.8%) 2018年7月期第3四半期 1,799百万円 (528.8%)

	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3四半期	31.97	31.75
2018年7月期第3四半期	64.72	63.48

(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3四半期	53,635	17,415	32.3
2018年7月期	42,252	16,975	39.9

(参考) 自己資本 2019年7月期第3四半期 17,348百万円 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	—	0.00	—	—	—
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3Q	26,113,300株	2018年7月期	25,931,000株
② 期末自己株式数	2019年7月期3Q	1,060,532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3Q	24,976,825株	2018年7月期3Q	25,276,294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）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3四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	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

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3四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、当社は、2018年12月に株式会社ロジコムを連結子会社化しました。同社は、東大和市を中心とする多摩エリアをマスターリース物件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ます。これにより安定的な収益が得られる事業基盤を構築するとともに、『ストックビジネスの強化による持続的な企業成長』を推進させてまいります。

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、2019年4月末時点での管理面積は約146万坪となりました。2019年4月には国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、当社が保有していた延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫を売却し、売却後は、当該物件のマスターリース兼プロパティマネジメントを受託しました。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の収益基盤の更なる強化を進めることができました。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3四半期連結累計期間の経営成績は、売上高16,893,283千円（前年同期比30.2%減）、営業利益1,304,532千円（前年同期比43.7%減）、経常利益1,126,845千円（前年同期比51.0%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益798,601千円（前年同期比51.2%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及び管理面積が堅調に推移したことに加えて、国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、当社保有の中小型倉庫を売却した結果、売上高は16,226,550千円（前年同期比13.3%増）、営業利益は1,590,008千円（前年同期比2.6%増）となりました。

<物流投資事業>

物流投資事業につきましては、当社開発物件であるロジスクエア各物件の建設を進めているところであり、竣工物件については賃料収入を一部計上しました。一方で、前期は当社開発物件である「ロジスクエア守谷」及び「ロジスクエア鳥栖」をCREロジスティクスファンド投資法人に売却したことから、売上高は73,741千円（前年同期比99.2%減）、営業損失は65,919千円（前年同期は926,496千円の営業利益）となりました。

<アセットマネジメント事業>

アセットマネジメント事業につきましては、CREロジスティクスファンド投資法人のアセットマネジメントアドバイザー等が順調に計上された結果、売上高は605,124千円（前年同期比1.8%増）、営業利益は330,088千円（前年同期比9.5%減）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3四半期連結会計期間末における流動資産は35,032,737千円となり、前連結会計年度末に比べ6,947,221千円増加いたしました。これは主に物流施設開発用地の取得及び工事代金の支払い等に伴い現金及び預金が4,430,452千円減少した一方、仕掛販売用不動産が8,519,082千円、販売用不動産が2,592,513千円増加したことによるものであります。固定資産は18,603,146千円となり、前連結会計年度末に比べ4,436,520千円増加いたしました。これは主に株式会社ロジコムの新規連結等に伴い無形固定資産が1,517,376千円、敷金及び保証金が1,251,038千円、有形固定資産が1,060,785千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53,635,883千円となり、前連結会計年度末に比べ11,383,741千円増加いたしました。

(負債)

当第3四半期連結会計期間末における流動負債は10,415,319千円となり、前連結会計年度末に比べ49,312千円減少いたしました。これは主に前受収益が305,116千円、工事未払金が100,429千円、転貸損失引当金が53,285千円増加した一方、買掛金が536,936千円減少したことによるものであります。固定負債は25,804,822千円となり、前連結会計年度末に比べ10,993,257千円増加いたしました。これは主に長期借入金が9,175,273千円、受入敷金保証金が1,688,005千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36,220,142千円となり、前連結会計年度末に比べ10,943,945千円増加いたしました。

(純資産)

当第3四半期連結会計期間末の純資産は17,415,740千円となり、前連結会計年度末に比べ439,796千円増加いたしました。これは主に配当金の支払いが497,420千円あったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益798,601千円を計上したことに伴い利益剰余金が301,180千円増加したこと、その他有価証券評価差額金が76,852千円増加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3四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,384,989	8,954,537
売掛金	356,202	323,419
完成工事未収入金	168,999	214,334
有価証券	112,000	—
販売用不動産	5,999,942	8,592,455
仕掛販売用不動産	6,272,182	14,791,265
前払費用	435,572	787,720
その他	1,515,338	1,394,019
貸倒引当金	△159,711	△25,014
流動資産合計	28,085,515	35,032,737
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,091,963	3,555,905
減価償却累計額	△937,881	△1,763,634
建物及び構築物 (純額)	1,154,082	1,792,271
機械装置及び運搬具	355,209	394,201
減価償却累計額	△147,705	△180,860
機械装置及び運搬具 (純額)	207,504	213,341
工具、器具及び備品	91,119	107,507
減価償却累計額	△67,785	△77,608
工具、器具及び備品 (純額)	23,333	29,899
土地	1,116,385	1,558,832
リース資産	483,926	480,711
減価償却累計額	△205,687	△224,381
リース資産 (純額)	278,238	256,330
建設仮勘定	11,574	1,230
有形固定資産合計	2,791,119	3,851,904
無形固定資産		
のれん	205,201	1,703,983
その他	91,481	110,075
無形固定資産合計	296,682	1,814,059
投資その他の資産		
投資有価証券	6,225,214	6,555,374
破産更生債権等	12,989	36,532
繰延税金資産	293,604	269,428
敷金及び保証金	4,432,522	5,683,560
その他	130,732	432,068
貸倒引当金	△16,239	△39,782
投資その他の資産合計	11,078,823	12,937,182
固定資産合計	14,166,625	18,603,146
資産合計	42,252,141	53,635,883

(単位: 千円)

	前連結会計年度 (2018年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	4,182,243	3,645,307
工事未払金	144,902	245,331
短期借入金	—	25,000
1年内返済予定の長期借入金	3,581,613	3,612,046
リース債務	27,375	27,840
未払法人税等	436,612	95,965
預り金	438,037	396,526
前受収益	1,205,707	1,510,824
賞与引当金	42,371	91,313
役員賞与引当金	116,520	10,000
転貸損失引当金	13,272	66,557
その他	275,976	688,606
流動負債合計	10,464,632	10,415,319
固定負債		
長期借入金	9,094,705	18,269,978
リース債務	344,111	322,952
退職給付に係る負債	240,951	243,510
資産除去債務	138,896	275,537
受入敷金保証金	4,814,418	6,502,424
その他	178,481	190,420
固定負債合計	14,811,564	25,804,822
負債合計	25,276,196	36,220,142
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,145,976	2,189,714
資本剰余金	3,734,876	3,778,614
利益剰余金	11,886,295	12,187,476
自己株式	△955,107	△955,107
株主資本合計	16,812,040	17,200,697
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	165,713
繰延ヘッジ損益	△30,250	△28,808
為替換算調整勘定	△8,956	10,710
その他の包括利益累計額合計	49,653	147,616
非支配株主持分	114,251	67,427
純資産合計	16,975,944	17,415,740
負債純資産合計	42,252,141	53,635,883

(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3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年8月1日 至 2018年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年4月30日)
売上高	24,213,658	16,893,283
売上原価	19,971,241	13,094,994
売上総利益	4,242,416	3,798,289
販売費及び一般管理費	1,925,299	2,493,756
営業利益	2,317,117	1,304,532
営業外収益		
受取利息	5,191	3,982
持分法による投資利益	46,004	—
為替差益	768	4,469
違約金収入	50,776	—
その他	17,339	13,738
営業外収益合計	120,081	22,190
営業外費用		
支払利息	93,709	114,427
支払手数料	41,925	60,729
その他	2,695	24,720
営業外費用合計	138,330	199,878
経常利益	2,298,867	1,126,845
特別利益		
貸倒引当金戻入額	112,000	112,000
持分変動利益	115,927	—
その他	1,621	38,822
特別利益合計	229,549	150,822
特別損失		
減損損失	—	13,224
投資有価証券評価損	199,999	—
訴訟損失引当金繰入額	62,640	—
持分変動損失	—	7,964
その他	1,872	1,389
特別損失合計	264,512	22,578
税金等調整前四半期純利益	2,263,904	1,255,089
法人税等	628,095	503,359
四半期純利益	1,635,809	751,730
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	—	△46,871
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,635,809	798,601

(四半期連結包括利益計算書)

(第3四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2017年8月1日 至 2018年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年4月30日)
四半期純利益	1,635,809	751,730
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	166,448	77,090
為替換算調整勘定	—	7,725
持分法適用会社に対する持分相当額	△2,809	12,866
その他の包括利益合計	163,638	97,682
四半期包括利益	1,799,447	849,412
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,799,447	896,564
非支配株主に係る四半期包括利益	—	△47,151

(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3四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3四半期連結累計期間(自 2017年8月1日 至 2018年4月30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	14,253,979	9,317,481	578,085	24,149,546	64,111	24,213,658	—	24,213,658
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	64,021	1,765	16,200	81,987	—	81,987	△81,987	—
計	14,318,001	9,319,246	594,285	24,231,534	64,111	24,295,645	△81,987	24,213,658
セグメント利益	1,549,319	926,496	364,885	2,840,702	43,487	2,884,189	△567,071	2,317,117

(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. セグメント利益の調整額△567,071千円には、セグメント間取引消去8,073千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△575,145千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3四半期連結累計期間(自 2018年8月1日 至 2019年4月30日)

1. 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	16,207,111	71,910	602,424	16,881,446	11,837	16,893,283	—	16,893,283
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	19,439	1,830	2,700	23,969	—	23,969	△23,969	—
計	16,226,550	73,741	605,124	16,905,416	11,837	16,917,253	△23,969	16,893,283
セグメント利益 又は損失(△)	1,590,008	△65,919	330,088	1,854,177	431	1,854,608	△550,076	1,304,532

(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△550,076千円には、セグメント間取引消去△854千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△549,221千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。

2. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失又はのれん等に関する情報

(のれんの金額の重要な変動)

不動産管理事業セグメントにおいて、株式会社ロジコムの子会社を取得し、連結子会社としたことにより、のれんが発生しております。当該事象によるのれんの増加額は、当第3四半期連結累計期間において1,537,850千円であります。