



## 2020年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2019年12月11日

上場会社名 株式会社シーアールイー 上場取引所 東  
 コード番号 3458 URL https://www.cre-jpn.com  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 亀山 忠秀  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役執行役員 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600  
 四半期報告書提出予定日 2019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. 2020年7月期第1四半期の連結業績（2019年8月1日～2019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	%
2020年7月期第1四半期	5,810	20.3	342	42.8	348	65.1	245	11.2
2019年7月期第1四半期	4,830	1.6	239	△13.5	210	△31.4	220	△14.6

(注) 包括利益 2020年7月期第1四半期 511百万円 (315.4%) 2019年7月期第1四半期 123百万円 (△51.9%)

	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
2020年7月期第1四半期	9.77	9.73
2019年7月期第1四半期	8.86	8.79

### (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	%
2020年7月期第1四半期	56,138	17,531	31.1
2019年7月期	54,712	17,545	31.9

(参考) 自己資本 2020年7月期第1四半期 17,472百万円 2019年7月期 17,473百万円

### 2. 配当の状況

	年間配当金				合計
	第1四半期末	第2四半期末	第3四半期末	期末	
	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭	円 銭
2019年7月期	—	0.00	—	21.00	21.00
2020年7月期	—	—	—	—	—
2020年7月期（予想）	—	0.00	—	22.00	22.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

### 3. 2020年7月期の連結業績予想（2019年8月1日～2020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	43,600	82.1	2,500	51.4	2,100	52.0	1,300	86.6	51.79

(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）	2020年7月期1Q	26,171,300株	2019年7月期	26,161,300株
② 期末自己株式数	2020年7月期1Q	1,061,232株	2019年7月期	1,060,832株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2020年7月期1Q	25,104,699株	2019年7月期1Q	24,898,373株

※ 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
(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、消費税の増税や米中通商問題、EU離脱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。

電子商取引市場の拡大等を背景に、物流施設の需要は拡大していることと良好な資金調達環境が相まって、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、2019年10月末時点での管理面積は約146万坪となりました。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、竣工済物件の早期テナント誘致を行い、当期の売却を目指すとともに、他の開発プロジェクトにつきましては、物件竣工に向け、着実に進めてまいります。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。

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

当社の事業ビジョン“世界の人とモノをつなぐ物流インフラプラットフォームとしてNO.1企業グループ”に基づき、アライアンス先企業との協業を中心に、従来の物流不動産に関わるトータルサービスの提供のみならず、物流に関する様々なサービスを提供し、これらの変化に対応してまいります。

当第1四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高5,810,131千円（前年同期比20.3%増）、営業利益342,367千円（前年同期比42.8%増）、経常利益348,156千円（前年同期比65.1%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益245,370千円（前年同期比11.2%増）となりました。

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

## &lt;不動産管理事業&gt;

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。加えて、2018年12月に連結子会社化した株式会社ロジコムが寄与したこと、売上高は5,599,815千円（前年同期比20.7%増）、営業利益は508,981千円（前年同期比37.0%増）となりました。

## &lt;物流投資事業&gt;

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8,292千円（前年同期比47.2%減）、営業損失は39,854千円（前年同期は37,038千円の営業損失）となりました。

## &lt;アセットマネジメント事業&gt;

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ァイア等が順調に計上された結果、売上高は203,502千円（前年同期比10.2%増）、営業利益は102,070千円（前年同期比18.1%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37,099,112千円となり、前連結会計年度末に比べ853,766千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1,577,571千円減少した一方、物流施設開発用地の取得に係る手付金の支払い等に伴いその他の資産が1,161,233千円、販売用不動産が883,554千円、仕掛販売用不動産が573,034千円増加したことによるものであります。固定資産は19,039,269千円となり、前連結会計年度末に比べ572,251千円増加いたしました。これは主に投資有価証券が496,332千円、敷金及び保証金が91,883千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56,138,381千円となり、前連結会計年度末に比べ1,426,018千円増加いたしました。

## (負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は8,500,147千円となり、前連結会計年度末に比べ270,164千円減少いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が192,839千円増加した一方、買掛金が505,237千円減少したことによるものであります。固定負債は30,106,384千円となり、前連結会計年度末に比べ1,709,575千円増加いたしました。これは主に長期借入金が1,448,805千円、受入敷金保証金が125,887千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38,606,532千円となり、前連結会計年度末に比べ1,439,410千円増加いたしました。

## (純資産)

当第1四半期連結会計期間末の純資産は17,531,848千円となり、前連結会計年度末に比べ13,392千円減少いたしました。これは主にその他有価証券評価差額金が280,136千円増加した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益245,370千円の計上と配当金の支払いが527,109千円あったことに伴い利益剰余金が281,738千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

2020年7月期の業績予想につきましては、2019年9月12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 (2019年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,032,949	7,455,377
売掛金	422,384	313,631
完成工事未収入金	292,503	171,504
販売用不動産	9,931,410	10,814,965
仕掛販売用不動産	14,669,953	15,242,987
前払費用	782,650	824,016
その他	1,138,755	2,299,989
貸倒引当金	△25,260	△23,360
流動資産合計	36,245,345	37,099,112
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,604,049	3,676,944
減価償却累計額	△1,829,915	△1,901,704
建物及び構築物(純額)	1,774,134	1,775,239
機械装置及び運搬具	418,413	418,413
減価償却累計額	△197,261	△209,874
機械装置及び運搬具(純額)	221,151	208,538
工具、器具及び備品	109,299	132,961
減価償却累計額	△79,442	△83,513
工具、器具及び備品(純額)	29,856	49,447
土地	1,558,832	1,558,832
リース資産	480,631	480,595
減価償却累計額	△231,499	△238,562
リース資産(純額)	249,131	242,032
建設仮勘定	71,478	142,059
有形固定資産合計	3,904,584	3,976,150
無形固定資産		
のれん	1,533,085	1,474,023
その他	130,444	123,815
無形固定資産合計	1,663,530	1,597,838
投資その他の資産		
投資有価証券	6,708,305	7,204,638
破産更生債権等	37,476	38,162
繰延税金資産	59,593	8,038
敷金及び保証金	5,730,005	5,821,889
その他	404,247	433,963
貸倒引当金	△40,726	△41,412
投資その他の資産合計	12,898,902	13,465,280
固定資産合計	18,467,017	19,039,269
資産合計	54,712,362	56,138,381

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2019年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
買掛金	1,917,810	1,412,572
工事未払金	339,470	364,349
短期借入金	25,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,601,592	3,794,431
リース債務	28,045	28,135
未払法人税等	208,507	190,900
預り金	450,815	468,537
前受収益	1,564,691	1,557,205
賞与引当金	47,242	86,027
転貸損失引当金	42,274	39,678
資産除去債務	119,124	119,124
その他	425,738	439,184
流動負債合計	8,770,312	8,500,147
固定負債		
長期借入金	20,913,299	22,362,104
リース債務	315,767	308,705
退職給付に係る負債	236,960	237,032
債務保証損失引当金	32,405	32,405
資産除去債務	218,279	247,318
繰延税金負債	—	63,900
受入敷金保証金	6,497,059	6,622,946
その他	183,037	231,971
固定負債合計	28,396,809	30,106,384
負債合計	37,167,121	38,606,532
<b>純資産の部</b>		
株主資本		
資本金	2,195,714	2,196,964
資本剰余金	3,784,614	3,785,864
利益剰余金	12,085,463	11,803,724
自己株式	△955,107	△955,107
株主資本合計	17,110,684	16,831,445
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	407,944	688,081
繰延ヘッジ損益	△31,935	△35,285
為替換算調整勘定	△12,997	△11,490
その他の包括利益累計額合計	363,011	641,305
非支配株主持分	71,545	59,097
純資産合計	17,545,241	17,531,848
負債純資産合計	54,712,362	56,138,381

## (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 2018年8月1日 至 2018年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2019年10月31日)
売上高	4,830,688	5,810,131
売上原価	3,837,312	4,580,402
売上総利益	993,376	1,229,729
販売費及び一般管理費	753,569	887,361
営業利益	239,806	342,367
営業外収益		
受取利息	1,525	1,159
持分法による投資利益	8,133	72,100
その他	5,201	7,562
営業外収益合計	14,860	80,822
営業外費用		
支払利息	34,701	48,705
支払手数料	9,100	23,807
その他	14	2,519
営業外費用合計	43,816	75,032
経常利益	210,850	348,156
特別利益		
投資有価証券売却益	1	21,486
貸倒引当金戻入額	112,000	—
その他	—	1
特別利益合計	112,001	21,488
特別損失		
固定資産除却損	—	1,218
出資金清算損	589	—
持分変動損失	—	3,149
特別損失合計	589	4,367
税金等調整前四半期純利益	322,262	365,277
法人税等	109,139	132,423
四半期純利益	213,122	232,853
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△7,533	△12,517
親会社株主に帰属する四半期純利益	220,655	245,370



(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 2018年8月1日 至 2018年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2019年10月31日)
四半期純利益	213,122	232,853
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△89,039	272,252
為替換算調整勘定	△1,142	△2,020
持分法適用会社に対する持分相当額	133	8,131
その他の包括利益合計	△90,048	278,363
四半期包括利益	123,074	511,217
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	130,750	523,665
非支配株主に係る四半期包括利益	△7,676	△12,447

(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。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2019年8月1日 至 2019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	5,591,715	8,182	202,602	5,802,500	7,630	5,810,131	-	5,810,131
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	8,100	109	900	9,109	-	9,109	△9,109	-
計	5,599,815	8,292	203,502	5,811,610	7,630	5,819,241	△9,109	5,810,131
セグメント利益 又は損失(△)	508,981	△39,854	102,070	571,198	2,410	573,609	△231,241	342,367

- (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△231,241千円には、セグメント間取引消去△1,202千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△230,039千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、2019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決議し、2019年12月10日に払込が完了いたしました。

## 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	2019年12月10日	
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 65,900株	
(3) 発行価額	1株につき1,078円	
(4) 発行価額の総額	71,040,200円	
(5) 資本組入額	1株につき539円	
(6) 資本組入額の総額	35,520,100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	当社の監査等委員でない取締役(※)	7名 33,300株
	当社の使用人	154名 19,800株
	当社の子会社の取締役	6名 8,100株
	当社の子会社の使用人	32名 4,700株
	※社外取締役を除く	