



平成28年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成28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 http://www.cre-jpn.com
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山下 修平
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役員管理本部長 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600
 四半期報告書提出予定日 平成28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. 平成28年7月期第3四半期の連結業績（平成27年8月1日～平成28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	%
28年7月期第3四半期	11,649	△41.6	517	△78.1	333	△85.3	64	△95.9
27年7月期第3四半期	19,942	—	2,362	—	2,266	—	1,589	—

(注) 包括利益 28年7月期第3四半期 64百万円 (△95.9%) 27年7月期第3四半期 1,589百万円 (—%)

	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
28年7月期第3四半期	11.16	10.60
27年7月期第3四半期	372.00	338.60

- (注) 1. 当社は、第3四半期の業績開示を平成27年7月期から行っているため、平成27年7月期第3四半期の対前年同四半期増減率を記載しておりません。
 2. 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。1株当たり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。
 3. 当社は、平成27年4月21日に東京証券取引所市場第二部に上場したため、平成27年7月期第3四半期の潜在株式調整後1株当たり四半期純利益は、新規上場日から平成27年7月期第3四半期末までの平均株価を期中平均株価とみなして算定しております。

(2) 連結財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率
	百万円	百万円	%
28年7月期第3四半期	35,617	9,083	25.5
27年7月期	27,152	8,967	33.0

(参考) 自己資本 28年7月期第3四半期 9,082百万円 27年7月期 8,966百万円

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
27年7月期	—	0.00	—	10.00	10.00
28年7月期	—	0.00	—		
28年7月期（予想）				16.00	16.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

平成28年7月期（予想）期末配当金の内訳 普通配当 13円00銭 記念配当 3円00銭（一部指定記念配当）

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

(%表示は、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	34,638	37.3	2,597	9.4	2,314	5.9	1,403	4.9	246.27

(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）：有

新規 4社 (社名) 匿名組合ロジスクエア羽生、匿名組合AGインベストメント、
匿名組合CRE6、匿名組合CRE7

除外 1社 (社名)

(注) 詳細は、添付資料P. 4「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（1）当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動」をご覧ください。

(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. 4「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（2）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 : 有
- 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

(注) 詳細は、添付資料P. 4「2. サマリー情報（注記事項）に関する事項（3）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示」をご覧ください。

(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）	28年7月期3Q	5,851,600株	27年7月期	5,700,700株
② 期末自己株式数	28年7月期3Q	50株	27年7月期	50株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	28年7月期3Q	5,791,387株	27年7月期3Q	4,272,753株

(注) 当社は、平成26年12月10日付で普通株式1株につき50株の株式分割を行っております。発行済株式数（普通株式）につきましては、当該分割が前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。

※ 四半期レビュー手続の実施状況に関する表示

この四半期決算短信は、金融商品取引法に基づく四半期レビュー手続の対象外であります。この四半期決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく四半期連結財務諸表のレビュー手続は終了しております。

※ 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. サマリー情報（注記事項）に関する事項	4
(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動	4
(2) 四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用	4
(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	4
3. 四半期連結財務諸表	5
(1) 四半期連結貸借対照表	5
(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	7
四半期連結損益計算書	
第3四半期連結累計期間	7
四半期連結包括利益計算書	
第3四半期連結累計期間	8
(3) 四半期連結財務諸表に関する注記事項	9
(継続企業の前提に関する注記)	9
(株主資本の金額に著しい変動があった場合の注記)	9
(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、企業収益や雇用情勢に改善がみられ、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、中国を始めとするアジア新興国や資源国の経済減速、欧州・中東での地政学的リスク等から依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流不動産の賃貸管理や開発、アセットマネジメントを中心に、事業系不動産に関するサービス全般を事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大から荷主企業のロジスティクス戦略が高度化し、多頻度小口輸送等に対応できる機能性の高い物流施設の需要が堅調に続いております。大型物流施設の新規供給面積は増加傾向にあります。3PLやインターネット通販等が需要面での成長ドライバーとなっていることから、物流不動産市場は引き続き活性化しており物流施設を投資対象とするJ-REITも増えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、平成27年10月末に管理面積の総計が100万坪を超えた以降も、高稼働を維持しつつ更なる管理面積の純増を目指してまいりました。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、今期中の竣工・売却を見込んでいる「ロジスクエア久喜」及び「ロジスクエア羽生」の建設が順調に進捗している他、来期竣工予定である開発プロジェクトにつきましても順次着工しております。アセットマネジメント事業では、受託資産残高の成長に向けた取組みを実施しており、アセットマネジメントフィー等のフィー収入が安定収益の上積みにも寄与しております。

また、平成27年10月には、株式会社エンバイオ・ホールディングスと資本業務提携契約を締結いたしました。土壌汚染地の浄化再生を通じ双方のノウハウを共有し協業する中で、新たな収益機会を創出してまいります。さらに、シンガポール現地法人であるCRE Asia Pte.Ltd.のアジア圏における事業展開や、物流特化型REITの上場に向けた準備にも注力しております。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高11,649,388千円（前年同期比41.6%減）、営業利益517,153千円（前年同期比78.1%減）、経常利益333,033千円（前年同期比85.3%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益64,650千円（前年同期比95.9%減）となりました。

セグメントの業績は、次のとおりであります。

<不動産管理事業>

不動産管理事業につきましては、マスターリース物件が前期に引き続き高い稼働率を維持したこと、プロパティマネジメントの管理面積が堅調に推移したことから、安定的に収益が計上されました。一方、物流投資事業が手掛ける開発物件のリーシング活動を、建設に併せて進めているところであり、当期は当該リーシングフィーの獲得を第4四半期に見込んでおります。その結果、売上高は11,454,769千円（前年同期比3.3%減）、営業利益は1,057,810千円（前年同期比16.5%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、当連結会計年度に竣工予定の開発物件「ロジスクエア久喜」及び「ロジスクエア羽生」の建設を進めているところであり、売上高は3,765千円（前年同期は7,889,515千円の売上高）、営業損失は102,586千円（前年同期は1,391,156千円の営業利益）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、アセットマネジメントフィーが堅調に推移したほか、信託受益権売買の媒介手数料収入等を計上した結果、売上高は219,047千円（前年同期比36.3%減）、営業利益は92,902千円（前年同期比44.5%減）となりました。

<その他の事業>

その他の事業につきましては、重要性が乏しいため、記載を省略しております。

(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26,165,949千円となり、前連結会計年度末に比べ7,054,454千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が7,251,733千円、販売用不動産が1,218,402千円増加したことによるものであります。固定資産は9,452,018千円となり、前連結会計年度末に比べ1,410,792千円増加いたしました。これは主に投資有価証券が1,255,791千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35,617,967千円となり、前連結会計年度末に比べ8,465,246千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8,797,829千円となり、前連結会計年度末に比べ5,036,247千円増加いたしました。これは主に1年内返済予定の長期借入金が5,614,400千円増加したことによるものであります。固定負債は17,737,023千円となり、前連結会計年度末に比べ3,313,304千円増加いたしました。これは主に長期借入金が3,256,225千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26,534,853千円となり、前連結会計年度末に比べ8,349,551千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9,083,114千円となり、前連結会計年度末に比べ115,695千円増加いたしました。これは主に新株予約権の行使により資本金及び資本剰余金がそれぞれ54,022千円増加し、また親会社株主に帰属する四半期純利益64,650千円を計上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

平成28年7月期の業績予想につきましては、平成27年9月10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. サマリー情報（注記事項）に関する事項

(1) 当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動

第1四半期連結会計期間において、匿名組合出資により匿名組合ロジスクエア羽生及び匿名組合AGインベストメントを連結の範囲に含めております。

当第3四半期連結会計期間において、匿名組合出資により匿名組合CRE6及び匿名組合CRE7を連結の範囲に含めております。

(2) 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。

(3) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

(企業結合に関する会計基準等の適用)

「企業結合に関する会計基準」（企業会計基準第21号 平成25年9月13日。以下「企業結合会計基準」という。）、「連結財務諸表に関する会計基準」（企業会計基準第22号 平成25年9月13日。以下「連結会計基準」という。）及び「事業分離等に関する会計基準」（企業会計基準第7号 平成25年9月13日。以下「事業分離等会計基準」という。）等を第1四半期連結会計期間から適用し、支配が継続している場合の子会社に対する当社の持分変動による差額を資本剰余金として計上するとともに、取得関連費用を発生した連結会計年度の費用として計上する方法に変更しております。また、第1四半期連結会計期間の期首以後実施される企業結合については、暫定的な会計処理の確定による取得原価の配分額の見直しを企業結合日の属する四半期連結会計期間の四半期連結財務諸表に反映させる方法に変更しております。加えて、四半期純利益等の表示の変更及び少数株主持分から非支配株主持分への表示の変更を行っております。当該表示の変更を反映させるため、前第3四半期連結累計期間及び前連結会計年度については、四半期連結財務諸表及び連結財務諸表の組替えを行っております。

企業結合会計基準等の適用については、企業結合会計基準第58－2項(4)、連結会計基準第44－5項(4)及び事業分離等会計基準第57－4項(4)に定める経過的な取扱いに従っており、第1四半期連結会計期間の期首時点から将来にわたって適用しております。

これによる損益に与える影響はありません。

3. 四半期連結財務諸表

(1) 四半期連結貸借対照表

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,916,797	6,602,852
売掛金	178,824	163,405
完成工事未収入金	130,985	147,610
有価証券	809,802	100,500
販売用不動産	608,484	1,826,887
仕掛販売用不動産	8,985,056	16,236,789
前払費用	356,948	362,837
繰延税金資産	121,447	125,092
その他	43,128	634,579
貸倒引当金	△39,981	△34,604
流動資産合計	19,111,494	26,165,949
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,156,952	2,287,173
減価償却累計額	△981,981	△913,637
建物及び構築物 (純額)	1,174,971	1,373,535
機械装置及び運搬具	348,997	349,153
減価償却累計額	△65,674	△90,816
機械装置及び運搬具 (純額)	283,322	258,337
工具、器具及び備品	46,462	50,900
減価償却累計額	△37,659	△41,045
工具、器具及び備品 (純額)	8,803	9,855
土地	1,459,562	1,733,227
リース資産	474,297	472,049
減価償却累計額	△117,877	△136,371
リース資産 (純額)	356,420	335,678
建設仮勘定	10,657	—
有形固定資産合計	3,293,738	3,710,634
無形固定資産		
のれん	148,815	130,716
その他	73,353	64,946
無形固定資産合計	222,169	195,662
投資その他の資産		
投資有価証券	104,909	1,360,700
破産更生債権等	318,184	324,797
繰延税金資産	161,093	161,093
敷金及び保証金	4,167,655	4,102,630
その他	76,845	81,159
貸倒引当金	△303,369	△484,659
投資その他の資産合計	4,525,319	5,545,721
固定資産合計	8,041,226	9,452,018
資産合計	27,152,721	35,617,967

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成27年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	974,048	917,582
工事未払金	142,354	152,340
1年内返済予定の長期借入金	556,100	6,170,500
1年内償還予定の社債	40,000	—
リース債務	20,980	22,075
未払法人税等	169,033	19,438
前受収益	1,142,118	1,138,681
賞与引当金	35,549	65,045
役員賞与引当金	45,000	—
転貸損失引当金	50,329	35,453
資産除去債務	80,605	—
その他	505,461	276,710
流動負債合計	3,761,582	8,797,829
固定負債		
長期借入金	8,982,625	12,238,850
リース債務	413,166	396,464
退職給付に係る負債	188,003	206,374
転貸損失引当金	13,354	10,770
資産除去債務	125,745	129,927
受入敷金保証金	4,467,230	4,548,012
その他	233,594	206,624
固定負債合計	14,423,719	17,737,023
負債合計	18,185,302	26,534,853
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,506,140	1,560,162
資本剰余金	3,095,040	3,149,062
利益剰余金	4,365,630	4,373,274
自己株式	△35	△35
株主資本合計	8,966,775	9,082,464
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	42	191
為替換算調整勘定	—	△42
その他の包括利益累計額合計	42	149
非支配株主持分	600	500
純資産合計	8,967,418	9,083,114
負債純資産合計	27,152,721	35,617,967

(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 (自平成26年8月1日 至平成27年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年4月30日)
売上高	19,942,774	11,649,388
売上原価	16,090,510	9,527,797
売上総利益	3,852,264	2,121,591
販売費及び一般管理費	1,489,445	1,604,438
営業利益	2,362,818	517,153
営業外収益		
受取利息	3,379	5,454
受取配当金	4,085	4,698
買取債権回収益	5,863	3,942
受取和解金	—	6,140
匿名組合投資利益	36,343	—
その他	7,117	4,246
営業外収益合計	56,790	24,481
営業外費用		
支払利息	83,756	107,141
支払手数料	13,603	88,024
株式交付費	20,335	—
株式公開費用	23,740	—
その他	11,589	13,434
営業外費用合計	153,025	208,600
経常利益	2,266,583	333,033
特別利益		
投資有価証券売却益	—	283
関係会社株式売却益	177,102	—
その他	2,031	—
特別利益合計	179,134	283
特別損失		
貸倒引当金繰入額	—	177,000
投資有価証券評価損	9,999	—
その他	2,072	6,354
特別損失合計	12,072	183,354
税金等調整前四半期純利益	2,433,645	149,963
法人税等	844,167	85,312
四半期純利益	1,589,477	64,650
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	1,589,477	64,650

(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 (自平成26年8月1日 至平成27年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成27年8月1日 至平成28年4月30日)
四半期純利益	1,589,477	64,650
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	339	9
持分法適用会社に対する持分相当額	—	96
その他の包括利益合計	339	106
四半期包括利益	1,589,816	64,757
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,589,816	64,757
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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。

(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(自平成26年8月1日至平成27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	11,720,093	7,876,536	318,244	19,914,874	27,900	19,942,774	-	19,942,774
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	126,125	12,978	25,580	164,685	-	164,685	△164,685	-
計	11,846,219	7,889,515	343,825	20,079,559	27,900	20,107,459	△164,685	19,942,774
セグメント利益	1,267,390	1,391,156	167,356	2,825,904	21,962	2,847,866	△485,047	2,362,818

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産ファンドへの売却を前提とした投資用不動産に関する事業であります。
2. セグメント利益の調整額△485,047千円には、セグメント間取引消去△17,510千円、のれんの償却額△12,066千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△455,470千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。

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

当社は、平成26年8月1日に、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、連結の範囲に含めました。これに伴い、第1四半期連結会計期間より、報告セグメントを従来の2事業にアセットマネジメント事業を追加し、3事業としております。

3. 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)

アセットマネジメント事業セグメントにおいて、ストラテジック・パートナーズ株式会社を平成26年8月1日付で子会社化いたしました。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156,859千円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自平成27年8月1日至平成28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	11,448,643	1,876	198,869	11,649,388	-	11,649,388	-	11,649,388
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	6,126	1,889	20,177	28,193	-	28,193	△28,193	-
計	11,454,769	3,765	219,047	11,677,582	-	11,677,582	△28,193	11,649,388
セグメント利益 又は損失(△)	1,057,810	△102,586	92,902	1,048,126	△3,274	1,044,852	△527,699	517,153

- (注) 1. 「その他」の区分は、報告セグメントに含まれない事業セグメントであり、不動産ファンドへの売却を前提とした投資用不動産に関する事業であります。事業を営む特定目的会社ノースイーストが第2四半期連結会計期間において清算終了しております。
2. セグメント利益の調整額△527,699千円には、セグメント間取引消去2,665千円、のれんの償却額△18,099千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△512,265千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。