



2020年7月期 第2四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年3月12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 2020年3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2四半期の連結業績（2019年8月1日～2020年1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2四半期	11,429	17.7	554	17.9	454	13.3	304	△7.8
2019年7月期第2四半期	9,712	8.5	469	1.6	401	△13.7	330	40.9

(注) 包括利益 2020年7月期第2四半期 676百万円 (287.5%) 2019年7月期第2四半期 174百万円 (△24.7%)

	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
2020年7月期第2四半期	12.11	12.07
2019年7月期第2四半期	13.25	13.15

(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2四半期	60,373	17,775	29.4
2019年7月期	54,712	17,545	31.9

(参考) 自己資本 2020年7月期第2四半期 17,729百万円 2019年7月期 17,473百万円

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
2019年7月期	—	0.00	—	21.00	21.00
2020年7月期	—	0.00	—	—	—
2020年7月期（予想）	—	—	—	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. 9「2. 四半期連結財務諸表及び主な注記(4) 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2Q	26,277,200株	2019年7月期	26,161,300株
② 期末自己株式数	2020年7月期2Q	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2Q	25,138,540株	2019年7月期2Q	24,940,914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2四半期連結累計期間	6
四半期連結包括利益計算書	
第2四半期連結累計期間	7
(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書	8
(4) 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
(四半期連結財務諸表の作成に特有の会計処理の適用)	9
(セグメント情報等)	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2四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、米中通商問題、EU離脱問題や新型コロナウイルス拡大による影響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、2020年1月末時点での管理面積は約143万坪となりました。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2四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高11,429,779千円（前年同期比17.7%増）、営業利益554,086千円（前年同期比17.9%増）、経常利益454,296千円（前年同期比13.3%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益304,515千円（前年同期比7.8%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、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業績が寄与したこと、売上高は11,123,117千円（前年同期比19.2%増）、営業利益は976,569千円（前年同期比34.2%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24,690千円（前年同期比41.8%減）、営業損失は107,147千円（前年同期は57,335千円の営業損失）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ィー等が順調に計上されましたが、アドバイザー報酬等の一時的なフィー収入が減少したため、売上高は320,574千円（前年同期比9.3%減）、営業利益は130,920千円（前年同期比22.7%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2四半期連結会計期間末における流動資産は39,677,421千円となり、前連結会計年度末に比べ3,432,076千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が3,907,808千円増加したことによるものであります。固定資産は20,696,019千円となり、前連結会計年度末に比べ2,229,002千円増加いたしました。これは主に投資その他の資産のその他が959,731千円、投資有価証券が784,071千円、有形固定資産が434,959千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60,373,441千円となり、前連結会計年度末に比べ5,661,078千円増加いたしました。

(負債)

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は13,343,348千円となり、前連結会計年度末に比べ4,573,036千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2,799,155千円、短期借入金が975,000千円、買掛金が914,330千円増加したことによるものであります。固定負債は29,254,106千円となり、前連結会計年度末に比べ857,297千円増加いたしました。これは主に長期借入金が519,744千円、受入敷金保証金が157,170千円、繰延税金負債が122,083千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42,597,455千円となり、前連結会計年度末に比べ5,430,333千円増加いたしました。

(純資産)

当第2四半期連結会計期間末の純資産は17,775,986千円となり、前連結会計年度末に比べ230,744千円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益304,515千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222,593千円減少した一方、その他有価証券評価差額金が406,269千円、譲渡制限付株式報酬としての新株式発行等に伴い資本金及び資本剰余金がそれぞれ40,634千円増加したことによるものであります。

(キャッシュ・フローの状況)

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、6,084,106千円となり、前連結会計年度末と比べ2,948,842千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、4,686,514千円の資金使用（前年同期比53.8%減）となりました。これは主に、たな卸資産の増加4,981,127千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、894,926千円の資金使用（前年同期比1.9%増）となりました。これは主に、有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入346,050千円により資金が増加し、一方で有形固定資産の取得による支出680,010千円、有価証券及び投資有価証券の取得による支出447,547千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、2,627,998千円の資金獲得（前年同期比64.1%減）となりました。これは主に、長期借入金の返済による支出843,101千円、配当金の支払額526,820千円により資金が減少し、一方で長期借入れによる収入3,026,573千円、短期借入れによる収入1,000,000千円により資金が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

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2四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,032,949	6,084,106
売掛金	422,384	340,490
完成工事未収入金	292,503	167,667
販売用不動産	9,931,410	10,853,978
仕掛販売用不動産	14,669,953	18,577,762
前払費用	782,650	1,073,450
その他	1,138,755	2,588,827
貸倒引当金	△25,260	△8,860
流動資産合計	36,245,345	39,677,421
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,604,049	3,806,003
減価償却累計額	△1,829,915	△1,947,406
建物及び構築物（純額）	1,774,134	1,858,597
機械装置及び運搬具	418,413	418,413
減価償却累計額	△197,261	△222,487
機械装置及び運搬具（純額）	221,151	195,925
工具、器具及び備品	109,299	139,027
減価償却累計額	△79,442	△89,258
工具、器具及び備品（純額）	29,856	49,769
土地	1,558,832	1,794,939
リース資産	480,631	476,781
減価償却累計額	△231,499	△241,588
リース資産（純額）	249,131	235,193
建設仮勘定	71,478	205,120
有形固定資産合計	3,904,584	4,339,544
無形固定資産		
のれん	1,533,085	1,414,960
その他	130,444	182,135
無形固定資産合計	1,663,530	1,597,096
投資その他の資産		
投資有価証券	6,708,305	7,492,377
破産更生債権等	37,476	58,008
繰延税金資産	59,593	10,017
敷金及び保証金	5,730,005	5,896,255
その他	404,247	1,363,979
貸倒引当金	△40,726	△61,258
投資その他の資産合計	12,898,902	14,759,378
固定資産合計	18,467,017	20,696,019
資産合計	54,712,362	60,373,441

（単位：千円）

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,917,810	2,832,140
工事未払金	339,470	259,261
短期借入金	25,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	3,601,592	6,400,747
リース債務	28,045	28,483
未払法人税等	208,507	193,259
預り金	450,815	374,337
前受収益	1,564,691	1,544,407
賞与引当金	47,242	46,819
転貸損失引当金	42,274	33,943
資産除去債務	119,124	86,124
その他	425,738	543,825
流動負債合計	8,770,312	13,343,348
固定負債		
長期借入金	20,913,299	21,433,043
リース債務	315,767	301,549
退職給付に係る負債	236,960	236,779
債務保証損失引当金	32,405	32,405
資産除去債務	218,279	247,809
繰延税金負債	—	122,083
受入敷金保証金	6,497,059	6,654,229
その他	183,037	226,207
固定負債合計	28,396,809	29,254,106
負債合計	37,167,121	42,597,455
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,195,714	2,236,348
資本剰余金	3,784,614	3,825,248
利益剰余金	12,085,463	11,862,869
自己株式	△955,107	△955,107
株主資本合計	17,110,684	16,969,358
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	814,214
繰延ヘッジ損益	△31,935	△33,311
為替換算調整勘定	△12,997	△20,920
その他の包括利益累計額合計	363,011	759,981
非支配株主持分	71,545	46,645
純資産合計	17,545,241	17,775,986
負債純資産合計	54,712,362	60,373,441

(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2四半期連結累計期間)

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)
売上高	9,712,217	11,429,779
売上原価	7,630,163	9,096,275
売上総利益	2,082,054	2,333,503
販売費及び一般管理費	1,612,205	1,779,417
営業利益	469,848	554,086
営業外収益		
受取利息	2,306	2,179
持分法による投資利益	10,510	97,571
その他	16,280	10,493
営業外収益合計	29,097	110,245
営業外費用		
支払利息	71,579	99,467
支払手数料	21,422	44,700
撤去費用	—	60,000
その他	4,858	5,866
営業外費用合計	97,860	210,034
経常利益	401,085	454,296
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	38,819	1
特別利益合計	150,821	21,488
特別損失		
固定資産除却損	—	1,218
減損損失	13,224	—
持分変動損失	117	3,149
その他	1,389	—
特別損失合計	14,731	4,367
税金等調整前四半期純利益	537,175	471,417
法人税等	230,165	190,451
四半期純利益	307,010	280,966
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△23,446	△23,549
親会社株主に帰属する四半期純利益	330,456	304,515

（四半期連結包括利益計算書）
（第2四半期連結累計期間）

（単位：千円）

	前第2四半期連結累計期間 （自 2018年8月1日 至 2019年1月31日）	当第2四半期連結累計期間 （自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）
四半期純利益	307,010	280,966
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△139,380	404,187
為替換算調整勘定	4,471	7,385
持分法適用会社に対する持分相当額	2,516	△15,952
その他の包括利益合計	△132,392	395,619
四半期包括利益	174,618	676,586
（内訳）		
親会社株主に係る四半期包括利益	198,168	701,486
非支配株主に係る四半期包括利益	△23,550	△24,899

(3) 四半期連結キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	537,175	471,417
減価償却費	103,048	187,654
減損損失	13,224	—
のれん償却額	43,721	118,124
持分法による投資損益(△は益)	△10,510	△97,571
貸倒引当金の増減額(△は減少)	△112,870	4,132
賞与引当金の増減額(△は減少)	1,406	△423
転貸損失引当金の増減額(△は減少)	898	△8,330
退職給付に係る負債の増減額(△は減少)	5,478	△181
受取利息及び受取配当金	△2,365	△2,242
支払利息	71,579	99,467
投資有価証券売却損益(△は益)	△1	△21,486
持分変動損益(△は益)	117	3,149
固定資産除却損	—	1,218
売上債権の増減額(△は増加)	△18,561	206,730
たな卸資産の増減額(△は増加)	△6,772,545	△4,981,127
仕入債務の増減額(△は減少)	△2,996,588	834,120
前渡金の増減額(△は増加)	345,769	△996,514
未払消費税等の増減額(△は減少)	8,725	31,966
敷金及び保証金の増減額(△は増加)	6,338	△164,194
預り敷金及び保証金の増減額(△は減少)	25,890	148,303
その他	△935,211	△271,880
小計	△9,685,280	△4,437,667
利息及び配当金の受取額	1,041	183
利息の支払額	△62,228	△89,043
法人税等の支払額	△396,325	△159,986
営業活動によるキャッシュ・フロー	△10,142,792	△4,686,514
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	△223,004	△447,547
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	92,058	346,050
連結の範囲の変更を伴う子会社株式の取得による支出	△579,092	—
有形固定資産の取得による支出	△149,338	△680,010
無形固定資産の取得による支出	△25,912	△68,565
その他	7,110	△44,852
投資活動によるキャッシュ・フロー	△878,178	△894,926
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	5,050,000	1,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,068,750	△25,000
長期借入れによる収入	4,191,605	3,026,573
長期借入金の返済による支出	△352,357	△843,101
リース債務の返済による支出	△13,319	△13,880
ストックオプションの行使による収入	19,153	10,228
配当金の支払額	△497,402	△526,820
財務活動によるキャッシュ・フロー	7,328,929	2,627,998
現金及び現金同等物に係る換算差額	249	4,599
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△3,691,792	△2,948,842
現金及び現金同等物の期首残高	13,384,989	9,032,949
現金及び現金同等物の四半期末残高	9,693,197	6,084,106

（4）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2四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2四半期連結累計期間（自 2018年8月1日 至 2019年1月31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	9,315,980	41,117	351,830	9,708,928	3,289	9,712,217	—	9,712,217
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	12,479	1,323	1,800	15,603	—	15,603	△15,603	—
計	9,328,460	42,441	353,630	9,724,532	3,289	9,727,821	△15,603	9,712,217
セグメント利益 又は損失 (△)	727,670	△57,335	169,469	839,804	△3,702	836,102	△366,253	469,848

(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△366,253千円には、セグメント間取引消去△1,400千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△364,853千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、株式会社ロジコム株式を取得し、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2四半期連結累計期間において1,590,879千円であります。

II 当第2四半期連結累計期間（自 2019年8月1日 至 2020年1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	11,072,466	24,081	318,774	11,415,322	14,456	11,429,779	—	11,429,779
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	50,650	609	1,800	53,059	—	53,059	△53,059	—
計	11,123,117	24,690	320,574	11,468,382	14,456	11,482,839	△53,059	11,429,779
セグメント利益 又は損失 (△)	976,569	△107,147	130,920	1,000,341	4,698	1,005,040	△450,953	554,086

(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△450,953千円には、セグメント間取引消去△3,297千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△447,656千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。