



2020年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020年6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6月15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3四半期の連結業績（2019年8月1日～2020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	%
2020年7月期第3四半期	17,617	4.3	1,176	△9.8	1,069	△5.1	794	△0.5
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

(注) 包括利益 2020年7月期第3四半期 999百万円 (17.7%) 2019年7月期第3四半期 849百万円 (△52.8%)

	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
2020年7月期第3四半期	31.57	31.47
2019年7月期第3四半期	31.97	31.75

(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3四半期	66,577	18,098	27.1
2019年7月期	54,712	17,545	31.9

(参考) 自己資本 2020年7月期第3四半期 18,061百万円 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. 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3Q	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3Q	1,062,611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3Q	25,163,651株	2019年7月期3Q	24,976,825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
(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、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が続いておりました。しかしながら、消費税の増税、米中通商問題に加え、新型コロナウイルス感染症の世界的な広がりから先行き不透明な状況にあります。

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4月末時点での管理面積は約157万坪となりました。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3四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高17,617,115千円（前年同期比4.3%増）、営業利益1,176,768千円（前年同期比9.8%減）、経常利益1,069,442千円（前年同期比5.1%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益794,524千円（前年同期比0.5%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16,910,592千円（前年同期比4.2%増）、営業利益は1,573,269千円（前年同期比1.1%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48,082千円（前年同期比34.8%減）、営業損失は142,716千円（前年同期は65,919千円の営業損失）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たことに加え、運用資産の取得に係るアキュイジションフィー等を計上した結果、売上高は721,553千円（前年同期比19.2%増）、営業利益は420,803千円（前年同期比27.5%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3四半期連結会計期間末における流動資産は46,449,912千円となり、前連結会計年度末に比べ10,204,567千円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が4,400,517千円、販売用不動産が3,818,644千円、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2,722,425千円増加したことによるものであります。固定資産は20,127,693千円となり、前連結会計年度末に比べ1,660,675千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941,268千円、有形固定資産が668,541千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66,577,605千円となり、前連結会計年度末に比べ11,865,243千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16,250,914千円となり、前連結会計年度末に比べ7,480,601千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3,634,966千円、短期借入金が2,575,000千円、預り金が968,203千円増加したことによるものであります。固定負債は32,227,925千円となり、前連結会計年度末に比べ3,831,116千円増加いたしました。これは主に長期借入金が3,544,842千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48,478,839千円となり、前連結会計年度末に比べ11,311,718千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18,098,765千円となり、前連結会計年度末に比べ553,524千円増加いたしました。これは主に配当金の支払いが527,109千円あったものの、親会社株主に帰属する四半期純利益794,524千円を計上したことに伴い利益剰余金が267,414千円増加したこと、その他有価証券評価差額金が249,059千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

現時点におきましては、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う2020年7月期の連結業績への影響は限定的であると見込んでおりますので、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3四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	9,032,949	8,160,682
売掛金	422,384	372,805
完成工事未収入金	292,503	193,447
販売用不動産	9,931,410	13,750,054
仕掛販売用不動産	14,669,953	19,070,470
前払費用	782,650	1,050,651
その他	1,138,755	3,861,180
貸倒引当金	△25,260	△9,379
流動資産合計	36,245,345	46,449,912
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	3,604,049	3,939,827
減価償却累計額	△1,829,915	△1,899,895
建物及び構築物 (純額)	1,774,134	2,039,932
機械装置及び運搬具	418,413	418,413
減価償却累計額	△197,261	△235,100
機械装置及び運搬具 (純額)	221,151	183,312
工具、器具及び備品	109,299	145,286
減価償却累計額	△79,442	△94,164
工具、器具及び備品 (純額)	29,856	51,122
土地	1,558,832	1,898,138
リース資産	480,631	476,639
減価償却累計額	△231,499	△248,457
リース資産 (純額)	249,131	228,181
建設仮勘定	71,478	172,440
有形固定資産合計	3,904,584	4,573,126
無形固定資産		
のれん	1,533,085	1,355,898
その他	130,444	201,010
無形固定資産合計	1,663,530	1,556,909
投資その他の資産		
投資有価証券	6,708,305	6,813,512
破産更生債権等	37,476	58,193
繰延税金資産	59,593	25,256
敷金及び保証金	5,730,005	5,816,622
その他	404,247	1,345,516
貸倒引当金	△40,726	△61,443
投資その他の資産合計	12,898,902	13,997,657
固定資産合計	18,467,017	20,127,693
資産合計	54,712,362	66,577,605

(単位:千円)

	前連結会計年度 (2019年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2020年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	1,917,810	2,193,641
工事未払金	339,470	267,414
短期借入金	25,000	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	3,601,592	7,236,558
リース債務	28,045	28,729
未払法人税等	208,507	156,538
預り金	450,815	1,419,018
前受収益	1,564,691	1,614,387
賞与引当金	47,242	89,923
転貸損失引当金	42,274	20,503
資産除去債務	119,124	54,512
その他	425,738	569,686
流動負債合計	8,770,312	16,250,914
固定負債		
長期借入金	20,913,299	24,458,141
リース債務	315,767	294,211
退職給付に係る負債	236,960	239,377
債務保証損失引当金	32,405	32,405
資産除去債務	218,279	252,878
繰延税金負債	—	54,461
受入敷金保証金	6,497,059	6,598,103
その他	183,037	298,346
固定負債合計	28,396,809	32,227,925
負債合計	37,167,121	48,478,839
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	12,352,877
自己株式	△955,107	△955,171
株主資本合計	17,110,684	17,459,302
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	657,004
繰延ヘッジ損益	△31,935	△29,192
為替換算調整勘定	△12,997	△25,844
その他の包括利益累計額合計	363,011	601,967
非支配株主持分	71,545	37,495
純資産合計	17,545,241	18,098,765
負債純資産合計	54,712,362	66,577,605

(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 2018年8月1日 至 2019年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2020年4月30日)
売上高	16,893,283	17,617,115
売上原価	13,094,994	13,738,588
売上総利益	3,798,289	3,878,527
販売費及び一般管理費	2,493,756	2,701,758
営業利益	1,304,532	1,176,768
営業外収益		
受取利息	3,982	3,425
持分法による投資利益	—	99,444
為替差益	4,469	—
違約金収入	—	67,437
その他	13,738	12,151
営業外収益合計	22,190	182,458
営業外費用		
支払利息	114,427	153,367
支払手数料	60,729	65,796
撤去費用	—	60,000
その他	24,720	10,619
営業外費用合計	199,878	289,783
経常利益	1,126,845	1,069,442
特別利益		
投資有価証券売却益	2	162,460
貸倒引当金戻入額	112,000	—
その他	38,819	1
特別利益合計	150,822	162,461
特別損失		
固定資産除却損	0	1,474
減損損失	13,224	—
持分変動損失	7,964	3,431
その他	1,389	—
特別損失合計	22,578	4,905
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	1,255,089	1,226,999
匿名組合損益分配額	—	160
税金等調整前四半期純利益	1,255,089	1,226,838
法人税等	503,359	466,763
四半期純利益	751,730	760,075
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△46,871	△34,448
親会社株主に帰属する四半期純利益	798,601	794,524

(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 2018年8月1日 至 2019年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2019年8月1日 至 2020年4月30日)
四半期純利益	751,730	760,075
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	77,090	250,044
為替換算調整勘定	7,725	4,892
持分法適用会社に対する持分相当額	12,866	△15,582
その他の包括利益合計	97,682	239,354
四半期包括利益	849,412	999,430
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	896,564	1,033,479
非支配株主に係る四半期包括利益	△47,151	△34,049

(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。

(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 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3四半期連結累計期間において1,537,850千円であります。

II 当第3四半期連結累計期間(自 2019年8月1日 至 2020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	16,833,601	47,389	718,223	17,599,214	17,901	17,617,115	—	17,617,115
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	76,990	692	3,330	81,013	582	81,595	△81,595	—
計	16,910,592	48,082	721,553	17,680,227	18,483	17,698,711	△81,595	17,617,115
セグメント利益 又は損失(△)	1,573,269	△142,716	420,803	1,851,356	4,904	1,856,261	△679,493	1,176,768

(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△679,493千円には、セグメント間取引消去△6,718千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△672,775千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。