



2023年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2022年12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 2022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. 2023年7月期第1四半期の連結業績（2022年8月1日～2022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	%
2023年7月期第1四半期	6,758	△78.0	244	△95.8	90	△98.4	32	△99.2
2022年7月期第1四半期	30,743	276.5	5,787	730.6	5,551	711.2	4,151	604.8

(注) 包括利益 2023年7月期第1四半期 83百万円 (△98.1%) 2022年7月期第1四半期 4,372百万円 (—%)

	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
2023年7月期第1四半期	1.10	1.10
2022年7月期第1四半期	150.38	150.16

(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	%
2023年7月期第1四半期	118,628	34,596	29.2
2022年7月期	118,248	36,157	30.6

(参考) 自己資本 2023年7月期第1四半期 34,596百万円 2022年7月期 36,152百万円

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
2022年7月期	—	0.00	—	24.00	24.00
2023年7月期	—	—	—	—	—
2023年7月期（予想）	—	0.00	—	24.00	24.00

(注) 直前に公表されている配当予想からの修正の有無：無

3. 2023年7月期の連結業績予想（2022年8月1日～2023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	61,800	△1.5	6,350	△37.6	5,000	△45.6	3,200	△44.6	106.79

(注) 直前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 : 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. 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 (会計方針の変更)」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）	2023年7月期1Q	29,975,800株	2022年7月期	29,971,800株
② 期末自己株式数	2023年7月期1Q	617,920株	2022年7月期	7,474株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2023年7月期1Q	29,733,444株	2022年7月期1Q	27,604,864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
(会計方針の変更)	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、新型コロナウイルス感染症流行の影響により停滞しておりましたが、ワクチン接種が進み、社会的抑制が緩和されたことで徐々に再開され、緩やかに持ち直しの動きが見られました。しかしながら、ウクライナ情勢による影響や円安及び資材価格の急騰等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

コロナ禍において、物流は止められない社会インフラとして改めて認識され、巣ごもり消費の拡大によりECや食品物流が伸びている状況下において、物流施設への旺盛な需要が継続し、首都圏・関西圏ともに依然低い空室率となっております。投資家からも物流アセットが魅力的なアセットタイプとして認識されている状況で、マーケット環境は良好であると捉えております。加えて、首都圏の倉庫の約3割は築35年以上であり、老朽化が進んでおります。各企業は、消費者の多様化するニーズへ対応するため、物流の効率化・合理化を推進し、利便性の高い物流施設を必要としており、Withコロナ・Afterコロナにおける今後も物流施設の需要は伸びていくと予想しております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業セグメントでは、中小型倉庫のマスターリース事業の強化を継続的に進めております。オーナー及びテナントとの連携強化のためウェブサイトの構築・運用、物流セミナーの開催、メールマガジン等の配信、ソーシャルメディアの活用を強化し、マスターリース事業の面積の拡大を図ってまいります。

物流投資事業セグメントでは、静岡県で初となる開発事業に着手いたしました。競合他社による用地の取得競争の激化とそれに伴う大量供給が続いている中、今後はより一層の差別化が求められると認識しております。引き続き当社の開発スタンスである、立地・賃料・スペックのバランスに留意した開発を実践し、ロジスクエアのブランディングを展開するとともに、テナントが真に求める物流施設を提供してまいります。

アセットマネジメント事業セグメントでは、連結子会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社が資産運用するCREロジスティクスファンド投資法人において、投資法人設立以来、初めての物件売却を行い、投資主価値の向上に努めました。また、私募ファンドを運営する連結子会社のストラテジック・パートナーズ株式会社においては、セルフストレージ特化型ファンドの第2弾を組成いたしました。現在進行中の第2次中期経営計画では、フロービジネスである物流投資事業を成長ドライバーに、ストックビジネスである不動産管理事業の管理面積及びアセットマネジメント事業の受託資産残高を増やすことで、ストックビジネスを着実に成長させてまいります。

2022年9月には、TCFD提言に基づく情報開示を行い、あわせて本社及び営業所の5拠点において、トラッキング付き非化石証書を活用した再生可能電力へ順次切り替えていくことを決定いたしました。今後も引き続き気候変動関連情報の開示の充実に取り組み、より一層の環境に配慮した事業活動を継続していくことにより、持続可能な社会の実現に貢献できるように取り組んでまいります。

現在、物流不動産を取り巻く環境は、大きな転換期を迎えていると考えております。当社としましては、この事業環境の中、さらに付加価値の高いサービスを提供し、顧客の発展に貢献することを目指し、物流インフラプラットフォームの実現を事業ビジョンに掲げております。

そのため、物流不動産に係るサービスに加え、物流施設内の管理システム及びロボティクス対応、ドライバーやトラックのマッチングなど、様々なソリューションを提供する企業グループへの成長を目指してまいります。

当第1四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高6,758百万円（前年同期比78.0%減）、営業利益244百万円（前年同期比95.8%減）、経常利益90百万円（前年同期比98.4%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益32百万円（前年同期比99.2%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、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2022年10月末時点での管理面積は約182万坪となりました。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。しかしながら、前第1四半期は、中小型倉庫特化型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ことから、前第1四半期を下回る結果となりました。その結果、売上高は6,479百万円（前年同期比18.4%減）、営業利益は456百万円（前年同期比51.9%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ます。前第1四半期は、当社開発物件である「ロジスクエア大阪交野」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却したことから、前第1四半期を下回る結果となりました。その結果、売上高は4百万円（前年同期は22,439百万円）、営業損失は49百万円（前年同期は4,997百万円の営業利益）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と私募ファンドの2022年10月末時点での受託資産残高は242,943百万円となりました。これにより、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。しかしながら、前第1四半期は、中小型倉庫特化型私募ファンドを組成したことによるアレンジメントフィー等を計上したことから、前第1四半期を下回る結果となりました。その結果、売上高は273百万円（前年同期比23.4%減）、営業利益は161百万円（前年同期比38.2%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1四半期連結会計期間末における流動資産は92,463百万円となり、前連結会計年度末に比べ190百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が8,071百万円減少した一方、仕掛販売用不動産が3,598百万円、前渡金が2,863百万円、その他の流動資産が1,393百万円、受取手形、売掛金及び契約資産が438百万円増加したことによるものであります。固定資産は26,146百万円となり、前連結会計年度末に比べ191百万円増加いたしました。これは主に長期前払費用が135百万円減少した一方、有形固定資産が328百万円増加したことによるものであります。繰延資産は17百万円となり、前連結会計年度末に比べ1百万円減少いたしました。これは社債発行費が1百万円減少したことによるものであります。

この結果、総資産は118,628百万円となり、前連結会計年度末に比べ380百万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12,214百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,481百万円減少いたしました。これは主に買掛金が3,045百万円、未払法人税等が2,881百万円、未払消費税等が1,807百万円、役員賞与引当金が348百万円、賞与引当金が273百万円減少したことによるものであります。固定負債は71,816百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,422百万円増加いたしました。これは主に長期借入金が10,397百万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84,031百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,941百万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34,596百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,560百万円減少いたしました。これは主に親会社株主に帰属する四半期純利益32百万円の計上と配当金719百万円の支払いに伴い利益剰余金が686百万円減少したこと、自己株式の取得に伴い自己株式が925百万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

2023年7月期の業績予想につきましては、2022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：百万円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,806	28,734
受取手形、売掛金及び契約資産	572	1,010
完成工事未収入金	612	347
販売用不動産	2,555	2,777
仕掛販売用不動産	43,981	47,579
前渡金	5,818	8,682
前払費用	1,482	1,497
その他	466	1,860
貸倒引当金	△22	△26
流動資産合計	92,273	92,463
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,582	4,629
減価償却累計額	△2,032	△2,036
建物及び構築物(純額)	2,549	2,593
機械装置及び運搬具	78	62
減価償却累計額	△75	△55
機械装置及び運搬具(純額)	2	7
工具、器具及び備品	245	264
減価償却累計額	△165	△170
工具、器具及び備品(純額)	80	94
土地	4,416	4,689
リース資産	496	496
減価償却累計額	△322	△329
リース資産(純額)	173	166
有形固定資産合計	7,222	7,550
無形固定資産		
のれん	848	795
その他	204	249
無形固定資産合計	1,052	1,044
投資その他の資産		
投資有価証券	8,394	8,442
破産更生債権等	46	46
長期前払費用	1,203	1,068
繰延税金資産	82	77
敷金及び保証金	7,548	7,445
その他	451	518
貸倒引当金	△46	△46
投資その他の資産合計	17,679	17,551
固定資産合計	25,954	26,146
繰延資産		
社債発行費	19	17
繰延資産合計	19	17
資産合計	118,248	118,628

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2022年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,534	5,488
工事未払金	597	762
短期借入金	374	374
1年内返済予定の長期借入金	3,055	2,804
リース債務	53	54
未払法人税等	2,928	47
未払消費税等	1,837	30
預り金	263	425
前受収益	1,788	1,781
賞与引当金	386	113
役員賞与引当金	348	-
転貸損失引当金	46	31
工事損失引当金	8	12
資産除去債務	10	10
その他	462	277
流動負債合計	20,695	12,214
固定負債		
社債	3,000	3,000
長期借入金	48,790	59,188
リース債務	290	276
繰延税金負債	58	71
債務保証損失引当金	33	35
転貸損失引当金	9	7
退職給付に係る負債	274	276
資産除去債務	300	301
受入敷金保証金	7,975	8,007
匿名組合出資預り金	446	444
その他	215	207
固定負債合計	61,394	71,816
負債合計	82,090	84,031
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,217	5,218
資本剰余金	7,177	7,177
利益剰余金	22,311	21,625
自己株式	△0	△926
株主資本合計	34,706	33,095
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,400	1,410
繰延ヘッジ損益	△18	△13
為替換算調整勘定	63	104
その他の包括利益累計額合計	1,446	1,501
非支配株主持分	5	-
純資産合計	36,157	34,596
負債純資産合計	118,248	118,628

(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:百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)
売上高	30,743	6,758
売上原価	23,622	5,383
売上総利益	7,121	1,375
販売費及び一般管理費	1,333	1,131
営業利益	5,787	244
営業外収益		
受取利息	0	0
為替差益	8	6
持分法による投資利益	3	72
その他	0	15
営業外収益合計	14	95
営業外費用		
支払利息	77	108
支払手数料	154	134
その他	19	5
営業外費用合計	250	248
経常利益	5,551	90
特別利益		
固定資産売却益	-	7
不動産売買契約違約金	565	-
その他	9	0
特別利益合計	575	8
特別損失		
固定資産除却損	1	0
関係会社株式売却損	-	3
特別損失合計	1	3
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	6,125	95
匿名組合損益分配額	3	2
税金等調整前四半期純利益	6,122	92
法人税等	1,973	65
四半期純利益	4,148	27
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△2	△5
親会社株主に帰属する四半期純利益	4,151	32

(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：百万円)

	前第1四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2021年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2022年10月31日)
四半期純利益	4,148	27
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	192	12
為替換算調整勘定	△16	△5
持分法適用会社に対する持分相当額	48	48
その他の包括利益合計	224	55
四半期包括利益	4,372	83
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	4,373	88
非支配株主に係る四半期包括利益	△0	△5

(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)

当社は2022年9月12日開催の取締役会において、自己株式の取得枠580,000株(上限)を設定することについて決議し、2022年9月30日に自己株式580,000株の取得が完了しております。加えて、2022年10月21日開催の取締役会において、自己株式の取得枠280,000株(上限)を設定することについて決議し、2022年10月31日現在において自己株式29,100株の取得が完了しております。これらの結果、当第1四半期連結累計期間において自己株式が925百万円増加し、当第1四半期連結会計期間末において自己株式が926百万円となっております。

(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。

(会計方針の変更)

(時価の算定に関する会計基準の適用指針の適用)

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」という。)を当第1四半期連結会計期間の期首から適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することといたしました。なお、当第1四半期連結累計期間の四半期連結財務諸表に与える影響はありません。

(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2021年8月1日至2021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:百万円)

	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	7,944	22,439	357	30,741	2	30,743	-	30,743
セグメント間の内部 売上高又は振替高	291	0	6	298	5	303	△303	-
計	8,235	22,439	364	31,039	7	31,046	△303	30,743
セグメント利益	949	4,997	261	6,208	0	6,209	△421	5,787

- (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△421百万円には、セグメント間取引消去0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△422百万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1四半期連結累計期間(自2022年8月1日至2022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:百万円)

	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	6,479	4	273	6,757	1	6,758	-	6,758
セグメント間の内部 売上高又は振替高	-	0	3	4	4	8	△8	-
計	6,479	5	277	6,762	5	6,767	△8	6,758
セグメント利益又は損 失(△)	456	△49	161	568	0	569	△324	244

- (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△324百万円には、セグメント間取引消去△0百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△324百万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、2022年11月18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を行うことについて決議し、2022年12月9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、対象取締役に對し、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、対象取締役に對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、対象取締役に對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。さらに、2020年10月28日開催の当社第12期定時株主総会において、本制度に基づき、対象取締役に對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10億円以内として設定すること、対象取締役に對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1,000,000株を上限とすることにそれぞれ変更することにつき、ご承認をいただいております。

2. 発行の概要

(1) 払込期日	2022年12月9日		
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 98,400株		
(3) 発行価額	1株につき1,511円		
(4) 発行価額の総額	148,682,400円		
(5) 資本組入額	1株につき755円50銭		
(6) 資本組入額の総額	74,341,200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	53,600株
	当社の使用人	218名	30,700株
	当社の子会社の取締役	4名	8,100株
	当社の子会社の使用人	41名	6,000株
	※社外取締役を除く		