



2021年7月期 第1四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2020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 2020年12月14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. 2021年7月期第1四半期の連結業績（2020年8月1日～2020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	%
2021年7月期第1四半期	8,165	40.5	696	103.5	684	96.6	589	140.1
2020年7月期第1四半期	5,810	20.3	342	42.8	348	65.1	245	11.2

(注) 包括利益 2021年7月期第1四半期 276百万円 (△45.9%) 2020年7月期第1四半期 511百万円 (315.4%)

	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
2021年7月期第1四半期	21.57	21.54
2020年7月期第1四半期	9.77	9.73

(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	%
2021年7月期第1四半期	69,217	22,804	32.9
2020年7月期	70,142	20,004	28.5

(参考) 自己資本 2021年7月期第1四半期 22,802百万円 2020年7月期 20,002百万円

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
2020年7月期	—	0.00	—	22.00	22.00
2021年7月期	—	—	—	—	—
2021年7月期（予想）	—	0.00	—	23.00	23.00

(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. 2021年7月期の連結業績予想（2020年8月1日～2021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	54,700	32.8	5,000	18.2	4,500	11.1	2,900	11.0	105.88

(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) 2021年7月期（予想）の1株当たり当期純利益は、2020年8月に払込が完了した公募、第三者割当による新株発行及び自己株式の処分に係る増加株式数並びに2020年9月払込完了のオーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資に係る増加株式数を考慮して算出しております。

※ 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）	2021年7月期1Q	27,390,700株	2020年7月期	26,309,200株
② 期末自己株式数	2021年7月期1Q	1,711株	2020年7月期	1,063,311株
③ 期中平均株式数（四半期累計）	2021年7月期1Q	27,303,784株	2020年7月期1Q	25,104,699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
(追加情報)	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の世界的な広がりから厳しい状況にあります。経済活動は徐々に再開され、政府の経済対策にも支えられて、景気は緩やかに持ち直しているものの、依然として先行き不透明な状況にあります。

しかしながら、政府による新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言発令中も社会インフラとして物流サービスは維持されました。また、各自治体からの外出自粛要請を背景に、eコマースの利用が広がりを見せ、今後もオンライン消費の拡大や在庫拡大による物流施設需要の増加は期待されております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業では、2020年7月に完全子会社化した株式会社ブレインウェーブ(2020年11月1日に株式会社はぴロジに社名変更)の提携倉庫会社向けにBTS型倉庫を開発し、当社のマスターリース事業を通じて当該提携倉庫会社と協業することを決定いたしました。物流投資事業では、当社の持分法適用関連会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスとの共同出資により設立した土壌汚染地の流動化事業を手掛ける株式会社土地再生投資におきまして、土地再生事業1号物件(神奈川県横浜市所在)が完了いたしました。さらに、同社を通じて物流施設開発用地(神奈川県厚木市所在)を取得いたしました。今後も同社の土壌汚染対応力の強みを活かして、優良エリアの開発用地取得を進めてまいります。アセットマネジメント事業では、不動産管理事業が保有する物流不動産を投資対象としたクラウドファンディング事業の拡大を進めました。また、中小型倉庫特化型私募ファンドを組成し、不動産管理事業が保有する中小型倉庫の当該ファンドへの組み入れを行い、不動産管理事業及びアセットマネジメント事業におけるストック収益の積み上げを行いました。

2020年8月には、2015年4月に東京証券取引所に上場して以降、初めての公募増資を行い、約30億円を調達いたしました。調達資金は、当社のストックビジネスの成長ドライバーである物流投資事業において開発する販売用物流施設の建設費用等の一部に充当し、持続的な企業成長に努めてまいります。

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、今後も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8,165,321千円(前年同期比40.5%増)、営業利益696,840千円(前年同期比103.5%増)、経常利益684,338千円(前年同期比96.6%増)、親会社株主に帰属する四半期純利益589,036千円(前年同期比140.1%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。

<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、2020年10月末時点での管理面積は約160万坪となりました。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。加えて、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結果、売上高は7,186,051千円(前年同期比28.3%増)、営業利益は708,230千円(前年同期比39.1%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、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が、一部の竣工物件について賃料収入を計上したことに加えて、中小型倉庫特化型私募ファンドに対してリノベーション物件を売却した結果、売上高は769,348千円(前年同期は8,292千円の売上高)、営業利益は130,703千円(前年同期は39,854千円の営業損失)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2020年10月末時点での受託資産残高は91,583百万円となりました。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たことに加え、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結果、売上高は251,553千円(前年同期比23.6%増)、営業利益は141,554千円(前年同期比38.7%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49,100,040千円となり、前連結会計年度末に比べ224,025千円減少いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が2,779,828千円、前渡金が329,389千円、前払費用が194,531千円増加した一方、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1,802,511千円、販売用不動産が1,743,150千円減少したことによるものであります。固定資産は20,117,156千円となり、前連結会計年度末に比べ701,720千円減少いたしました。これは主に繰延税金資産が174,686千円増加した一方、投資有価証券が787,000千円、長期前払費用が73,551千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69,217,197千円となり、前連結会計年度末に比べ925,746千円減少いたしました。

(負債)

当第1四半期連結会計期間末における流動負債は21,346,798千円となり、前連結会計年度末に比べ6,692,130千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4,703,815千円増加した一方、買掛金が10,285,849千円、未払法人税等が1,126,447千円減少したことによるものであります。固定負債は25,066,332千円となり、前連結会計年度末に比べ2,966,401千円増加いたしました。これは主に長期借入金が2,521,657千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46,413,130千円となり、前連結会計年度末に比べ3,725,729千円減少いたしました。

(純資産)

当第1四半期連結会計期間末の純資産は22,804,066千円となり、前連結会計年度末に比べ2,799,982千円増加いたしました。これは主にその他有価証券評価差額金が402,683千円減少した一方、新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式の売出しに伴い資本金が784,051千円、資本剰余金が1,371,760千円増加し、自己株式が954,882千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

2021年7月期の業績予想につきましては、2020年9月11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 (2020年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,466,126	12,663,614
売掛金	485,405	406,292
受取手形・完成工事未収入金	143,033	286,758
販売用不動産	20,395,781	18,652,630
仕掛販売用不動産	8,715,918	11,495,747
前渡金	3,374,710	3,704,099
前払費用	1,055,477	1,250,008
その他	703,577	662,935
貸倒引当金	△15,963	△22,047
流動資産合計	49,324,066	49,100,040
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,155,207	4,170,555
減価償却累計額	△1,927,543	△1,965,774
建物及び構築物(純額)	2,227,664	2,204,780
機械装置及び運搬具	417,449	417,449
減価償却累計額	△246,911	△254,145
機械装置及び運搬具(純額)	170,538	163,304
工具、器具及び備品	147,500	155,035
減価償却累計額	△96,202	△101,812
工具、器具及び備品(純額)	51,297	53,223
土地	1,877,030	1,877,984
リース資産	472,388	472,397
減価償却累計額	△251,183	△257,924
リース資産(純額)	221,205	214,473
建設仮勘定	14,013	17,450
有形固定資産合計	4,561,749	4,531,217
無形固定資産		
のれん	1,296,836	1,237,773
その他	144,898	185,147
無形固定資産合計	1,441,735	1,422,921
投資その他の資産		
投資有価証券	7,210,680	6,423,680
破産更生債権等	62,468	64,887
長期前払費用	1,245,391	1,171,840
繰延税金資産	60,348	235,034
敷金及び保証金	6,218,658	6,251,614
その他	83,564	84,097
貸倒引当金	△65,718	△68,137
投資その他の資産合計	14,815,392	14,163,018
固定資産合計	20,818,877	20,117,156
資産合計	70,142,943	69,217,197

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当第1四半期連結会計期間 (2020年10月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11,994,136	1,708,286
工事未払金	135,032	261,660
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,752,331	14,456,146
リース債務	28,804	29,182
未払法人税等	1,377,803	251,355
預り金	1,484,492	1,672,747
前受収益	1,620,977	1,598,853
賞与引当金	49,799	90,685
役員賞与引当金	250,000	—
転貸損失引当金	70,275	70,545
資産除去債務	587	587
その他	274,689	206,748
流動負債合計	28,038,929	21,346,798
固定負債		
長期借入金	13,703,300	16,224,957
リース債務	286,955	279,522
退職給付に係る負債	238,808	245,073
債務保証損失引当金	30,661	30,844
資産除去債務	253,361	253,849
転貸損失引当金	21,552	20,474
受入敷金保証金	7,115,073	7,252,519
その他	450,217	759,091
固定負債合計	22,099,930	25,066,332
負債合計	50,138,860	46,413,130
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,240,348	3,024,399
資本剰余金	3,612,271	4,984,032
利益剰余金	14,170,090	14,171,759
自己株式	△955,171	△288
株主資本合計	19,067,539	22,179,902
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,070,359	667,676
繰延ヘッジ損益	△30,919	△29,106
為替換算調整勘定	△104,317	△15,711
その他の包括利益累計額合計	935,122	622,858
非支配株主持分	1,420	1,305
純資産合計	20,004,083	22,804,066
負債純資産合計	70,142,943	69,217,197

(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 2019年8月1日 至 2019年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2020年10月31日)
売上高	5,810,131	8,165,321
売上原価	4,580,402	6,519,264
売上総利益	1,229,729	1,646,056
販売費及び一般管理費	887,361	949,216
営業利益	342,367	696,840
営業外収益		
受取利息	1,159	971
持分法による投資利益	72,100	84,560
その他	7,562	6,388
営業外収益合計	80,822	91,920
営業外費用		
支払利息	48,705	43,685
支払手数料	23,807	49,326
その他	2,519	11,409
営業外費用合計	75,032	104,421
経常利益	348,156	684,338
特別利益		
投資有価証券売却益	21,486	148,988
その他	1	—
特別利益合計	21,488	148,988
特別損失		
固定資産除却損	1,218	—
持分変動損失	3,149	—
特別損失合計	4,367	—
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	365,277	833,326
匿名組合損益分配額	—	1,937
税金等調整前四半期純利益	365,277	831,389
法人税等	132,423	242,352
四半期純利益	232,853	589,036
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△12,517	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	245,370	589,036

(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 2019年8月1日 至 2019年10月31日)	当第1四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2020年10月31日)
四半期純利益	232,853	589,036
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	272,252	△403,127
為替換算調整勘定	△2,020	636
持分法適用会社に対する持分相当額	8,131	90,111
その他の包括利益合計	278,363	△312,379
四半期包括利益	511,217	276,657
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	523,665	276,772
非支配株主に係る四半期包括利益	△12,447	△115

(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、2020年7月16日開催の取締役会において、公募及び第三者割当による新株式発行、自己株式の処分並びに当社株式の売出しを行うことについて決議し、公募及び第三者割当による新株式発行と自己株式の処分については、2020年8月3日に払込が完了し、当社株式の売出しについては、2020年8月4日に受渡し完了しております。また、当社株式の売出しに関連する第三者割当による新株式発行については、2020年9月1日に払込が完了しております。この結果、当第1四半期連結累計期間において資本金及び資本準備金がそれぞれ784,051千円、その他資本剰余金が587,709千円増加し、自己株式が954,882千円減少し、当第1四半期連結会計期間末において資本金が3,024,399千円、資本準備金が2,984,399千円、その他資本剰余金が1,999,632千円、自己株式が288千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。

(追加情報)

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り)

前連結会計年度の有価証券報告書の(追加情報)「新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積り」に記載した新型コロナウイルス感染症の収束時期等を含む仮定について、重要な変更はありません。

(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 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。

II 当第1四半期連結累計期間(自 2020年8月1日 至 2020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	7,147,716	768,918	247,521	8,164,156	1,164	8,165,321	-	8,165,321
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	38,334	430	4,031	42,796	3,547	46,344	△46,344	-
計	7,186,051	769,348	251,553	8,206,953	4,712	8,211,665	△46,344	8,165,321
セグメント利益	708,230	130,703	141,554	980,488	50	980,539	△283,699	696,840

- (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△283,699千円には、セグメント間取引消去△3,350千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△280,349千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。

(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、2020年11月19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、2020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。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10億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	2020年12月10日															
(2) 発行する株式の種類及び数	当社普通株式 67,900株															
(3) 発行価額	1株につき1,361円															
(4) 発行価額の総額	92,411,900円															
(5) 資本組入額	1株につき680円50銭															
(6) 資本組入額の総額	46,205,950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	<table border="0"> <tr> <td>当社の監査等委員でない取締役(※)</td> <td>7名</td> <td>29,000株</td> </tr> <tr> <td>当社の使用人</td> <td>190名</td> <td>25,200株</td> </tr> <tr> <td>当社の子会社の取締役</td> <td>6名</td> <td>7,000株</td> </tr> <tr> <td>当社の子会社の使用人</td> <td>50名</td> <td>6,700株</td> </tr> <tr> <td colspan="3">※社外取締役を除く</td> </tr> </table>	当社の監査等委員でない取締役(※)	7名	29,000株	当社の使用人	190名	25,200株	当社の子会社の取締役	6名	7,000株	当社の子会社の使用人	50名	6,700株	※社外取締役を除く		
当社の監査等委員でない取締役(※)	7名	29,000株														
当社の使用人	190名	25,200株														
当社の子会社の取締役	6名	7,000株														
当社の子会社の使用人	50名	6,700株														
※社外取締役を除く																