



2021年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2021年6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 2021年6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3四半期の連結業績（2020年8月1日～2021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	%
2021年7月期第3四半期	40,933	132.4	6,074	416.2	5,825	444.7	4,144	421.6
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

(注) 包括利益 2021年7月期第3四半期 4,222百万円 (322.4%) 2020年7月期第3四半期 999百万円 (17.7%)

	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
2021年7月期第3四半期	151.27	151.03
2020年7月期第3四半期	31.57	31.47

(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3四半期	77,556	26,843	34.6
2020年7月期	70,142	20,004	28.5

(参考) 自己資本 2021年7月期第3四半期 26,843百万円 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	—	0.00	—	—	—
2021年7月期（予想）	—	—	—	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	46,100	11.9	5,000	18.2	4,500	11.1	2,900	11.0	105.97

(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）	2021年7月期3Q	27,468,800株	2020年7月期	26,309,200株
② 期末自己株式数	2021年7月期3Q	4,011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3Q	27,397,745株	2020年7月期3Q	25,163,651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
(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3四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、景気は緩やかに持ち直し始めたものの、三度目の緊急事態宣言の発令により、経済活動は再び停滞し、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、新型コロナウイルス感染症の流行に伴う外出や移動の自粛により、ヒトに比べてモノの動きは相対的に活発化し、物流は重要な社会インフラとしての役割を果たしました。巣ごもり消費の拡大等の影響により、EC市場の規模がさらに拡大し、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います。

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日に株式会社はびろじに社名変更）の提携倉庫会社向けにオーダーメイド型物流センターを開発し、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。また、物流インフラプラットフォームの新たなサービスラインアップとして、自動倉庫による自動化・省人化事業を開始いたしました。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、千葉県白井市所在）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。また、2018年からシンガポールの政府系企業との共同出資により、ベトナムでの物流施設の賃貸及び開発事業へ進出しておりましたが、当社共同出資後初めての物流施設が竣工いたしました。加えて、当該事業に国内電鉄系の不動産会社を迎え入れ、同社及びシンガポールの政府系企業の三社共同で本事業を推進することになりました。今後も東南アジアでの事業展開を推進してまいります。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。

2021年3月には、当社及び100%子会社のストラテジック・パートナーズ株式会社は、大手総合物流会社の山九株式会社と物流事業におけるパートナーシップ協定書を締結いたしました。当該パートナーシップを通じて不動産ファンド事業の拡大並びに物流サービスすべての基盤となる仕組みである物流インフラプラットフォームの提供により事業領域の拡大を推進してまいります。

新型コロナウイルス感染症の流行により、法人・個人の行動様式が変化している中、「非接触・非対面」が重視され、物流サービスの形態にも変化が生じつつあります。そして、ポストコロナ時代におけるデジタル化等に対応した物流インフラの整備の必要性が高まっております。

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3四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高40,933,940千円（前年同期比132.4%増）、営業利益6,074,875千円（前年同期比416.2%増）、経常利益5,825,247千円（前年同期比444.7%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,144,465千円（前年同期比421.6%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、2021年4月末時点での管理面積は約172万坪となりました。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18,606,992千円（前年同期比10.0%増）、営業利益は1,822,175千円（前年同期比15.8%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「ロジスクエア川越Ⅱ」、「ロジスクエア神戸西」及び「ロジスクエア狭山日高（準共有持分の80%）」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却いたしました。また、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21,816,839千円（前年同期は48,082千円の売上高）、営業利益は4,628,861千円（前年同期は142,716千円の営業損失）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が2021年1月に2020年7月に続いて公募増資及び資産取得を行ったことにより、2021年4月末時点での受託資産残高は112,316百万円となりました。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743,533千円（前年同期比3.0%増）、営業利益は441,374千円（前年同期比4.9%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56,609,561千円となり、前連結会計年度末に比べ7,285,495千円増加いたしました。これは主に現金及び預金が1,821,836千円、仕掛販売用不動産が1,633,192千円減少した一方、前渡金が7,818,716千円、販売用不動産が2,931,751千円増加したことによるものであります。固定資産は20,918,039千円となり、前連結会計年度末に比べ99,161千円増加いたしました。これは主にのれんが177,187千円減少した一方、敷金及び保証金が312,974千円増加したことによるものであります。繰延資産は28,549千円となり、前連結会計年度末に比べ28,549千円増加いたしました。これは主に社債発行費が28,549千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77,556,150千円となり、前連結会計年度末に比べ7,413,207千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10,966,751千円となり、前連結会計年度末に比べ17,072,177千円減少いたしました。これは主に買掛金が8,631,761千円、1年内返済予定の長期借入金が7,719,420千円、短期借入金が400,000千円減少したことによるものであります。固定負債は39,745,466千円となり、前連結会計年度末に比べ17,645,535千円増加いたしました。これは主に長期借入金が13,553,710千円、社債が3,000,000千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50,712,218千円となり、前連結会計年度末に比べ573,358千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26,843,932千円となり、前連結会計年度末に比べ6,839,848千円増加いたしました。これは主に新株式の発行及び自己株式の処分並びに株式の売出し等に伴い資本金が831,312千円、資本剰余金が1,419,021千円増加し、自己株式が954,882千円減少したこと、親会社株主に帰属する四半期純利益4,144,465千円の計上に伴い利益剰余金が3,557,096千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

2021年7月期の業績予想につきましては、2021年3月15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3四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,466,126	12,644,289
売掛金	485,405	478,590
受取手形・完成工事未収入金	143,033	209,732
販売用不動産	20,395,781	23,327,532
仕掛販売用不動産	8,715,918	7,082,726
前渡金	3,374,710	11,193,427
前払費用	1,055,477	1,328,420
その他	703,577	386,325
貸倒引当金	△15,963	△41,482
流動資産合計	49,324,066	56,609,561
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,155,207	4,263,506
減価償却累計額	△1,927,543	△2,016,476
建物及び構築物 (純額)	2,227,664	2,247,029
機械装置及び運搬具	417,449	416,481
減価償却累計額	△246,911	△267,779
機械装置及び運搬具 (純額)	170,538	148,702
工具、器具及び備品	147,500	168,762
減価償却累計額	△96,202	△114,090
工具、器具及び備品 (純額)	51,297	54,671
土地	1,877,030	1,900,842
リース資産	472,388	472,947
減価償却累計額	△251,183	△271,459
リース資産 (純額)	221,205	201,488
建設仮勘定	14,013	—
有形固定資産合計	4,561,749	4,552,734
無形固定資産		
のれん	1,296,836	1,119,648
その他	144,898	273,855
無形固定資産合計	1,441,735	1,393,504
投資その他の資産		
投資有価証券	7,210,680	7,204,705
破産更生債権等	62,468	33,683
長期前払費用	1,245,391	1,100,627
繰延税金資産	60,348	55,643
敷金及び保証金	6,218,658	6,531,632
その他	83,564	82,441
貸倒引当金	△65,718	△36,933
投資その他の資産合計	14,815,392	14,971,800
固定資産合計	20,818,877	20,918,039
繰延資産		
社債発行費	—	28,549
繰延資産合計	—	28,549
資産合計	70,142,943	77,556,150

(単位：千円)

	前連結会計年度 (2020年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	11,994,136	3,362,374
工事未払金	135,032	203,654
短期借入金	1,000,000	600,000
1年内返済予定の長期借入金	9,752,331	2,032,911
リース債務	28,804	30,149
未払法人税等	1,377,803	1,143,884
預り金	1,484,492	1,478,583
前受収益	1,620,977	1,775,115
賞与引当金	49,799	94,521
役員賞与引当金	250,000	—
転貸損失引当金	70,275	18,636
資産除去債務	587	—
その他	274,689	226,921
流動負債合計	28,038,929	10,966,751
固定負債		
社債	—	3,000,000
長期借入金	13,703,300	27,257,010
リース債務	286,955	264,508
退職給付に係る負債	238,808	253,520
債務保証損失引当金	30,661	32,038
資産除去債務	253,361	267,588
転貸損失引当金	21,552	17,241
受入敷金保証金	7,115,073	7,652,597
その他	450,217	1,000,962
固定負債合計	22,099,930	39,745,466
負債合計	50,138,860	50,712,218
純資産の部		
株主資本		
資本金	2,240,348	3,071,660
資本剰余金	3,612,271	5,031,293
利益剰余金	14,170,090	17,727,187
自己株式	△955,171	△288
株主資本合計	19,067,539	25,829,852
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	1,077,885
繰延ヘッジ損益	△30,919	△30,018
為替換算調整勘定	△104,317	△33,787
その他の包括利益累計額合計	935,122	1,014,079
非支配株主持分	1,420	—
純資産合計	20,004,083	26,843,932
負債純資産合計	70,142,943	77,556,150

(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 2019年8月1日 至 2020年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年4月30日)
売上高	17,617,115	40,933,940
売上原価	13,738,588	31,899,172
売上総利益	3,878,527	9,034,767
販売費及び一般管理費	2,701,758	2,959,891
営業利益	1,176,768	6,074,875
営業外収益		
受取利息	3,425	2,685
持分法による投資利益	99,444	123,990
違約金収入	67,437	359
その他	12,151	25,086
営業外収益合計	182,458	152,122
営業外費用		
支払利息	153,367	140,635
支払手数料	65,796	229,404
撤去費用	60,000	—
その他	10,619	31,711
営業外費用合計	289,783	401,751
経常利益	1,069,442	5,825,247
特別利益		
投資有価証券売却益	162,460	148,988
その他	1	19,616
特別利益合計	162,461	168,604
特別損失		
固定資産除却損	1,474	136
持分変動損失	3,431	—
特別損失合計	4,905	136
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	1,226,999	5,993,714
匿名組合損益分配額	160	10,881
税金等調整前四半期純利益	1,226,838	5,982,833
法人税等	466,763	1,838,368
四半期純利益	760,075	4,144,465
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△34,448	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	794,524	4,144,465

(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 2019年8月1日 至 2020年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2020年8月1日 至 2021年4月30日)
四半期純利益	760,075	4,144,465
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	250,044	3,300
為替換算調整勘定	4,892	△4,317
持分法適用会社に対する持分相当額	△15,582	78,552
その他の包括利益合計	239,354	77,535
四半期包括利益	999,430	4,222,001
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	1,033,479	4,223,421
非支配株主に係る四半期包括利益	△34,049	△1,420

（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日に受渡しが完了しております。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。加えて、譲渡制限付株式報酬としての新株式発行等を行いました。これらの結果、当第3四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831,312千円、その他資本剰余金が587,709千円増加し、自己株式が954,822千円減少し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が3,071,660千円、資本準備金が3,031,660千円、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 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。

II 当第3四半期連結累計期間（自 2020年8月1日 至 2021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	18,383,030	21,815,074	732,778	40,930,883	3,056	40,933,940	—	40,933,940
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	223,961	1,765	10,754	236,481	16,237	252,718	△252,718	—
計	18,606,992	21,816,839	743,533	41,167,364	19,294	41,186,659	△252,718	40,933,940
セグメント利益	1,822,175	4,628,861	441,374	6,892,411	3,343	6,895,755	△820,879	6,074,875

(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△820,879千円には、セグメント間取引消去△11,867千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△809,012千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）

（多額の資金の借入）

当社は、物流投資事業における開発用地の取得資金に充当するため、2019年12月30日に株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするコミット型シンジケートローン契約を締結しておりましたが、2021年5月24日に当該契約に基づく契約総額の一部の資金借入を実施いたしました。

(1) 借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行
(2) 借入金額	借入① 5,795,000千円 借入② 7,015,000千円 借入③ 2,806,000千円 合計 15,616,000千円
(3) 利率	基準金利＋スプレッド
(4) 返済期日	借入① 2024年6月28日 借入② 2025年6月30日 借入③ 2025年9月30日
(5) 返済方法	期日一括返済
(6) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物