



平成29年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

平成29年6月9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 http://www.cre-jpn.com
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 山下 修平
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 (氏名) 永浜 英利 TEL 03-5572-6600
 四半期報告書提出予定日 平成29年6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. 平成29年7月期第3四半期の連結業績（平成28年8月1日～平成29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	%
29年7月期第3四半期	13,242	13.7	499	△3.5	323	△2.7	318	392.2
28年7月期第3四半期	11,649	△41.6	517	△78.1	333	△85.3	64	△95.9

(注) 包括利益 29年7月期第3四半期 286百万円 (341.9%) 28年7月期第3四半期 64百万円 (△95.9%)

	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
29年7月期第3四半期	26.35	25.48
28年7月期第3四半期	5.58	5.30

(注) 当社は、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。1株当たり四半期純利益及び潜在株式調整後1株当たり四半期純利益につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して算定しております。

(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	%
29年7月期第3四半期	46,547	12,498	26.8
28年7月期	37,454	11,375	30.4

(参考) 自己資本 29年7月期第3四半期 12,488百万円 28年7月期 11,375百万円

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
28年7月期	—	0.00	—	20.00	20.00
29年7月期	—	0.00	—		
29年7月期（予想）				20.00	20.00

(注) 直近に公表されている配当予想からの修正の有無：無

(注) 1. 平成28年7月期の期末配当金には、東京証券取引所一部指定の記念配当3円が含まれております。

2. 当社は、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成28年7月期につきましては、当該株式分割前の実際の配当金の額を記載しております。

3. 平成29年7月期の連結業績予想（平成28年8月1日～平成29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	45,750	35.2	4,470	1.9	4,140	0.4	2,500	8.4	211.00

(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) 当社は、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。平成29年7月期の連結業績予想における1株当たり当期純利益につきましては、当該株式分割の影響を考慮して記載しております。

※ 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）：有

新規 1社 (社名) 匿名組合CRE9

除外 1社 (社名)

(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(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)」をご覧ください。

(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)	29年7月期3Q	12,588,400株	28年7月期	11,848,400株
② 期末自己株式数	29年7月期3Q	302株	28年7月期	222株
③ 期中平均株式数(四半期累計)	29年7月期3Q	12,077,044株	28年7月期3Q	11,582,774株

(注) 当社は、平成28年11月1日付で普通株式1株につき2株の株式分割を行っております。発行済株式数(普通株式)につきましては、当該分割が前連結会計年度の期首に行われたと仮定して、算出しております。

※ 四半期決算短信は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
(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)	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)	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、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、米国新政権による政策運営の不確実性、中国を始めとする新興国経済の減速、英国のEU離脱問題から依然として先行き不透明な状況が続いております。

物流不動産の賃貸管理や開発、アセットマネジメントを中心に、物流不動産に関するサービス全般を事業領域とする当社グループ事業におきましては、電子商取引市場の拡大から荷主企業のロジスティクス戦略が高度化し、多頻度小口輸送等に対応できる機能性の高い物流施設の需要が堅調に続いております。大型物流施設の新規供給面積は増加傾向にありますが、物流業務を受託する3PLやインターネット通販等が必要面での成長ドライバーとなっていることから、物流不動産市場は引き続き活性化しており物流施設を投資対象とするJ-REITも増えております。

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更なる管理面積の純増を目指しており、平成29年4月末時点での管理面積は約138万坪となりました。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、今期中に売却を計画している「ロジスクエア新座」「ロジスクエア浦和美園」「ロジスクエア守谷」及び「ロジスクエア久喜Ⅱ」が順次竣工しており、来期以降竣工予定である開発プロジェクトにつきましても順次着工しております。アセットマネジメント事業では、平成28年7月に私募運用を開始いたしましたCREロジスティクスファンド投資法人の運用に係るフィー収入が安定収益の上積みへ寄与しております。

平成29年2月には、ケネディクス株式会社との間で資本業務提携契約を締結しました。これにより、CREロジスティクスファンド投資法人の早期上場及びケネディクス株式会社の運営ノウハウを活用した本投資法人の持続的な成長を目指してまいります。

この結果、当第3四半期連結累計期間の業績は、売上高13,242,593千円（前年同期比13.7%増）、営業利益499,269千円（前年同期比3.5%減）、経常利益323,980千円（前年同期比2.7%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益は、特別利益に営業所移転に伴う損失に備えての引当金76,524千円を戻し入れたこと等により318,179千円（前年同期比392.2%増）となりました。

セグメントの業績は、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から、安定的に収益が計上された結果、売上高は11,696,097千円（前年同期比2.1%増）、営業利益は1,051,819千円（前年同期比0.6%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、今期中に売却を計画している「ロジスクエア新座」「ロジスクエア浦和美園」「ロジスクエア守谷」及び「ロジスクエア久喜Ⅱ」が順次竣工し、賃料収入を一部計上した結果、売上高は32,039千円（前年同期比750.8%増）、営業損失は119,052千円（前年同期は102,586千円の営業損失）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、継続的なフィー収入が順調に積み上がったことに加え、投資不動産を売却した結果、売上高は1,593,045千円（前年同期比627.3%増）、営業利益は145,326千円（前年同期比94.3%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35,674,498千円となり、前連結会計年度末に比べ8,744,418千円増加いたしました。これは主に販売用不動産が16,529,434千円増加したことに対して、仕掛販売用不動産が3,896,383千円減少したこと、また、前期において竣工・売却した当社開発物件に対する工事代金の支払い等に伴い、現金及び預金が4,195,125千円減少したことによるものであります。固定資産は10,873,173千円となり、前連結会計年度末に比べ348,702千円増加いたしました。これは主に投資有価証券が208,532千円、土地・建物等の取得により有形固定資産が134,811千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46,547,671千円となり、前連結会計年度末に比べ9,093,121千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23,023,105千円となり、前連結会計年度末に比べ15,387,206千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12,387,612千円増加、当期において竣工した当社開発物件に対する工事代金を計上したことに伴い、買掛金が4,595,568千円増加したことによるものであります。固定負債は11,025,900千円となり、前連結会計年度末に比べ7,417,257千円減少いたしました。これは主に長期借入金が7,374,487千円減少したことによるものであります。

この結果、負債合計は34,049,005千円となり、前連結会計年度末に比べ7,969,949千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12,498,666千円となり、前連結会計年度末に比べ1,123,171千円増加いたしました。これは主にケネディクス株式会社から第三者割当増資の払込みを受けたことにより資本金及び資本剰余金がそれぞれ450,900千円増加し、また親会社株主に帰属する四半期純利益318,179千円を計上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

平成29年7月期の業績予想につきましては、平成28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 (平成28年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,211,729	10,016,603
売掛金	284,314	241,001
完成工事未収入金	141,446	210,209
有価証券	70,000	112,000
販売用不動産	1,214,052	17,743,487
仕掛販売用不動産	10,127,981	6,231,597
前払費用	341,900	364,685
繰延税金資産	165,606	163,762
その他	414,252	632,838
貸倒引当金	△41,204	△41,686
流動資産合計	26,930,079	35,674,498
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	2,315,141	2,368,545
減価償却累計額	△938,312	△947,832
建物及び構築物 (純額)	1,376,828	1,420,712
機械装置及び運搬具	349,153	349,153
減価償却累計額	△99,226	△121,609
機械装置及び運搬具 (純額)	249,926	227,543
工具、器具及び備品	53,080	60,326
減価償却累計額	△42,126	△44,846
工具、器具及び備品 (純額)	10,954	15,480
土地	1,733,227	1,862,717
リース資産	472,049	472,049
減価償却累計額	△143,272	△163,977
リース資産 (純額)	328,776	308,071
有形固定資産合計	3,699,714	3,834,525
無形固定資産		
のれん	124,683	106,583
その他	62,326	46,499
無形固定資産合計	187,009	153,083
投資その他の資産		
投資有価証券	2,385,932	2,594,465
破産更生債権等	304,711	156,872
繰延税金資産	244,165	244,165
敷金及び保証金	4,099,287	4,061,492
その他	85,361	97,441
貸倒引当金	△481,711	△268,872
投資その他の資産合計	6,637,746	6,885,564
固定資産合計	10,524,470	10,873,173
資産合計	37,454,550	46,547,671

(単位：千円)

	前連結会計年度 (平成28年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (平成29年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	3,437,128	8,032,697
工事未払金	262,260	197,596
1年内返済予定の長期借入金	798,260	13,185,872
リース債務	22,468	23,692
未払法人税等	511,282	24,599
預り金	973,408	192,259
前受収益	1,119,463	1,121,432
賞与引当金	36,226	72,636
役員賞与引当金	80,000	—
移転損失引当金	76,524	—
転貸損失引当金	18,488	23,794
その他	300,386	148,523
流動負債合計	7,635,898	23,023,105
固定負債		
長期借入金	13,045,465	5,670,978
リース債務	390,697	372,772
退職給付に係る負債	214,280	232,782
転貸損失引当金	8,368	4,006
資産除去債務	126,396	137,098
受入敷金保証金	4,448,083	4,408,634
その他	209,866	199,627
固定負債合計	18,443,157	11,025,900
負債合計	26,079,055	34,049,005
純資産の部		
株主資本		
資本金	1,586,153	2,064,527
資本剰余金	3,175,053	3,653,427
利益剰余金	6,615,644	6,803,612
自己株式	△202	△350
株主資本合計	11,376,648	12,521,217
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	127	226
繰延ヘッジ損益	—	△29,917
為替換算調整勘定	△1,281	△3,461
その他の包括利益累計額合計	△1,154	△33,152
新株予約権	—	10,601
純資産合計	11,375,494	12,498,666
負債純資産合計	37,454,550	46,547,671

(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 (自平成27年8月1日 至平成28年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成29年4月30日)
売上高	11,649,388	13,242,593
売上原価	9,527,797	10,933,219
売上総利益	2,121,591	2,309,373
販売費及び一般管理費	1,604,438	1,810,103
営業利益	517,153	499,269
営業外収益		
受取利息	5,454	4,877
受取手数料	3,150	4,050
消費税等調整額	456	4,160
受取和解金	6,140	—
その他	9,280	4,675
営業外収益合計	24,481	17,762
営業外費用		
支払利息	107,141	98,935
支払手数料	88,024	24,362
持分法による投資損失	8,695	44,937
その他	4,739	24,816
営業外費用合計	208,600	193,052
経常利益	333,033	323,980
特別利益		
固定資産売却益	—	33,342
貸倒引当金戻入額	—	65,000
移転損失引当金戻入額	—	76,524
その他	283	1
特別利益合計	283	174,868
特別損失		
貸倒引当金繰入額	177,000	—
固定資産除却損	1,271	1,796
固定資産売却損	—	3,797
持分変動損失	5,083	3,337
特別損失合計	183,354	8,931
税金等調整前四半期純利益	149,963	489,916
法人税等	85,312	171,737
四半期純利益	64,650	318,179
非支配株主に帰属する四半期純利益	—	—
親会社株主に帰属する四半期純利益	64,650	318,179

(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 (自平成27年8月1日 至平成28年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自平成28年8月1日 至平成29年4月30日)
四半期純利益	64,650	318,179
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	9	△49
持分法適用会社に対する持分相当額	96	△31,948
その他の包括利益合計	106	△31,998
四半期包括利益	64,757	286,180
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	64,757	286,180
非支配株主に係る四半期包括利益	—	—

(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、平成29年3月1日付で、ケネディクス株式会社から第三者割当増資の払込みを受けました。この結果、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450,900千円増加し、当第3四半期連結会計期間末において資本金が2,064,527千円、資本剰余金が3,653,427千円となっております。

(当四半期連結累計期間における重要な子会社の異動)

第1四半期連結会計期間において、匿名組合出資により匿名組合CRE9を連結の範囲に含めております。

(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。

(追加情報)

(繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針の適用)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を第1四半期連結会計期間から適用しております。

(セグメント情報)

【セグメント情報】

I 前第3四半期連結累計期間(自平成27年8月1日至平成28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	11,448,643	1,876	198,869	11,649,388	-	11,649,388	-	11,649,388
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	6,126	1,889	20,177	28,193	-	28,193	△28,193	-
計	11,454,769	3,765	219,047	11,677,582	-	11,677,582	△28,193	11,649,388
セグメント利益 又は損失(△)	1,057,810	△102,586	74,803	1,030,027	△3,274	1,026,753	△509,600	517,153

(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、不動産ファンドへの売却を前提とした投資用不動産に関する事業であります。事業を営む特定目的会社ノースイーストが第2四半期連結会計期間において清算終了しております。

2. セグメント利益の調整額△509,600千円には、セグメント間取引消去2,665千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△512,265千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(自平成28年8月1日至平成29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				合計	調整額 (注1)	四半期連結 損益計算書 計上額 (注2)
	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	11,640,457	30,140	1,571,995	13,242,593	13,242,593	-	13,242,593
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	55,640	1,898	21,050	78,588	78,588	△78,588	-
計	11,696,097	32,039	1,593,045	13,321,181	13,321,181	△78,588	13,242,593
セグメント利益 又は損失(△)	1,051,819	△119,052	145,326	1,078,092	1,078,092	△578,823	499,269

(注) 1. セグメント利益の調整額△578,823千円には、セグメント間取引消去△2,105千円、各報告セグメントに配分していない全社費用△576,717千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。

2. 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。