



2023年7月期 第3四半期決算短信〔日本基準〕（連結）

2023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 2023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. 2023年7月期第3四半期の連結業績（2022年8月1日～2023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	%
2023年7月期第3四半期	43,109	△15.0	6,608	△27.3	6,038	△27.6	4,081	△31.6
2022年7月期第3四半期	50,706	23.9	9,092	49.7	8,339	43.2	5,964	43.9

(注) 包括利益 2023年7月期第3四半期 4,143百万円 (△29.5%) 2022年7月期第3四半期 5,881百万円 (39.3%)

	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3四半期	138.81	138.69
2022年7月期第3四半期	204.71	204.45

(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3四半期	129,417	38,488	29.7
2022年7月期	118,248	36,157	30.6

(参考) 自己資本 2023年7月期第3四半期 38,488百万円 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	—	0.00	—		
2023年7月期（予想）				24.00	24.00

(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. 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	51,900	△17.3	6,700	△34.2	5,650	△38.5	3,600	△37.7	122.60

(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：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3Q	29,247,200株	2022年7月期	29,971,800株
2023年7月期3Q	1,545株	2022年7月期	7,474株
2023年7月期3Q	29,404,460株	2022年7月期3Q	29,137,057株

② 期末自己株式数

③ 期中平均株式数（四半期累計）

※ 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
(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流行の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、円安や資材価格及び金利の急上昇等により、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。また、埼玉県朝霞市においては、当社として初めて土地区画整理事業に業務代行者として事業参画いたしました。立地環境を活かした良好な産業用地の創出や農地及び公園の整備を行うほか、河川改修計画等も踏まえ、周辺環境や自然環境と調和したまちづくりを計画してまいります。海外においては、ベトナムで2案件（合計6棟）の建設に着手し、ベトナムにおいて10棟目の物流施設開発となりました。今後も引き続き東南アジアでの事業展開を積極的に推進してまいります。

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。

2023年4月には、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（以下、「EBH」）との間で新たな資本業務提携契約を締結いたしました。EBHは国内外の太陽光発電を中心とした自然エネルギー事業投資及びその運営を行い、太陽光発電におけるパネル出力の短期的目標を100MWとしております。当社及びEBHの両社の経営資源を最大限活用、協業することにより、EBHが行う太陽光発電を中心とした国内外の自然エネルギー事業を拡大させ、環境配慮型企業グループとして両社の企業価値を向上させてまいります。

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3四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高43,109百万円（前年同期比15.0%減）、営業利益6,608百万円（前年同期比27.3%減）、経常利益6,038百万円（前年同期比27.6%減）、親会社株主に帰属する四半期純利益4,081百万円（前年同期比31.6%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、2023年4月末時点での管理面積は約183万坪となりました。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、中小型倉庫の売却と土地の有効活用による建設工事を行った結果、売上高は19,697百万円（前年同期比2.4%減）、営業利益は1,493百万円（前年同期比33.5%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「ロジスクエア枚方」及び「ロジスクエア白井」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。その結果、売上高は22,293百万円（前年同期比24.3%減）、営業利益は5,475百万円（前年同期比26.9%減）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2023年4月末時点での受託資産残高は273,660百万円となりました。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、運用資産の取得に係るアレンジメントフィー等を計上いたしました。その結果、売上高は1,115百万円（前年同期比2.8%増）、営業利益は698百万円（前年同期比6.5%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3四半期連結会計期間末における流動資産は102,341百万円となり、前連結会計年度末に比べ10,068百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が6,686百万円、前渡金が5,221百万円減少した一方、販売用不動産が13,215百万円、仕掛販売用不動産が5,935百万円、その他の流動資産が2,862百万円増加したことによるものであります。固定資産は27,061百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,106百万円増加いたしました。これは主に長期前払費用が313百万円減少した一方、敷金及び保証金が417百万円、投資有価証券が377百万円、投資その他の資産のその他が289百万円、有形固定資産が284百万円増加したことによるものであります。繰延資産は14百万円となり、前連結会計年度末に比べ5百万円減少いたしました。これは主に社債発行費が5百万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129,417百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,169百万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17,996百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,699百万円減少いたしました。これは主に買掛金が2,546百万円、その他の流動負債が375百万円増加した一方、未払法人税等が2,788百万円、未払消費税等が1,792百万円、1年内返済予定の長期借入金が952百万円減少したことによるものであります。固定負債は72,933百万円となり、前連結会計年度末に比べ11,538百万円増加いたしました。これは主に匿名組合出資預り金が446百万円減少した一方、長期借入金が11,165百万円、受入敷金保証金が770百万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90,929百万円となり、前連結会計年度末に比べ8,838百万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38,488百万円となり、前連結会計年度末に比べ2,330百万円増加いたしました。これは主に自己株式消却に伴い資本剰余金が1,170百万円減少した一方、親会社株主に帰属する四半期純利益4,081百万円の計上と配当金719百万円の支払に伴い利益剰余金が3,362百万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、2023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：百万円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	36,806	30,119
受取手形、売掛金及び契約資産	572	745
完成工事未収入金	612	286
販売用不動産	2,555	15,771
仕掛販売用不動産	43,981	49,916
前渡金	5,818	597
前払費用	1,482	1,598
その他	466	3,329
貸倒引当金	△22	△22
流動資産合計	92,273	102,341
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,582	4,535
減価償却累計額	△2,032	△2,050
建物及び構築物(純額)	2,549	2,485
機械装置及び運搬具	78	61
減価償却累計額	△75	△57
機械装置及び運搬具(純額)	2	3
工具、器具及び備品	245	280
減価償却累計額	△165	△188
工具、器具及び備品(純額)	80	92
土地	4,416	4,750
リース資産	496	517
減価償却累計額	△322	△344
リース資産(純額)	173	172
建設仮勘定	—	1
有形固定資産合計	7,222	7,506
無形固定資産		
のれん	848	689
その他	204	324
無形固定資産合計	1,052	1,014
投資その他の資産		
投資有価証券	8,394	8,771
破産更生債権等	46	47
長期前払費用	1,203	890
繰延税金資産	82	171
敷金及び保証金	7,548	7,965
その他	451	741
貸倒引当金	△46	△47
投資その他の資産合計	17,679	18,540
固定資産合計	25,954	27,061
繰延資産		
社債発行費	19	14
繰延資産合計	19	14
資産合計	118,248	129,417

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2022年7月31日)	当第3四半期連結会計期間 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	8,534	11,080
工事未払金	597	1,165
短期借入金	374	360
1年内返済予定の長期借入金	3,055	2,102
リース債務	53	59
未払法人税等	2,928	139
未払消費税等	1,837	45
預り金	263	215
前受収益	1,788	1,825
賞与引当金	386	119
役員賞与引当金	348	—
転貸損失引当金	46	36
工事損失引当金	8	7
資産除去債務	10	—
その他	462	838
流動負債合計	20,695	17,996
固定負債		
社債	3,000	3,000
長期借入金	48,790	59,956
リース債務	290	264
繰延税金負債	58	81
債務保証損失引当金	33	36
転貸損失引当金	9	4
退職給付に係る負債	274	273
資産除去債務	300	299
受入敷金保証金	7,975	8,745
匿名組合出資預り金	446	—
その他	215	271
固定負債合計	61,394	72,933
負債合計	82,090	90,929
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,217	5,294
資本剰余金	7,177	6,007
利益剰余金	22,311	25,673
自己株式	△0	△0
株主資本合計	34,706	36,974
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	1,199
繰延ヘッジ損益	△18	△8
為替換算調整勘定	63	322
その他の包括利益累計額合計	1,446	1,513
非支配株主持分	5	—
純資産合計	36,157	38,488
負債純資産合計	118,248	129,417

(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:百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)
売上高	50,706	43,109
売上原価	37,696	32,266
売上総利益	13,010	10,843
販売費及び一般管理費	3,918	4,234
営業利益	9,092	6,608
営業外収益		
受取利息	2	1
為替差益	—	17
受取保険金	20	67
持分法による投資利益	—	157
その他	4	18
営業外収益合計	27	262
営業外費用		
支払利息	227	357
支払手数料	358	435
持分法による投資損失	124	—
その他	68	38
営業外費用合計	779	832
経常利益	8,339	6,038
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	—	1
特別利益合計	565	9
特別損失		
固定資産除却損	8	4
投資有価証券売却損	16	—
投資有価証券評価損	—	27
関係会社株式売却損	—	3
その他	0	0
特別損失合計	25	35
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	8,880	6,012
匿名組合損益分配額	9	6
税金等調整前四半期純利益	8,870	6,005
法人税等	2,932	1,929
四半期純利益	5,938	4,076
非支配株主に帰属する四半期純損失(△)	△25	△5
親会社株主に帰属する四半期純利益	5,964	4,081

(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：百万円)

	前第3四半期連結累計期間 (自 2021年8月1日 至 2022年4月30日)	当第3四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年4月30日)
四半期純利益	5,938	4,076
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	△120	△196
為替換算調整勘定	△0	△10
持分法適用会社に対する持分相当額	64	274
その他の包括利益合計	△57	67
四半期包括利益	5,881	4,143
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	5,907	4,148
非支配株主に係る四半期包括利益	△25	△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11月16日に自己株式249,700株の取得が完了しております。また、2023年2月17日開催の取締役会において、自己株式840,000株を消却することについて決議し、2023年3月31日に自己株式840,000株の消却が完了しております。これらの結果、当第3四半期連結累計期間において自己株式が0百万円、資本剰余金が1,170百万円減少し、当第3四半期連結会計期間末において自己株式が0百万円、資本剰余金が6,007百万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。

(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3四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3四半期連結累計期間(自 2021年8月1日 至 2022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: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	20,183	29,431	1,084	50,700	5	50,706	—	50,706
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	388	1	15	405	14	419	△419	—
計	20,572	29,433	1,100	51,105	20	51,125	△419	50,706
セグメント利益	2,247	7,491	746	10,486	2	10,489	△1,397	9,092

(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△1,397百万円には、セグメント間取引消去△69百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,328百万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3四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023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: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	19,697	22,293	1,115	43,105	4	43,109	—	43,109
セグメント間 の内部売上高 又は振替高	362	3	15	382	9	391	△391	—
計	20,060	22,296	1,130	43,487	14	43,501	△391	43,109
セグメント利益	1,493	5,475	698	7,667	0	7,668	△1,059	6,608

(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△1,059百万円には、セグメント間取引消去△3百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用△1,056百万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。

(重要な後発事象)

(持分法適用関連会社の増資引受)

当社は、2023年4月21日開催の取締役会において、株式会社エンバイオ・ホールディングス（以下、「EBH」といいます。）との間で資本業務提携を行い、EBHが実施する第三者割当増資の引受を行うことについて決議し、2023年5月10日付けで払込を完了いたしました。

1. 持分法適用関連会社の概要

- | | |
|----------------|----------------------------------|
| (1) 名称 | 株式会社エンバイオ・ホールディングス |
| (2) 増資前の資本金 | 1,797百万円 |
| (3) 増資前の当社出資比率 | 19.29%(議決権所有割合) |
| (4) 事業内容 | 土壌汚染対策事業、ブラウンフィールド活用事業、自然エネルギー事業 |

2. 増資引受の目的

当社及びEBHの両社の経営資源を最大限活用、協業することにより、EBHが行う太陽光発電を中心とした国内外の自然エネルギー事業を拡大させ、環境配慮型企業グループとして両社の企業価値を向上させるためであります。

3. 増資の概要

- | | |
|----------------|-----------------|
| (1) 増資額 | 1,056百万円 |
| (2) 当社引受金額 | 1,056百万円 |
| (3) 増資後の資本金 | 2,325百万円 |
| (4) 払込日 | 2023年5月10日 |
| (5) 増資後の当社出資比率 | 34.17%(議決権所有割合) |