

【表紙】

【提出書類】	四半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の4の7第1項
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2024年3月15日
【四半期会計期間】	第16期第2四半期（自 2023年11月1日 至 2024年1月31日）
【会社名】	株式会社シーアールイー
【英訳名】	CRE, Inc.
【代表者の役職氏名】	代表取締役社長 亀山 忠秀
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5572-6600（代表）
【事務連絡者氏名】	経営管理グループ グループリーダー 神村 大
【最寄りの連絡場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【電話番号】	03-5572-6600（代表）
【事務連絡者氏名】	経営管理グループ グループリーダー 神村 大
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【企業情報】

第1【企業の概況】

1【主要な経営指標等の推移】

回次	第15期 第2四半期 連結累計期間	第16期 第2四半期 連結累計期間	第15期
会計期間	自2022年8月1日 至2023年1月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2022年8月1日 至2023年7月31日
売上高 (百万円)	13,575	23,491	52,159
経常利益 (百万円)	189	700	6,697
親会社株主に帰属する四半期(当期)純利益 (百万円)	7	370	4,387
四半期包括利益又は包括利益 (百万円)	227	280	4,129
純資産額 (百万円)	34,116	38,165	38,477
総資産額 (百万円)	130,726	145,890	138,821
1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	0.26	12.64	149.41
潜在株式調整後1株当たり四半期(当期)純利益 (円)	0.26	12.64	149.30
自己資本比率 (%)	26.1	26.1	27.7
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	22,372	1,377	22,790
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	721	2,184	3,609
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	12,455	403	17,859
現金及び現金同等物の四半期末 (期末)残高 (百万円)	26,167	24,306	28,274

回次	第15期 第2四半期 連結会計期間	第16期 第2四半期 連結会計期間
会計期間	自2022年11月1日 至2023年1月31日	自2023年11月1日 至2024年1月31日
1株当たり四半期純利益又は1株 当たり四半期純損失 (円)	0.86	27.08

(注) 当社は四半期連結財務諸表を作成しておりますので、提出会社の主要な経営指標等の推移については記載しておりません。

2【事業の内容】

当第2四半期連結累計期間において、当社グループ(当社及び当社の関係会社)が営む事業の内容について、重要な変更はありません。

また、主要な関係会社の異動は次のとおりです。

(海外事業)

第1四半期連結会計期間において、PT. Cella Gemilang Logistik他2社を新たに設立したことに伴い、持分法適用の範囲に含めております。

当第2四半期連結会計期間において、Sembcorp Thuy Nguyen Infra Services Co., Ltdを新たに設立したことに伴い、持分法適用の範囲に含めております。

なお、第1四半期連結会計期間より報告セグメントの区分を変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1 四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当第2四半期連結累計期間において、新たな事業等のリスクの発生、または、前事業年度の有価証券報告書に記載した事業等のリスクについての重要な変更はありません。

2【経営者による財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況の分析】

文中の将来に関する事項は、当四半期連結会計期間の末日現在において判断したものであります。

(1) 経営成績の状況

当第2四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個人消費が回復し、またインバウンド需要の回復とあわせて持ち直しの動きが見られました。しかしながら、ウクライナ侵攻の長期化や中東情勢の悪化等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

EC市場は堅調に拡大をしており、物流施設への旺盛な需要が継続しております。物流不動産の売買市場につきましても、引き続き好調で、新規参入の不動産ディベロッパーが大幅に増加し、纏まった面積を有する物流施設の開発用地は仕入れ競争が過熱しております。投資効率を優先するあまり、テナントの使い勝手を軽視した物流施設も散見されており、今後は物流施設の二極化が進むものと捉えております。

また、将来的な金利上昇の観測がJ-REIT全般に不透明感を与えております。現物不動産市況には、まだ影響を与えていないものの、不動産・J-REIT市場を今後も注視し、国内における投資を進めてまいります。

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、不動産仲介会社及び金融機関等との連携を強化し、既存の中小型倉庫の取得と土地の有効活用によるマスターリース付きの新築倉庫の建築提案を通じて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、今中期経営計画期間に売却予定の物件の総額は、コミットメント額である2,000億円を超え、2,100億円に達する見込みであり、次の中期経営計画である2027年7月期以降の売却案件の優良な開発地の仕入れに注力しております。広島市が実施する「広島市中央卸売市場新中央市場整備事業」において、余剰地活用事業者として参画し、市場内余剰地において市場機能の活性化・効率化にも資する大型物流施設を開発していく予定です。物流投資事業は、キャピタルゲインを確保するだけでなく、アセットマネジメント事業及び不動産管理事業のストック収益基盤を拡大する成長ドライバーでもありますので、中期的な優良案件の獲得を目指してまいります。

アセットマネジメント事業セグメントでは、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、不動産投資法人の資産運用のために必要となる取引一任代理等の認可を取得いたしました。アセットマネジメント事業の施策の一つである「中・小型倉庫私募リート」の組成に向けて、不動産投資法人を設立して、今期中の運用開始を目指してまいります。

海外事業セグメントでは、インドネシアにおいて2号及び3号案件として、マルチ型物流施設の開発用地の売買契約を締結いたしました。ベトナムにおいては、開発を進めていた2案件で6棟が竣工し、ベトナムでの開発棟数は10棟、総賃貸面積は13万㎡になりました。経済成長の著しい東南アジアでの事業展開を今後も積極的に推進してまいります。

EC市場の拡大とは対比的にトラックドライバーは減少しております。国内生産年齢人口の減少に加え、物流業界における2024年問題と、物流を取り巻く環境は大きく変化しております。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、配送マッチングプラットフォームや人材採用サポートなど、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2四半期連結累計期間の事業活動の結果、売上高23,491百万円（前年同期比73.0%増）、営業利益1,291百万円（前年同期比159.5%増）、経常利益700百万円（前年同期比269.5%増）、事業利益（注）1,367百万円（前年同期比72.6%増）、親会社株主に帰属する四半期純利益370百万円（前年同期は7百万円の四半期純利益）となりました。

なお、第1四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社の損益及びM&Aに伴う償却を考慮し、経営判断の客観的指標として「事業利益」を導入いたしました。「事業利益」の算定方法は下記のとおりです。

（注）事業利益又は損失() = 営業利益又は損失() + 持分法投資損益 + のれん償却費(連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

セグメントごとの経営成績は、次のとおりであります。

なお、第1四半期連結会計期間より、ストックビジネスとフロービジネスを明確にするため、また、海外ビジネスの事業の位置づけを明確にするため、報告セグメントを従来の「不動産管理事業」、「物流投資事業」及び「アセットマネジメント事業」の3区分から「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」及び「海外事業」の4区分に変更しております。また、持分法適用関連会社の損益を考慮し、報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法を変更しております。変更後の報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法は下記のとおりです。

セグメント利益又は損失() = 営業利益又は損失() + 持分法投資損益

前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分及び変更後の報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

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、2024年1月末時点での管理面積は約196万坪となりました。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。その結果、売上高は11,436百万円（前年同期比4.8%減）、セグメント利益は994百万円（前年同期比8.3%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「ロジスクエア伊丹」を売却いたしました。その結果、売上高は10,213百万円、セグメント利益は859百万円（前年同期は345百万円のセグメント損失）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と私募ファンドの2024年1月末時点での受託資産残高は290,985百万円となりました。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。その結果、売上高は695百万円（前年同期比0.5%増）、セグメント利益は423百万円（前年同期比8.1%減）となりました。

海外事業

海外事業につきましては、東南アジアで共同パートナーとともに開発物件の土地取得、リーシング及び建設を進めているところであり、売上高は8百万円（前年同期比21.5%増）、セグメント損失は176百万円（前年同期は41百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 財政状態の分析

資産の部

当第2四半期連結会計期間末における流動資産は115,097百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,439百万円増加いたしました。これは主に現金及び預金が3,967百万円、仕掛販売用不動産が22,524百万円減少した一方、販売用不動産が28,037百万円、前渡金が3,309百万円、未収還付消費税等が683百万円増加したことによるものであります。固定資産は30,784百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,633百万円増加いたしました。これは主に土地が335百万円減少した一方、投資その他の資産のその他が1,499百万円、無形固定資産のその他が254百万円、投資有価証券が219百万円増加したことによるものであります。繰延資産は8百万円となり、前連結会計年度末に比べ3百万円減少いたしました。これは社債発行費が3百万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145,890百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,069百万円増加いたしました。

負債の部

当第2四半期連結会計期間末における流動負債は40,914百万円となり、前連結会計年度末に比べ5,556百万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817百万円、賞与引当金が300百万円減少した一方、買掛金が6,796百万円増加したことによるものであります。固定負債は66,810百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,824百万円増加いたしました。これは主に長期借入金1,354百万円、受入敷金保証金が518百万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107,724百万円となり、前連結会計年度末に比べ7,380百万円増加いたしました。

純資産の部

当第2四半期連結会計期間末の純資産は38,165百万円となり、前連結会計年度末に比べ311百万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370百万円の計上と配当金731百万円の支払いに伴い、利益剰余金が361百万円減少したことによるものであります。

(3) キャッシュ・フローの状況

当第2四半期連結会計期間末における現金及び現金同等物（以下「資金」という。）は、24,306百万円となり、前連結会計年度末と比べ3,968百万円減少となりました。各キャッシュ・フローの状況とその要因は次のとおりであります。

（営業活動によるキャッシュ・フロー）

営業活動の結果、1,377百万円の資金使用（前年同期比93.8%減）となりました。これは主に、仕入債務の増加6,604百万円により資金が増加し、一方で棚卸資産の増加5,096百万円、前渡金の増加3,309百万円により資金が減少したことによるものであります。

（投資活動によるキャッシュ・フロー）

投資活動の結果、2,184百万円の資金使用（前年同期比202.9%増）となりました。これは主に、貸付けによる支出1,431百万円、有価証券及び投資有価証券の取得による支出547百万円により資金が減少したことによるものであります。

（財務活動によるキャッシュ・フロー）

財務活動の結果、403百万円の資金使用（前年同期は12,455百万円の資金獲得）となりました。これは主に、長期借入れによる収入9,658百万円により資金が増加し、一方で長期借入金の返済による支出9,304百万円により資金が減少したことによるものであります。

(4) 経営方針・経営戦略等

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが定めている経営方針・経営戦略等について重要な変更はありません。

(5) 優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題

当第2四半期連結累計期間において、当社グループが優先的に対処すべき事業上及び財務上の課題について重要な変更はありません。

(6) 研究開発活動

該当事項はありません。

3 【経営上の重要な契約等】

当第2四半期連結会計期間において、経営上の重要な契約等の決定又は締結等はありません。

第3【提出会社の状況】

1【株式等の状況】

(1)【株式の総数等】

【株式の総数】

種類	発行可能株式総数(株)
普通株式	77,200,000
計	77,200,000

【発行済株式】

種類	第2四半期会計期間末 現在発行数(株) (2024年1月31日)	提出日現在発行数(株) (2024年3月15日)	上場金融商品取引所名 又は登録認可金融商品 取引業協会名	内容
普通株式	29,356,700	29,356,700	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	29,356,700	29,356,700	-	-

(注) 1. 「提出日現在発行数」欄には、2024年3月1日からこの四半期報告書提出日までの新株予約権の行使により発行された株式数は含まれておりません。

2. 発行済株式のうち454,900株は、現物出資(譲渡制限付株式の発行に伴う金銭報酬債権635百万円)によるものであります。

(2)【新株予約権等の状況】

【ストックオプション制度の内容】

該当事項はありません。

【その他の新株予約権等の状況】

該当事項はありません。

(3)【行使価額修正条項付新株予約権付社債券等の行使状況等】

該当事項はありません。

(4)【発行済株式総数、資本金等の推移】

年月日	発行済株式 総数増減数 (株)	発行済株式 総数残高 (株)	資本金増減額 (百万円)	資本金残高 (百万円)	資本準備金 増減額 (百万円)	資本準備金 残高 (百万円)
2023年11月1日～ 2023年11月30日 (注)1	5,000	29,264,200	0	5,296	0	5,256
2023年12月11日 (注)2	86,500	29,350,700	68	5,364	68	5,324
2024年1月1日～ 2024年1月31日 (注)1	6,000	29,356,700	0	5,365	0	5,325

(注) 1. 新株予約権の行使による増加であります。

2. 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行

発行価格 1,583円

資本組入額 791.5円

割当先 当社の監査等委員でない取締役 6名

当社の使用人 238名

当社の子会社の取締役 4名

当社の子会社の使用員 45名

(5)【大株主の状況】

2024年1月31日現在

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	発行済株式(自己株式を除く。)の 総数に対する所有 株式数の割合 (%)
京橋興産(株)	東京都港区虎ノ門4丁目3番20号	11,040,200	37.61
ケネディクス(株)	東京都千代田区内幸町2丁目1番6号	4,485,000	15.28
GOLDMAN, SACHS & CO. REG (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	200 WEST STREET NEW YORK, NY, USA (東京都港区六本木6丁目10番1号)	2,757,992	9.40
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	1,112,300	3.79
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST (常任代理人 立花証券(株))	89 NEXUS WAY, CAMANA BAY, POBOX31106, GRAND CAYMAN, KY1-1205, CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋茅場町1丁目13番 14号)	1,000,000	3.41
野村信託銀行(株)(信託口2052257)	東京都千代田区大手町2丁目2番2号	999,000	3.40
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	PLUMTREE COURT, 25 SHOE LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区六本木6丁目10番1号)	762,400	2.60
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE THE HIGHCLERE INTERNATIONAL INVESTORS SMALLER COMPANIES FUND (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5 NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	761,500	2.59
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE NON TREATY CLIENTS ACCOUNT (常任代理人 香港上海銀行東京支 店 カストディ業務部)	50 BANK STREET CANARY WHARF LONDON E14 5 NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	711,200	2.42
公共建物(株)	東京都中央区京橋3丁目7-1	559,600	1.91
計	-	24,189,192	82.41

(注) 1. 発行済株式(自己株式を除く。)の総数に対する所有株式数の割合は、小数点以下第3位を四捨五入しております。

2. 当社は自己株式5,752株を保有しておりますが、上記「大株主の状況」から除いております。

3. 2023年12月18日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、京橋興産(株)が2023年12月11日現在で以下の株式を保有している旨の記載がされているものの、当社として2024年1月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、変更報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者 京橋興産(株)
住所 東京都港区虎ノ門四丁目3番20号
保有株券等の数 株券 12,008,800株
株券等保有割合 40.91%

4. 2024年1月11日付で公衆の縦覧に供されている大量保有報告書の変更報告書において、(株)ヴァレックス・パートナーズが2024年1月4日現在で以下の株式を保有している旨の記載がされているものの、当社として2024年1月31日現在における実質所有株式数の確認ができませんので、上記大株主の状況には含めておりません。

なお、変更報告書の内容は次のとおりであります。

大量保有者 (株)ヴァレックス・パートナーズ
住所 東京都中央区日本橋茅場町一丁目6番17号
保有株券等の数 株券 4,136,300株
株券等保有割合 14.09%

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2024年1月31日現在

区分	株式数(株)	議決権の数(個)	内容
無議決権株式	-	-	-
議決権制限株式(自己株式等)	-	-	-
議決権制限株式(その他)	-	-	-
完全議決権株式(自己株式等)	普通株式 5,700	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 29,346,200	293,462	-
単元未満株式	普通株式 4,800	-	-
発行済株式総数	29,356,700	-	-
総株主の議決権	-	293,462	-

(注)「単元未満株式」欄の普通株式には、当社所有の自己株式に係る単元未満株式52株が含まれております。

【自己株式等】

2024年1月31日現在

所有者の氏名又は名称	所有者の住所	自己名義所有株式数(株)	他人名義所有株式数(株)	所有株式数の合計(株)	発行済株式総数に対する所有株式数の割合(%)
株式会社シーアールイー	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号	5,700	-	5,700	0.02
計	-	5,700	-	5,700	0.02

(注)1. 上記の株式数には単元未満株式52株は含めておりません。

2. 2024年1月31日以降、2024年2月に1名の退職者より100株の譲渡制限付株式を無償取得いたしました。これにより、2024年2月29日現在において、自己株式数は5,852株となっております。

2【役員の状況】

該当事項はありません。

第4【経理の状況】

1．四半期連結財務諸表の作成方法について

当社の四半期連結財務諸表は、「四半期連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（2007年内閣府令第64号）に基づいて作成しております。

2．監査証明について

当社は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第2四半期連結会計期間（2023年11月1日から2024年1月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年8月1日から2024年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表について、EY新日本有限責任監査法人による四半期レビューを受けております。

1【四半期連結財務諸表】

(1)【四半期連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,292	24,325
受取手形、売掛金及び契約資産	1,322	1,131
完成工事未収入金	305	332
販売用不動産	16,214	44,251
仕掛販売用不動産	58,588	36,064
前渡金	1,037	4,347
前払費用	1,501	1,558
未収消費税等	2,087	2,771
その他	317	320
貸倒引当金	9	5
流動資産合計	109,658	115,097
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,590	4,515
減価償却累計額	2,158	2,252
建物及び構築物(純額)	2,432	2,262
機械装置及び運搬具	49	67
減価償却累計額	47	46
機械装置及び運搬具(純額)	2	21
工具、器具及び備品	281	295
減価償却累計額	197	212
工具、器具及び備品(純額)	84	82
土地	4,770	4,435
リース資産	517	520
減価償却累計額	354	371
リース資産(純額)	162	149
建設仮勘定	15	10
有形固定資産合計	7,467	6,961
無形固定資産		
のれん	636	530
その他	272	526
無形固定資産合計	908	1,057
投資その他の資産		
投資有価証券	10,560	10,779
破産更生債権等	150	221
長期前払費用	789	713
繰延税金資産	135	282
敷金及び保証金	7,999	8,199
その他	1,290	2,790
貸倒引当金	150	221
投資その他の資産合計	20,774	22,765
固定資産合計	29,150	30,784
繰延資産		
社債発行費	12	8
繰延資産合計	12	8
資産合計	138,821	145,890

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	9,412	16,208
工事未払金	510	319
短期借入金	360	360
1年内返済予定の長期借入金	20,389	19,571
リース債務	60	61
未払法人税等	299	310
未払消費税等	51	23
預り金	1,274	1,367
前受収益	1,970	2,048
賞与引当金	381	81
役員賞与引当金	295	-
転貸損失引当金	22	19
工事損失引当金	7	7
その他	323	534
流動負債合計	35,357	40,914
固定負債		
社債	3,000	3,000
長期借入金	51,946	53,300
リース債務	248	221
繰延税金負債	0	0
債務保証損失引当金	37	38
転貸損失引当金	2	-
退職給付に係る負債	281	271
資産除去債務	299	300
受入敷金保証金	8,899	9,418
その他	269	259
固定負債合計	64,986	66,810
負債合計	100,344	107,724
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,295	5,365
資本剰余金	6,008	6,078
利益剰余金	25,979	25,618
自己株式	0	0
株主資本合計	37,283	37,061
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	1,012	691
繰延ヘッジ損益	7	2
為替換算調整勘定	166	378
その他の包括利益累計額合計	1,172	1,072
非支配株主持分	21	31
純資産合計	38,477	38,165
負債純資産合計	138,821	145,890

(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 2 四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第 2 四半期連結累計期間 (自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日)	当第 2 四半期連結累計期間 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日)
売上高	13,575	23,491
売上原価	10,703	19,381
売上総利益	2,871	4,110
販売費及び一般管理費	2,374	2,818
営業利益	497	1,291
営業外収益		
受取利息	1	1
為替差益	3	5
受取保険金	32	1
持分法による投資利益	172	-
還付加算金	0	9
その他	16	2
営業外収益合計	226	21
営業外費用		
支払利息	229	318
支払手数料	266	261
持分法による投資損失	-	30
その他	38	3
営業外費用合計	534	612
経常利益	189	700
特別利益		
固定資産売却益	7	0
その他	0	-
特別利益合計	8	0
特別損失		
固定資産除却損	4	7
投資有価証券評価損	26	-
関係会社株式評価損	-	4
関係会社株式売却損	3	-
その他	0	0
特別損失合計	34	13
匿名組合損益分配前税金等調整前四半期純利益	163	686
匿名組合損益分配額	5	-
税金等調整前四半期純利益	158	686
法人税等	155	307
四半期純利益	2	379
非支配株主に帰属する四半期純利益又は非支配株主に帰属する四半期純損失()	5	9
親会社株主に帰属する四半期純利益	7	370

【四半期連結包括利益計算書】
 【第2四半期連結累計期間】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
四半期純利益	2	379
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	393	329
為替換算調整勘定	13	30
持分法適用会社に対する持分相当額	177	200
その他の包括利益合計	229	98
四半期包括利益	227	280
(内訳)		
親会社株主に係る四半期包括利益	222	271
非支配株主に係る四半期包括利益	5	9

(3)【四半期連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前四半期純利益	158	686
減価償却費	181	176
のれん償却額	106	106
持分法による投資損益(は益)	172	30
貸倒引当金の増減額(は減少)	11	66
賞与引当金の増減額(は減少)	314	300
転貸損失引当金の増減額(は減少)	30	5
工事損失引当金の増減額(は減少)	0	0
債務保証損失引当金の増減額(は減少)	2	0
役員賞与引当金の増減額(は減少)	348	295
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	4	10
受取利息及び受取配当金	1	1
支払利息	229	318
為替差損益(は益)	20	6
投資有価証券売却損益(は益)	3	0
投資有価証券評価損益(は益)	26	-
関係会社株式評価損	-	4
固定資産除却損	4	7
有形及び無形固定資産売却損益(は益)	7	0
売上債権の増減額(は増加)	899	165
棚卸資産の増減額(は増加)	14,349	5,096
仕入債務の増減額(は減少)	4,704	6,604
前渡金の増減額(は増加)	5,154	3,309
未収消費税等の増減額(は増加)	2,457	683
未払消費税等の増減額(は減少)	1,794	27
預り金の増減額(は減少)	78	93
敷金及び保証金の増減額(は増加)	114	202
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	632	512
その他	7	353
小計	19,439	809
利息及び配当金の受取額	0	11
利息の支払額	225	312
法人税等の支払額	2,707	267
営業活動によるキャッシュ・フロー	22,372	1,377
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有価証券及び投資有価証券の取得による支出	49	547
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	158	111
有形固定資産の取得による支出	538	66
有形固定資産の売却による収入	24	1
無形固定資産の取得による支出	95	264
貸付けによる支出	208	1,431
その他	12	11
投資活動によるキャッシュ・フロー	721	2,184

(単位：百万円)

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	16,097	9,658
長期借入金の返済による支出	1,652	9,304
リース債務の返済による支出	28	30
自己株式の取得による支出	1,246	-
ストックオプションの行使による収入	4	2
配当金の支払額	718	730
財務活動によるキャッシュ・フロー	12,455	403
現金及び現金同等物に係る換算差額	16	2
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	10,620	3,968
現金及び現金同等物の期首残高	36,788	28,274
現金及び現金同等物の四半期末残高	26,167	24,306

【注記事項】

(連結の範囲又は持分法適用の範囲の変更)

第1四半期連結会計期間において、PT.Cella Gemilang Logistik他2社を新たに設立したことに伴い、持分法適用の範囲に含めております。

当第2四半期連結会計期間において、Sembcorp Thuy Nguyen Infra Services Co., Ltdを新たに設立したことに伴い、持分法適用の範囲に含めております。

(四半期連結財務諸表の作成にあたり適用した特有の会計処理)

(税金費用の計算)

税金費用については、当第2四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)

(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、下記のとおり、資金の借入契約を締結しております。

2019年12月30日締結

(1) 借入先	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
(2) 借入限度額	51,200百万円
(3) 借入金額	24,560百万円
(4) 借入コミットメント期間	2020年10月15日から2025年9月30日まで
(5) 利率	基準金利 + スプレッド
(6) 返済期日	2024年6月28日から2025年9月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

2022年3月31日締結

(1) 借入先	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
(2) 借入限度額	40,000百万円
(3) 借入金額	12,230百万円
(4) 借入コミットメント期間	2022年4月28日から2027年7月30日まで
(5) 利率	基準金利 + スプレッド
(6) 返済期日	2026年7月31日から2027年7月30日まで
(7) 返済方法	期日一括返済
(8) 担保提供資産	当該取得用地及び竣工後建物

(保有目的の変更)

当第2四半期連結累計期間において、従来固定資産として計上されていた「建物及び構築物」及び「土地」413百万円を、保有目的の変更により、「販売用不動産」に振替えております。

(四半期連結貸借対照表関係)

運転資金の効率的な調達を行うため、取引銀行と当座貸越契約及び貸出コミットメント契約を締結しております。これらの契約に基づく借入未実行残高は次のとおりであります。

	前連結会計年度 (2023年7月31日)	当第2四半期連結会計期間 (2024年1月31日)
当座貸越極度額及び貸出コミットメントの総額	120,500百万円	121,950百万円
借入実行残高	48,553	57,284
差引額	71,946	64,665

(四半期連結損益計算書関係)

販売費及び一般管理費のうち主要な費目及び金額は次のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年8月1日 至2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年8月1日 至2024年1月31日)
給料及び手当	797百万円	909百万円
賞与引当金繰入額	40	71
退職給付費用	23	28
貸倒引当金繰入額	12	74

(四半期連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の四半期末残高と四半期連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係は下記のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自2022年8月1日 至2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自2023年8月1日 至2024年1月31日)
現金及び預金勘定	26,185百万円	24,325百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	17	19
現金及び現金同等物	26,167	24,306

(株主資本等関係)

前第2四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2022年9月12日 取締役会	普通株式	719	利益剰余金	24	2022年7月31日	2022年10月11日

2. 株主資本の著しい変動

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。これらの結果、当第2四半期連結累計期間において自己株式1,246百万円増加し、当第2四半期連結会計期間末において自己株式が1,247百万円となっております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 配当金支払額

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年9月13日 取締役会	普通株式	731	利益剰余金	25	2023年7月31日	2023年10月10日

2. 基準日が当第2四半期連結累計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当第2四半期連結会計期間の末日後となるもの

決議	株式の種類	配当金の総額 (百万円)	配当の原資	1株当たり 配当額(円)	基準日	効力発生日
2023年12月13日 取締役会	普通株式	733	利益剰余金	25	2024年1月31日	2024年3月29日

3. 株主資本の著しい変動

該当事項はありません。

(セグメント情報等)

【セグメント情報】

前第2四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年1月31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: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	海外事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	12,010	-	691	7	12,709	865	13,575	-	13,575
セグメント間の内部 売上高又は振替高	216	0	7	-	224	8	233	233	-
計	12,227	0	698	7	12,934	874	13,808	233	13,575
営業利益又は損失()	1,083	342	461	52	1,150	81	1,069	571	497
持分法による投資利益 又は損失()	-	3	-	10	7	165	172	-	172
セグメント利益又は損 失()	1,083	345	461	41	1,158	83	1,242	571	670

(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 571百万円には、セグメント間取引消去 2百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 568百万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() = 営業利益又は損失() + 持分法投資損益

当第2四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024年1月31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: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	海外事業	計				
売上高									
外部顧客への売上高	11,436	10,213	695	8	22,353	1,137	23,491	-	23,491
セグメント間の内部 売上高又は振替高	156	0	12	-	169	-	169	169	-
計	11,593	10,214	707	8	22,523	1,137	23,661	169	23,491
営業利益又は損失()	994	875	423	66	2,227	172	2,054	763	1,291
持分法による投資利益 又は損失()	-	15	-	110	126	96	30	-	30
セグメント利益又は損 失()	994	859	423	176	2,100	76	2,024	763	1,261

(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 763百万円には、セグメント間取引消去11百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 775百万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() = 営業利益又は損失() + 持分法投資損益

2. 報告セグメントの変更等に関する事項

(報告セグメントの変更)

現在進行中の第2次中期経営計画の計画達成に向けて、フロービジネスを成長ドライバーとしたストックビジネスの強化による着実な成長と新領域(海外事業と新規事業)の収益化に取り組んでまいります。

第1四半期連結会計期間より、ストックビジネスとフロービジネスを明確にするため、また、海外ビジネスの事業の位置づけを明確にするため、組織体制の見直しを行いました。

それに伴い、報告セグメントを従来の「不動産管理事業」、「物流投資事業」及び「アセットマネジメント事業」の3区分から「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」及び「海外事業」の4区分に変更しております。

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

(報告セグメントの利益又は損失の算定方法の変更)

現在進行中の第2次中期経営計画の計画達成に向けて、フロービジネスを成長ドライバーとしたストックビジネスの強化による着実な成長と新領域(海外事業と新規事業)の収益化に取り組んでまいります。

第1四半期連結会計期間より、ストックビジネスとフロービジネスを明確にするため、また、海外ビジネスの事業の位置づけを明確にするため、組織体制の見直しを行い、上記の通り、報告セグメントを変更しております。

そして、海外事業の事業活動をセグメント業績に反映させるべく、より適切な経営管理区分を行いました。

それに伴い、第1四半期連結会計期間より、持分法適用関連会社の損益を考慮し、報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法を変更しております。変更後の報告セグメントごとの利益又は損失の算定方法は下記の通りです。

セグメント利益又は損失() = 営業利益又は損失() + 持分法投資損益

なお、前第2四半期連結累計期間のセグメント情報は、変更後の算定方法に基づき作成したものを開示しております。

(収益認識関係)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

第1四半期連結会計期間より報告セグメントを変更しております。詳細は、「第4 経理の状況 1四半期連結財務諸表 注記事項(セグメント情報等)」に記載のとおりであります。

なお、前第2四半期連結累計期間の顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、変更後の報告セグメントの区分に基づき作成したものを開示しております。

前第2四半期連結累計期間(自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計
	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	海外事業	計		
工事収入	1,732	-	-	-	1,732	-	1,732
PM報酬	286	-	-	-	286	-	286
仲介報酬	88	-	-	-	88	-	88
不動産販売	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	-	-	618	-	618	-	618
その他	436	-	-	0	436	860	1,297
顧客との契約から生じる収益	2,543	-	618	0	3,162	860	4,022
その他の収益(注2)	9,466	-	73	7	9,547	5	9,552
外部顧客への売上高	12,010	-	691	7	12,709	865	13,575

(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. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

当第2四半期連結累計期間(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位:百万円)

	報告セグメント					その他 (注1)	合計
	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	海外事業	計		
工事収入	775	-	-	-	775	-	775
PM報酬	311	-	-	-	311	-	311
仲介報酬	114	-	-	-	114	-	114
不動産販売	-	10,213	-	-	10,213	-	10,213
資産運用報酬	-	-	615	-	615	-	615
その他	464	-	-	0	465	1,132	1,597
顧客との契約から生じる収益	1,666	10,213	615	0	12,496	1,132	13,628
その他の収益(注2)	9,769	-	79	8	9,857	4	9,862
外部顧客への売上高	11,436	10,213	695	8	22,353	1,137	23,491

(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. 「その他の収益」には、「リース取引に関する会計基準」(企業会計基準第13号 2007年3月30日)に基づく賃貸収入等が含まれております。

(1株当たり情報)

1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎、潜在株式調整後1株当たり四半期純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前第2四半期連結累計期間 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当第2四半期連結累計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
(1) 1株当たり四半期純利益	0.26円	12.64円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益 (百万円)	7	370
普通株主に帰属しない金額(百万円)	-	-
普通株式に係る親会社株主に帰属する四半期 純利益(百万円)	7	370
普通株式の期中平均株式数(株)	29,480,865	29,282,320
(2) 潜在株式調整後1株当たり四半期純利益	0.26円	12.64円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する四半期純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	26,212	17,015
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当 たり四半期純利益の算定に含めなかった潜在株式 で、前連結会計年度末から重要な変動があったもの の概要		

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

2023年12月13日開催の取締役会において、次のとおり剰余金の配当を行うことを決議いたしました。

(イ) 配当金の総額.....733百万円

(ロ) 1株当たりの金額.....25円

(ハ) 支払請求の効力発生日及び支払開始日.....2024年3月29日

(注) 2024年1月31日現在の株主名簿に記載又は記録された株主に対し、支払いを行います。

第二部【提出会社の保証会社等の情報】

該当事項はありません。

独立監査人の四半期レビュー報告書

2024年3月15日

株式会社シーアールイー
取締役会 御中

EY新日本有限責任監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 根津美香

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 八幡正博

監査人の結論

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、「経理の状況」に掲げられている株式会社シーアールイーの2023年8月1日から2024年7月31日までの連結会計年度の第2四半期連結会計期間（2023年11月1日から2024年1月31日まで）及び第2四半期連結累計期間（2023年8月1日から2024年1月31日まで）に係る四半期連結財務諸表、すなわち、四半期連結貸借対照表、四半期連結損益計算書、四半期連結包括利益計算書、四半期連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について四半期レビューを行った。

当監査法人が実施した四半期レビューにおいて、上記の四半期連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、株式会社シーアールイー及び連結子会社の2024年1月31日現在の財政状態並びに同日をもって終了する第2四半期連結累計期間の経営成績及びキャッシュ・フローの状況を適正に表示していないと信じさせる事項が全ての重要な点において認められなかった。

監査人の結論の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に準拠して四半期レビューを行った。四半期レビューの基準における当監査法人の責任は、「四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、会社及び連結子会社から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、結論の表明の基礎となる証拠を入手したと判断している。

四半期連結財務諸表に対する経営者及び監査等委員会の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して四半期連結財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない四半期連結財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

四半期連結財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき四半期連結財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監査等委員会の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における取締役の職務の執行を監視することにある。

四半期連結財務諸表の四半期レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した四半期レビューに基づいて、四半期レビュー報告書において独立の立場から四半期連結財務諸表に対する結論を表明することにある。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期レビューの基準に従って、四半期レビューの過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 主として経営者、財務及び会計に関する事項に責任を有する者等に対する質問、分析的手続その他の四半期レビュー手続を実施する。四半期レビュー手続は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して実施される年度の財務諸表の監査に比べて限定された手続である。
- ・ 継続企業の前提に関する事項について、重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められると判断した場合には、入手した証拠に基づき、四半期連結財務諸表において、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠して、適正に表示されていないと信じさせる事項が認められないかどうか結論付ける。また、継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、四半期レビュー報告書において四半期連結財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する四半期連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、四半期連結財務諸表に対して限定付結論又は否定的結論を表明することが求められている。監査人の結論は、四半期レビュー報告書日までに入手した証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、企業は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 四半期連結財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる四半期連結財務諸表の作成基準に準拠していないと信じさせる事項が認められないかどうかとともに、関連する注記事項を含めた四半期連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに四半期連結財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示していないと信じさせる事項が認められないかどうかを評価する。
- ・ 四半期連結財務諸表に対する結論を表明するために、会社及び連結子会社の財務情報に関する証拠を入手する。監査人は、四半期連結財務諸表の四半期レビューに関する指示、監督及び実施に関して責任がある。監査人は、単独で監査人の結論に対して責任を負う。

監査人は、監査等委員会に対して、計画した四半期レビューの範囲とその実施時期、四半期レビュー上の重要な発見事項について報告を行う。

監査人は、監査等委員会に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

会社及び連結子会社と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

-
- (注) 1. 上記の四半期レビュー報告書の原本は当社(四半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. X B R L データは四半期レビューの対象には含まれていません。