

当PDF文書は上に示されている企業に関する詳細レポートのアップデート版として作成されたものです。
詳細レポート全体につきましては[弊社ウェブサイト](#)をご覧ください。

2019年9月12日、株式会社シーアールイーは2019年7月期通期決算を発表した。

四半期業績推移 (累計) (百万円)	18年7月期				19年7月期				19年7月期	
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	(進捗率)	通期会予
売上高	4,755	8,954	24,214	33,585	4,831	9,712	16,893	23,942	100.1%	23,920
前期比	15.6%	12.8%	82.8%	-17.0%	1.6%	8.5%	-30.2%	-28.7%		-28.8%
売上総利益	906	1,735	4,242	6,360	993	2,082	3,798	5,183		
前期比	23.7%	21.6%	83.7%	-23.1%	9.6%	20.0%	-10.5%	-18.5%		
売上総利益率	19.1%	19.4%	17.5%	18.9%	20.6%	21.4%	22.5%	21.6%		
販管費	629	1,273	1,925	3,174	754	1,612	2,494	3,532		
前期比	13.0%	10.0%	6.4%	3.1%	19.8%	26.7%	29.5%	11.3%		
売上高販管費比率	13.2%	14.2%	8.0%	9.5%	15.6%	16.6%	14.8%	14.8%		
営業利益	277	462	2,317	3,186	240	470	1,305	1,651	100.7%	1,640
前期比	57.1%	71.3%	364.1%	-38.6%	-13.5%	1.6%	-43.7%	-48.2%		-48.5%
営業利益率	5.8%	5.2%	9.6%	9.5%	5.0%	4.8%	7.7%	6.9%		6.9%
経常利益	307	465	2,299	3,103	211	401	1,127	1,382	100.9%	1,370
前期比	129.1%	163.9%	609.6%	-37.4%	-31.4%	-13.7%	-51.0%	-55.5%		-55.9%
経常利益率	6.5%	5.2%	9.5%	9.2%	4.4%	4.1%	6.7%	5.8%		5.7%
四半期純利益	258	235	1,636	2,103	221	330	799	697	102.4%	680
前期比	196.8%	25.5%	414.1%	-41.3%	-14.6%	40.9%	-51.2%	-66.9%		-67.7%
四半期純利益率	5.4%	2.6%	6.8%	6.3%	4.6%	3.4%	4.7%	2.9%		2.8%

四半期業績推移 (百万円)	18年7月期				19年7月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	4,755	4,199	15,260	9,371	4,831	4,882	7,181	7,049
前期比	15.6%	9.8%	187.7%	-65.6%	1.6%	16.3%	-52.9%	-24.8%
売上総利益	906	829	2,507	2,118	993	1,089	1,716	1,385
前期比	23.7%	19.4%	184.2%	-64.5%	9.6%	31.4%	-31.5%	-34.6%
売上総利益率	19.1%	19.7%	16.4%	22.6%	20.6%	22.3%	23.9%	19.6%
販管費	629	644	652	1,249	754	859	882	1,038
前期比	13.0%	7.1%	-0.1%	-1.6%	19.8%	33.4%	35.1%	-16.9%
売上高販管費比率	13.2%	15.3%	4.3%	13.3%	15.6%	17.6%	12.3%	14.7%
営業利益	277	185	1,855	869	240	230	835	347
前期比	57.1%	98.3%	708.4%	-81.5%	-13.5%	24.2%	-55.0%	-60.1%
営業利益率	5.8%	4.4%	12.2%	9.3%	5.0%	4.7%	11.6%	4.9%
経常利益	307	157	1,834	804	211	190	726	255
前期比	129.1%	275.3%	-	-82.6%	-31.4%	21.0%	-60.4%	-68.3%
経常利益率	6.5%	3.7%	12.0%	8.6%	4.4%	3.9%	10.1%	3.6%
四半期純利益	258	-24	1,401	467	221	110	468	-102
前期比	196.8%	-	966.8%	-85.7%	-14.6%	-	-66.6%	-
四半期純利益率	5.4%	-	9.2%	5.0%	4.6%	2.2%	6.5%	-

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

*前期比は1,000%を超える場合は-と表示。

セグメント別四半期業績推移

(四半期累計) (百万円)	18年7月期				19年7月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	4,755	8,954	24,214	33,585	4,831	9,712	16,893	23,942
前期比	15.6%	12.8%	82.8%	-17.0%	1.6%	8.5%	-30.2%	-28.7%
不動産管理事業	4,624	8,694	14,254	18,450	4,631	9,316	16,207	21,538
前期比	14.0%	11.2%	22.5%	18.6%	0.1%	7.2%	13.7%	16.7%
物流投資事業	6	11	9,317	14,283	15	41	72	1,600
前期比	-	265.4%	-	-38.4%	162.2%	270.1%	-99.2%	-88.8%
アセットマネジメント事業	122	218	578	756	184	352	602	784
前期比	105.1%	92.5%	-63.2%	-56.5%	50.4%	61.2%	4.2%	3.7%
その他	4	31	64	95	2	3	12	20
営業利益	277	462	2,317	3,186	240	470	1,305	1,651
前期比	57.1%	71.3%	364.1%	-38.6%	-13.5%	1.6%	-43.7%	-48.2%
不動産管理事業	459	852	1,549	1,725	371	728	1,590	1,764
前期比	23.9%	23.7%	47.3%	7.1%	-19.1%	-14.6%	2.6%	2.3%
営業利益率	9.9%	9.8%	10.9%	9.3%	8.0%	7.8%	9.8%	8.2%
物流投資事業	-53	-123	926	1,838	-37	-57	-66	207
前期比	-	-	-	-56.6%	-	-	-	-88.7%
アセットマネジメント事業	60	91	365	382	86	169	330	407
前期比	394.4%	317.1%	151.1%	83.7%	45.2%	87.1%	-9.5%	6.4%
その他	-1	17	43	68	-2	-4	0	4
調整額	-187	-375	-567	-826	-179	-366	-550	-731

(四半期) (百万円)	18年7月期				19年7月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	4,755	4,199	15,260	9,371	4,831	4,882	7,181	7,049
前期比	15.6%	9.8%	187.7%	-65.6%	1.6%	16.3%	-52.9%	-24.8%
不動産管理事業	4,624	4,070	5,560	4,196	4,631	4,685	6,891	5,330
前期比	14.0%	8.0%	45.6%	7.3%	0.1%	15.1%	23.9%	27.0%
物流投資事業	6	6	9,306	4,966	15	26	31	1,528
前期比	-	82.6%	-	-78.6%	162.2%	379.7%	-	-69.2%
アセットマネジメント事業	122	96	360	178	184	168	251	182
前期比	105.1%	78.5%	-75.3%	6.7%	50.4%	74.9%	-30.4%	2.1%
その他	4	27	33	31	2	2	9	8
営業利益	277	185	1,855	869	240	230	835	347
前期比	57.1%	98.3%	708.4%	-81.5%	-13.5%	24.2%	-55.0%	-60.1%
不動産管理事業	459	393	697	176	371	356	862	174
前期比	23.9%	23.6%	92.0%	-68.6%	-19.1%	-9.4%	23.7%	-0.6%
営業利益率	9.9%	9.7%	12.5%	4.2%	8.0%	7.6%	12.5%	3.3%
物流投資事業	-53	-70	1,049	911	-37	-20	-9	273
前期比	-	-	-	-79.1%	-	-	-	-70.0%
アセットマネジメント事業	60	31	274	17	86	83	161	76
前期比	394.4%	220.9%	121.9%	-72.6%	45.2%	167.4%	-41.4%	345.8%
その他	-1	18	27	24	-2	-1	4	4
調整額	-187	-188	-192	-259	-179	-187	-184	-181

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

不動産管理事業の管理面積および管理物件数

	18年7月期				19年7月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
管理面積合計 (千坪)	1,388	1,392	1,503	1,513	1,346	1,439	1,468	1,490
前年比	15.1%	11.0%	8.8%	26.6%	-3.0%	3.4%	-2.3%	-1.6%
マスターリース管理面積 (千坪)	347	347	350	350	349	436	438	446
前年比	2.3%	2.8%	3.8%	3.8%	0.7%	25.5%	25.2%	27.5%
プロパティマネジメント管理面積 (千坪)	1,041	1,045	1,153	1,163	996	1,004	1,030	1,044
前年比	20.2%	14.0%	10.3%	35.5%	-4.3%	-4.0%	-10.7%	-10.3%
管理物件数合計	1,431	1,436	1,451	1,452	1,435	1,578	1,575	1,581
前年比	-4.0%	-3.6%	-3.4%	3.1%	0.3%	9.9%	8.5%	8.9%
マスターリース管理物件数	1,198	1,202	1,207	1,210	1,207	1,324	1,316	1,323
前年比	0.5%	1.0%	1.8%	1.7%	0.8%	10.1%	9.0%	9.3%
プロパティマネジメント管理物件数	233	234	244	242	228	254	259	258
前年比	-22.1%	-22.0%	-22.8%	11.0%	-2.1%	8.5%	6.1%	6.6%
マスターリース稼働率	97.3%	97.8%	99.0%	98.6%	98.2%	98.2%	98.9%	98.3%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

2019年7月期通期実績

- ▷ 売上高：23,942百万円（前期比28.7%減）
- ▷ 営業利益：1,651百万円（同48.2%減）
- ▷ 経常利益：1,382百万円（同55.5%減）
- ▷ 親会社株主に帰属する当期純利益：697百万円（同66.9%減）

同社では、「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NO.1企業グループ」を新事業ビジョンに定め、物流インフラプラットフォームを事業領域としている。同社の事業領域において、電子商取引市場の拡大から物流業務を受託する3PLの物流施設の需要は拡大傾向である。加えて、サプライチェーン・マネジメントの高度化、物流拠点の見直し等により、物流施設の需要は拡大している。引き続き良好な資金調達環境を背景に、物流不動産市場は成長しており、物流施設を投資対象とするJ-REITも増加した。

同社は、2018年12月に株式会社ロジコムを連結子会社化した。ロジコムは、東大和市を中心とする多摩エリアをマスターリース物件の主たる事業領域としており、同社のマスターリース物件の事業領域とエリア補完の関係となる。これにより安定的な収益が得られる事業基盤を構築するとともに、『ストックビジネスの強化による持続的な企業成長』を推進させていくとしている。

- ▷ 不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ収益性の向上を目指した結果、2019年7月末時点での管理面積は149万坪（前期比1.6%減）となった。2019年4月には国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、同社が保有していた延床面積5,000㎡未満の中小型倉庫を売却し、売却後は、当該物件のマスターリース兼プロパティマネジメントを受託した。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積み上げた。
- ▷ 物流投資事業では、「ロジスクウェア川越」をCREロジスティクスファンド投資法人へ売却した。竣工済物件の入居テナント誘致活動を行い、2020年7月期の売却を目指すとともに、他の開発プロジェクトについては、物件竣工に向け、着実に進めていくとした。
- ▷ アセットマネジメント事業では、CREロジスティクスファンド投資法人の受託資産残高の拡大に伴い、同投資法人からの運用に係るストック収益を順調に積み上げている。

セグメント別の業績は、次の通りである。

不動産管理事業

- ▷ 売上高：21,538百万円（前期比16.7%増）
- ▷ 営業利益：1,764百万円（同2.3%増）

不動産管理事業では、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に加え、国内の機関投資家向け私募ファンドに対して、同社保有の中小型倉庫を売却した結果、増収増益となった。

マスターリースの管理物件数は1,323物件（前期比9.3%増）、管理面積は445,759坪（同27.5%増）、稼働率は98.3%（前期の稼働率は98.6%）となった。

プロパティマネジメントの管理物件数は258物件（前期比6.6%増）、管理面積は1,043,910坪（同10.3%減）となった。

物流投資事業

- ▷ 売上高：1,600百万円（前期比88.8%減）
- ▷ 営業利益：207百万円（同88.7%減）

物流投資事業では、売上高および営業利益が前期比で減少した。CREロジスティクスファンド投資法人に対し、2018年7月期においては、同社開発物件である「ロジスクエア守谷」、「ロジスクエア鳥栖」、「ロジスクエア春日部」を売却したが、2019年7月期は「ロジスクエア川越」のみの売却にとどまった。

アセットマネジメント事業

- ▷ 売上高：784百万円（前期比3.7%増）
- ▷ 営業利益：407百万円（同6.4%増）

アセットマネジメント事業では、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が順調に計上された。

今期の見通し

(百万円)	18年7月期			19年7月期			20年7月期
	上期実績	下期実績	通期実績	上期実績	下期実績	通期実績	通期会予
売上高	8,954	24,631	33,585	9,712	14,230	23,942	43,600
売上原価	7,219	20,006	27,224	7,630	179,939	187,569	
売上総利益	1,735	4,625	6,360	2,082	3,101	5,183	
売上総利益率	19.4%	18.8%	18.9%	21.4%	21.8%	21.6%	
販売費及び一般管理費	1,273	1,901	3,174	1,612	1,920	3,532	
売上高販管費比率	14.2%	7.7%	9.5%	16.6%	13.5%	14.8%	
営業利益	462	2,724	3,186	470	1,181	1,651	2,500
営業利益率	5.2%	11.1%	9.5%	4.8%	8.3%	6.9%	5.7%
経常利益	465	2,639	3,103	401	981	1,382	2,100
経常利益率	5.2%	10.7%	9.2%	4.1%	6.9%	5.8%	4.8%
当期純利益	235	1,869	2,103	330	366	697	1,300
純利益率	2.6%	7.6%	6.3%	3.4%	2.6%	2.9%	3.0%

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

*下期の数値は通期の数値から上期の数値を差引計算して算出。

事業セグメント別会社予想

(百万円)	18年7月期 実績	19年7月期 実績	20年7月期 会予
売上高	33,585	23,942	43,600
前期比	-17.0%	-28.7%	82.1%
不動産管理事業	18,450	21,538	23,400
前期比	18.6%	16.7%	8.6%
物流投資事業	14,283	1,600	19,400
前期比	-38.4%	-88.8%	1112.5%
アセットマネジメント事業	756	784	800
前期比	-56.5%	3.7%	2.0%
その他	95	20	-
営業利益	3,186	1,651	2,500
前期比	-38.6%	-48.2%	51.4%
営業利益率	9.5%	6.9%	5.7%
不動産管理事業	1,725	1,764	1,600
前期比	7.1%	2.3%	-9.3%
営業利益率	9.3%	8.2%	6.8%
物流投資事業	1,838	207	1,800
前期比	-56.6%	-88.7%	769.1%
営業利益率	12.9%	12.9%	9.3%
アセットマネジメント事業	382	407	300
前期比	83.7%	6.4%	-26.2%
営業利益率	50.5%	51.8%	37.5%
その他	68	4	-
全社・消去	-826	-731	-1,200

出所：会社データよりSR社作成

*表の数値が会社資料とは異なる場合があるが、四捨五入により生じた相違であることに留意。

2020年7月期通期会社予想は、売上高43,600百万円（前期比82.1%増）、営業利益2,500百万円（同51.4%増）、経常利益2,100百万円（同52.0%増）、親会社株主に帰属する当期純利益1,300百万円（同86.6%増）を見込んでいる。

このリサーチメモは、掲載企業の[最新版レポート](#)にも掲載されています。

株式会社シェアードリサーチは今までにない画期的な形で日本企業の基本データや分析レポートのプラットフォーム提供を目指しています。さらに、徹底した分析のもとに顧客企業のレポートを掲載し随時更新しています。

ディスクレーム

本レポートは、情報提供のみを目的としております。投資に関する意見や判断を提供するものでも、投資の勧誘や推奨を意図したものでもありません。SR Inc.は、本レポートに記載されたデータの信憑性や解釈については、明示された場合と黙示の場合の両方につき、一切の保証を行わないものとします。SR Inc.は本レポートの使用により発生した損害について一切の責任を負いません。

本レポートの著作権、ならびに本レポートとその他Shared Researchレポートの派生品の作成および利用についての権利は、SR Inc.に帰属します。本レポートは、個人目的の使用においては複製および修正が許されていますが、配布・転送その他の利用は本レポートの著作権侵害に該当し、固く禁じられています。SR Inc.の役員および従業員は、SR Inc.の調査レポートで対象としている企業の発行する有価証券に関して何らかの取引を行っており、または将来行う可能性があります。そのため、SR Inc.の役員および従業員は、該当企業に対し、本レポートの客観性に影響を与える利害を有する可能性があることにご留意ください。

金融商品取引法に基づく表示

本レポートの対象となる企業への投資または同企業が発行する有価証券への投資についての判断につながる意見が本レポートに含まれている場合、その意見は、同企業からSR Inc.への対価の支払と引き換えに盛り込まれたものであるか、同企業とSR Inc.の間に存在する当該対価の受け取りについての約束に基づいたものです。

連絡先

株式会社シェアードリサーチ / Shared Research Inc.
東京都文京区千駄木3-31-12
HP: <https://sharedresearch.jp>
TEL : (03)5834-8787
Email: info@sharedresearch.jp