

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。

2018年9月13日、株式会社シーアールイーは2018年7月期通期決算および中期経営計画策定に関して発表した。

四半期業績推移 (累計) (百万円)	17年7月期				18年7月期				18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	4,114	7,938	13,243	40,476	4,755	8,954	24,214	33,585	101.8%	33,000
前期比	10.1%	3.6%	13.7%	19.6%	15.6%	12.8%	82.8%	-17.0%		-18.5%
売上総利益	733	1,427	2,309	8,267	906	1,735	4,242	6,360		
前期比	13.2%	-0.8%	8.9%	17.4%	23.7%	21.6%	83.7%	-23.1%		
売上総利益率	17.8%	18.0%	17.4%	20.4%	19.1%	19.4%	17.5%	18.9%		
販管費	557	1,157	1,810	3,079	629	1,273	1,925	3,174		
前期比	11.2%	11.1%	12.8%	16.0%	13.0%	10.0%	6.4%	3.1%		
売上高販管費比率	13.5%	14.6%	13.7%	7.6%	13.2%	14.2%	8.0%	9.5%		
営業利益	176	270	499	5,188	277	462	2,317	3,186	113.8%	2,800
前期比	19.9%	-32.2%	-3.5%	18.3%	57.1%	71.3%	364.1%	-38.6%		-46.0%
営業利益率	4.3%	3.4%	3.8%	12.8%	5.8%	5.2%	9.6%	9.5%		8.5%
経常利益	134	176	324	4,957	307	465	2,299	3,103	114.9%	2,700
前期比	40.8%	-42.7%	-2.7%	20.2%	129.1%	163.9%	609.6%	-37.4%		-45.5%
経常利益率	3.3%	2.2%	2.4%	12.2%	6.5%	5.2%	9.5%	9.2%		8.2%
四半期純利益	87	187	318	3,582	258	235	1,636	2,103	110.7%	1,900
前期比	143.7%	223.7%	392.2%	55.3%	196.8%	25.5%	414.1%	-41.3%		-47.0%
四半期純利益率	2.1%	2.4%	2.4%	8.8%	5.4%	2.6%	6.8%	6.3%		5.8%

  

四半期業績推移 (百万円)	17年7月期				18年7月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	4,114	3,824	5,305	27,233	4,755	4,199	15,260	9,371
前期比	10.1%	-2.6%	33.1%	22.7%	15.6%	9.8%	187.7%	-65.6%
売上総利益	733	694	882	5,958	906	829	2,507	2,118
前期比	13.2%	-12.3%	29.3%	21.1%	23.7%	19.4%	184.2%	-64.5%
売上総利益率	17.8%	18.2%	16.6%	21.9%	19.1%	19.7%	16.4%	22.6%
販管費	557	601	653	1,269	629	644	652	1,249
前期比	11.2%	11.0%	16.0%	20.8%	13.0%	7.1%	-0.1%	-1.6%
売上高販管費比率	13.5%	15.7%	12.3%	4.7%	13.2%	15.3%	4.3%	13.3%
営業利益	176	93	229	4,689	277	185	1,855	869
前期比	19.9%	-62.7%	92.2%	21.2%	57.1%	98.3%	708.4%	-81.5%
営業利益率	4.3%	2.4%	4.3%	17.2%	5.8%	4.4%	12.2%	9.3%
経常利益	134	42	148	4,633	307	157	1,834	804
前期比	40.8%	-80.3%	476.7%	22.2%	129.1%	275.3%	-	-82.6%
経常利益率	3.3%	1.1%	2.8%	17.0%	6.5%	3.7%	12.0%	8.6%
四半期純利益	87	100	131	3,264	258	-24	1,401	467
前期比	143.7%	353.8%	-	45.5%	196.8%	-	966.8%	-85.7%
四半期純利益率	2.1%	2.6%	2.5%	12.0%	5.4%	-	9.2%	5.0%

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。

\*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)	17年7月期				18年7月期			
	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q	1Q	1-2Q	1-3Q	1-4Q
売上高	4,114	7,938	13,243	40,476	4,755	8,954	24,214	33,585
前期比	10.1%	3.6%	13.7%	19.6%	15.6%	12.8%	82.8%	-17.0%
不動産管理事業	4,055	7,821	11,640	15,552	4,624	8,694	14,254	18,450
前期比	9.1%	4.3%	1.7%	2.0%	14.0%	11.2%	22.5%	18.6%
物流投資事業	0	3	30	23,185	6	11	9,317	14,283
前期比	-59.6%	-	-	32.2%	-	265.4%	-	-38.4%
アセットマネジメント事業	60	113	1,572	1,739	122	218	578	756
前期比	201.9%	-29.2%	690.5%	64.6%	105.1%	92.5%	-63.2%	-56.5%
その他	-	-	-	-	4	31	64	95
営業利益	176	270	499	5,188	277	462	2,317	3,186
前期比	19.9%	-32.2%	-3.5%	18.3%	57.1%	71.3%	364.1%	-38.6%
不動産管理事業	371	689	1,052	1,610	459	852	1,549	1,725
前期比	6.5%	-1.8%	-0.6%	5.8%	23.9%	23.7%	47.3%	7.1%
営業利益率	9.1%	8.8%	9.0%	10.4%	9.9%	9.8%	10.9%	9.3%
物流投資事業	-36	-78	-119	4,234	-53	-123	926	1,838
前期比	-	-	-	20.5%	-	-	-	-56.6%
アセットマネジメント事業	12	22	145	208	60	91	365	382
前期比	-	-74.9%	94.3%	-4.1%	394.4%	317.1%	151.1%	83.7%
その他	-	-	-	-	-1	17	43	68
調整額	-170	-363	-579	-864	-187	-375	-567	-826

  

(四半期) (百万円)	17年7月期				18年7月期			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
売上高	4,114	3,824	5,305	27,233	4,755	4,199	15,260	9,371
前期比	10.1%	-2.6%	33.1%	22.7%	15.6%	9.8%	187.7%	-65.6%
不動産管理事業	4,055	3,767	3,819	3,911	4,624	4,070	5,560	4,196
前期比	9.1%	-0.5%	-3.2%	2.8%	14.0%	8.0%	45.6%	7.3%
物流投資事業	0	3	27	23,155	6	6	9,306	4,966
前期比	-59.6%	-	-	-	-	82.6%	-	-78.6%
アセットマネジメント事業	60	54	1,459	167	122	96	360	178
前期比	201.9%	-61.6%	-	-80.5%	105.1%	78.5%	-75.3%	6.7%
その他	-	-	-	-	4	27	33	31
営業利益	176	93	229	4,689	277	185	1,855	869
前期比	19.9%	-62.7%	92.2%	21.2%	57.1%	98.3%	708.4%	-81.5%
不動産管理事業	371	318	363	558	459	393	697	176
前期比	6.5%	-10.0%	1.9%	20.4%	23.9%	23.6%	92.0%	-68.6%
営業利益率	9.1%	8.4%	9.5%	14.3%	9.9%	9.7%	12.5%	4.2%
物流投資事業	-36	-42	-41	4,353	-53	-70	1,049	911
前期比	-	-	-	20.3%	-	-	-	-79.1%
アセットマネジメント事業	12	10	124	63	60	31	274	17
前期比	-	-89.6%	-	-55.9%	394.4%	220.9%	121.9%	-72.6%
その他	-	-	-	-	-1	18	27	24
調整額	-170	-192	-216	-285	-187	-188	-192	-259

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。

**2018年7月期通期実績**

売上高33,585百万円（前期比17.0%減）、営業利益3,186百万円（同38.6%減）、経常利益3,103百万円（同37.4%減）、親会社株主に帰属する当期純利益2,103百万円（同41.3%減）となった。

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いる。大型物流施設の新規供給は増加傾向にあるが、物流業務を受託する3PLやインターネット通販等が需要面で成長ドライバーとなり、物流不動産市場は引き続き成長した。新規プレイヤーの参入および物流施設を投資対象とするJ-REITも増加した。

- ▷ 不動産管理事業では、高稼働を維持しつつ管理面積の純増と収益性の向上を目指した結果、2018年7月末時点での管理面積は約151万坪（前期比26.6%増）となった。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、「ロジスクエア守谷」と「ロジスクエア鳥栖」について、CREロジスティクスファンド投資法人へ売却、「ロジスクエア春日部」を国内リース会社へ売却した。他の開発プロジェクトについても順次開発用地を取得し、着工している。
  - ▷ 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2018年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場した。同投資法人の受託資産残高の拡大によってアセットマネジメント事業を不動産管理事業に次ぐ第2のストックビジネスの柱へ成長させるとしている。
  - ▷ 2018年5月にはベトナムで物流施設の賃貸及び開発事業に進出した。また、タイでは2019年7月期の稼働に向けてトランクルーム事業に着手した。エリア展開の強化に向けて、アジア圏における事業展開を推進していくとしている。
  - ▷
- セグメントの業績は、次の通りである。

#### 不動産管理事業

売上高18,450百万円（前期比18.6%増）、営業利益は1,725百万円（同7.1%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から、安定的に収益が計上された。加えて、管理物件の工事受注および太陽光発電設備の売却もあった。

マスターリースの管理物件数は1,210物件（前期比1.7%増）、管理面積は349,674坪（同3.8%増）、稼働率は98.6%（前期の稼働率は97.7%）となった。

プロパティマネジメントの管理物件数は242物件（前期比11.0%増）、管理面積は1,163,493坪（同35.5%増）となった。

#### 物流投資事業

売上14,283百万円（前期比38.4%減）、営業利益1,838百万円（同56.6%減）

物流投資事業では、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」および「ロジスクエア春日部」を売却した。

#### アセットマネジメント事業

売上高756百万円（前期比56.5%減）、営業利益382百万円（同83.7%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、運用資産の取得に係るアキュイジションフィー等を計上した。一方で投資不動産を売却した前期はとの比較では減収となった。

## 今期の見通し

(百万円)	18年7月期			19年7月期
	上期実績	下期実績	通期実績	通期会予
<b>売上高</b>	<b>8,954</b>	<b>24,631</b>	<b>33,585</b>	<b>32,100</b>
売上原価	7,219	20,006	27,224	
<b>売上総利益</b>	<b>1,735</b>	<b>4,625</b>	<b>6,360</b>	
売上総利益率	19.4%	18.8%	18.9%	
販売費及び一般管理費	1,273	1,901	3,174	
売上高販費比率	14.2%	7.7%	9.5%	
<b>営業利益</b>	<b>462</b>	<b>2,724</b>	<b>3,186</b>	<b>2,100</b>
営業利益率	5.2%	11.1%	9.5%	6.5%
<b>経常利益</b>	<b>465</b>	<b>2,639</b>	<b>3,103</b>	<b>1,900</b>
経常利益率	5.2%	10.7%	9.2%	5.9%
<b>当期純利益</b>	<b>235</b>	<b>1,869</b>	<b>2,103</b>	<b>1,300</b>
純利益率	2.6%	7.6%	6.3%	4.0%

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。

会社予想は売上高32,100百万円（前期比4.4%減）、営業利益2,100百万円（同34.1%減）、経常利益1,900百万円（同38.8%減）、親会社株主に帰属する当期純利益1,300百万円（同38.2%減）を見込んでいる。

## 事業セグメント別会社予想

(百万円)	18年7月期	19年7月期
	実績	会予
<b>売上高</b>	<b>33,585</b>	<b>32,100</b>
前期比	-17.0%	-4.4%
不動産管理事業	18,450	19,800
前期比	18.6%	7.3%
物流投資事業	14,283	11,500
前期比	-38.4%	-19.5%
アセットマネジメント事業	756	800
前期比	-56.5%	5.8%
その他	95	-
<b>営業利益</b>	<b>3,186</b>	<b>2,100</b>
前期比	-38.6%	-34.1%
営業利益率	9.5%	6.5%
不動産管理事業	1,725	1,800
前期比	7.1%	4.4%
営業利益率	9.3%	9.1%
物流投資事業	1,838	800
前期比	-56.6%	-56.5%
営業利益率	12.9%	7.0%
アセットマネジメント事業	382	400
前期比	83.7%	4.7%
営業利益率	50.5%	50.0%
その他	68	-
全社・消去	-826	-900

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。

## 中長期展望

同社は2018年9月に2021年7月期を最終年度とする中期経営計画を発表した。2021年7月期の数値目標は、売上高60,000百万円（2018年7月期比78.7%増、平均年率21.3%増）、営業利益5,000百万円（同56.9%増、平均年率16.2%増）、ROE平均10%以上、2019年7月期から2021年7月期の3カ年累計投資額90,000百万円としている。

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はありません。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](mailto:info@sharedresearch.jp)