

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【根拠条文】	金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年3月12日
【中間会計期間】	第17期中（自 2024年8月1日 至 2025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】	経理財務部 部長 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】	経理財務部 部長 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16期 中間連結会計期間	第17期 中間連結会計期間	第16期
会計期間	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年8月1日 至2025年1月31日	自2023年8月1日 至2024年7月31日
売上高 (百万円)	23,491	22,585	66,901
経常利益 (百万円)	700	2,199	6,816
親会社株主に帰属する中間(当期)純利益 (百万円)	370	1,413	4,341
中間包括利益又は包括利益 (百万円)	280	1,893	4,018
純資産額 (百万円)	38,165	41,750	41,170
総資産額 (百万円)	145,890	157,289	142,557
1株当たり中間(当期)純利益 (円)	12.64	48.14	148.11
潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益 (円)	12.64	-	-
自己資本比率 (%)	26.1	26.4	28.8
営業活動による キャッシュ・フロー (百万円)	1,377	19,685	977
投資活動による キャッシュ・フロー (百万円)	2,184	1,832	2,696
財務活動による キャッシュ・フロー (百万円)	403	14,861	301
現金及び現金同等物の中間期末 (期末)残高 (百万円)	24,306	17,644	24,306

(注) 1. 当社は中間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. 第17期中間連結会計期間および第16期の潜在株式調整後1株当たり中間(当期)純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

2【事業の内容】

当中間連結会計期間において、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、主要な関係会社における異動もありません。

第2【事業の状況】

1【事業等のリスク】

当中間連結会計期間において、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、当中間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

当中間連結会計期間におけるわが国経済は、雇用・所得環境の改善やインバウンド需要の拡大等により緩やかな回復傾向が見られました。しかしながら、国際情勢不安の長期化や原材料価格の高騰等により、依然として先行き不透明な状況にあります。

投資マーケットにおいては、金利の先高感により、一部投資家の目線が保守的になっており、J-REIT市場は低迷しておりますが、現物不動産市場の全体感としては依然として投資家の投資意欲は堅調という認識です。

不動産マーケットにおいては、新型コロナウイルス感染症の影響もあり物流アセットに対して多くの投資資金が流入し、新規参入も増加し、物流施設が有力な投資対象として広く認知された一方、昨今の建築工事費の上昇により、デベロッパー各社とも今までのような高額での用地取得ができない状況となっており、土地価格の上昇が抑えられている状況でもあります。結果として、物流施設開発の着工面積は数年前に比べると大幅に減少しているものと思われます。

物流施設の賃貸マーケットにおいては、大型物流施設の大量供給により首都圏エリアにおいては空室率の上昇が見受けられますが、建築費の高騰に伴う着工面積の減少から、時間経過とともに解消される見込みであり、大幅な空室増加は限定的と考えております。

このような事業環境のもと、不動産管理事業セグメントでは、インフレに対応した賃料値上げの実施と有効活用・既存物件取得を通じ面積拡大を継続的に進めております。長年の不動産管理事業で培ってきた使用者と保有者との広範囲なネットワークと実績という強みに加えて、CREグループ及びアライアンス先企業と連携し、企業が保有する不動産の有効活用事業や他社管理の空庫物件をマスターリースすることで面積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素地の仕入れに注力しております。物流業界における2024年問題に対応するためには、物流ネットワークの更なる自動化・省人化が求められております。そのような状況において、当社の開発戦略としては、従前の物流適地に加え、大都市圏における発着点及び長距離輸送の中継地点となり得る立地も開発投資対象に含めて検討を進めてまいります。

アセットマネジメント事業セグメントでは、公募リートであるCREロジスティクスファンド投資法人と私募リートであるCREインダストリアルアセット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おります。

海外事業セグメントでは、インドネシアにおいて、初の既存物件を取得いたしました。開発案件とともに将来的な収益基盤の1つになるべく、投資を加速させ、アセットを確実に積み上げてまいります。

当社は物流不動産を市場に提供しておりますが、そのクライアントは倉庫運送事業を主業とする企業が過半を占めます。事業者の課題は、労働力の確保、自動化やデジタル化、輸配送の効率化等であり、運営の合理化を求める企業が存在します。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、物流不動産のワンストップサービスを提供する企業グループから、物流を支える全てのサービスの基盤となる企業グループへと、既存領域の更なる成長、海外事業の拡大・収益化、新規事業の拡充・収益化を通じ、社会へ貢献し続ける企業への成長を目指してまいります。

当中間連結会計期間の事業活動の結果、売上高22,585百万円（前年同期比3.9%減）、営業利益3,031百万円（前年同期比134.7%増）、経常利益2,199百万円（前年同期比214.2%増）、事業利益（注）3,062百万円（前年同期比124.0%増）、親会社株主に帰属する中間純利益1,413百万円（前年同期比281.7%増）となりました。

（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。

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、2025年1月末時点での管理面積は約656万㎡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12,171百万円（前年同期比6.4%増）、セグメント利益は1,683百万円（前年同期比69.4%増）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「ロジスクエア成田」及び「ロジスクエア松戸」を売却いたしました。その結果、売上高は7,750百万円（前年同期比24.1%減）、セグメント利益は1,363百万円（前年同期比58.5%増）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2025年1月末時点での受託資産残高は390,422百万円となりました。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1,014百万円（前年同期比45.9%増）、セグメント利益は710百万円（前年同期比67.6%増）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12百万円（前年同期比44.0%増）、セグメント損失は302百万円（前年同期は176百万円のセグメント損失）となりました。

(2) 当中間期の財政状態の概況

(資産、負債及び純資産の状況)

(資産)

当中間連結会計期間末における流動資産は124,234百万円となり、前連結会計年度末に比べ13,093百万円増加いたしました。これは主に仕掛販売用不動産が8,534百万円、現金及び預金が6,660百万円減少した一方、販売用不動産が23,616百万円、未収消費税等が3,897百万円増加したことによるものであります。固定資産は33,041百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,645百万円増加いたしました。これは主に破産更生債権等が160百万円、関係会社長期貸付金が150百万円減少した一方、投資有価証券が2,013百万円増加したことによるものであります。繰延資産は13百万円となり、前連結会計年度末に比べ6百万円減少いたしました。これは社債発行費が6百万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157,289百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,732百万円増加いたしました。

(負債)

当中間連結会計期間末における流動負債は41,370百万円となり、前連結会計年度末に比べ1,997百万円増加いたしました。これは主に買掛金が1,089百万円、未払法人税等が806百万円、役員賞与引当金が330百万円減少した一方、1年内返済予定の長期借入金が3,320百万円、短期借入金が940百万円増加したことによるものであります。固定負債は74,168百万円となり、前連結会計年度末に比べ12,156百万円増加いたしました。これは主に受入敷金保証金が62百万円減少した一方、長期借入金が12,205百万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115,539百万円となり、前連結会計年度末に比べ14,153百万円増加いたしました。

(純資産)

当中間連結会計期間末の純資産は41,750百万円となり、前連結会計年度末に比べ579百万円増加いたしました。これは主に親会社株主に帰属する中間純利益1,413百万円の計上と配当金1,467百万円の支払いに伴い利益剰余金が54百万円減少した一方、為替換算調整勘定が213百万円、投資有価証券の時価評価に伴いその他有価証券評価差額金が182百万円、非支配株主持分が179百万円増加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

当中間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、17,644百万円となり、前連結会計年度末と比べ6,661百万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、19,685百万円の資金使用（前年同期は1,377百万円の資金使用）となりました。これは主に、税金等調整前中間純利益2,221百万円により資金が増加し、一方で棚卸資産の増加15,097百万円、未収消費税等の増加3,897百万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、1,832百万円の資金使用（前年同期比16.1%減）となりました。これは主に、有価証券及び投資有価証券の取得による支出1,291百万円、有形固定資産の取得による支出325百万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、14,861百万円の資金獲得（前年同期は403百万円の資金使用）となりました。これは主に、長期借入れによる収入21,562百万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6,238百万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

当中間連結会計期間において、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

当中間連結会計期間において、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】

当社は、2025年1月28日開催の取締役会において、SMFLみらいパートナーズ株式会社によるいわゆるマネジメント・バイアウト（MBO）の一環として行われる当社の普通株式（以下、「当社株式」といいます。）に対する公開買付け（以下、「本公開買付け」といいます。）に賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆さまに対して、本公開買付けへの応募を推奨することを決議いたしました。

なお、当該取締役会決議は、本公開買付け及びその後の一連の手続きを実施することにより当社株式が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

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	中間会計期間末 現在発行数(株) (2025年1月31日)	提出日現在発行数(株) (2025年3月12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	29,400,700	29,400,700	東京証券取引所 プライム市場	単元株式数 100株
計	29,400,700	29,400,700	-	-

(注) 発行済株式のうち498,900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688百万円)によるものです。

(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)
2024年12月10日 (注)	44,000	29,400,700	26	5,391	26	5,351

(注) 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行

発行価格 1,205円

資本組入額 602.5円

割当先	当社の使用人	247名
	当社の子会社の取締役	2名
	当社の子会社の使用員	47名

(5) 【大株主の状況】

2025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3-20	11,040,200	37.57
ケネディクス(株)	東京都千代田区内幸町2丁目1-6	4,485,000	15.26
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 (東京都港区虎ノ門2丁目6番1号)	2,226,902	7.58
GOLDMAN, SACHS INTERNATIONAL (常任代理人 ゴールドマン・サックス証券(株))	PLUMTREE COURT, 25 SHOW LANE, LONDON EC4A 4AU, U.K. (東京都港区虎ノ門2丁目6番1号)	1,154,686	3.93
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	東京都港区赤坂1丁目8番1号	1,088,600	3.70
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL 1 TRUST (常任代理人 立花証券(株))	89 NEXUS WAY, CAMANA BAY, POBOX31106, GRAND CAYMAN, KY 1-1205, CAYMAN ISLANDS (東京都中央区日本橋茅場町1丁目13-14)	1,000,000	3.40
野村信託銀行(株) (信託口205257)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	999,000	3.40
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 5NT, UK (東京都中央区日本橋3丁目11-1)	703,100	2.39
公共建物(株)	東京都中央区京橋3丁目7-1	559,600	1.90
山下 修平	東京都渋谷区	410,400	1.40
計	-	23,667,488	80.54

(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14,298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. 2025年2月4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2025年1月28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2025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
保有株券等数 株券 12,039,200株
株券等保有割合 40.95%

4. 2025年2月6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2025年1月30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2025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
保有株券等数 株券 3,433,900株
株券等保有割合 11.70%

(6)【議決権の状況】

【発行済株式】

2025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 14,200	-	-
完全議決権株式(その他)	普通株式 29,374,500	293,745	-
単元未満株式	普通株式 12,000	-	-
発行済株式総数	29,400,700	-	-
総株主の議決権	-	293,745	-

(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98株が含まれております。

【自己株式等】

2025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	14,200	-	14,200	0.05
計	-	14,200	-	14,200	0.05

(注)1. 上記の株式数には単元未満株式98株は含めておりません。

2. 2025年1月31日以降、2025年2月に1名の退職者より600株の譲渡制限付株式を無償取得いたしました。また、2025年2月7日に単元未満株式の買取りにより97株の自己株式を取得いたしました。これにより、2025年2月28日現在において、自己株式数は14,995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. 中間連結財務諸表の作成方法について

当社の中間連結財務諸表は、「連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則」（1976年大蔵省令第28号。以下「連結財務諸表規則」という。）に基づいて作成しております。

また、当社は、金融商品取引法第24条の5第1項の表の第1号の上欄に掲げる会社に該当し、連結財務諸表規則第1編及び第3編の規定により第1種中間連結財務諸表を作成しております。

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、中間連結会計期間（2024年8月1日から2025年1月31日まで）に係る中間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期中レビューを受けております。

1【中間連結財務諸表】

(1)【中間連結貸借対照表】

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	24,325	17,664
受取手形、売掛金及び契約資産	999	1,167
完成工事未収入金	330	253
販売用不動産	39,063	62,680
仕掛販売用不動産	37,168	28,633
前渡金	7,647	8,247
前払費用	1,396	1,379
未収消費税等	15	3,912
その他	252	354
貸倒引当金	58	59
流動資産合計	111,141	124,234
固定資産		
有形固定資産		
建物及び構築物	4,476	4,664
減価償却累計額	2,362	2,480
建物及び構築物(純額)	2,113	2,183
機械装置及び運搬具	64	48
減価償却累計額	47	30
機械装置及び運搬具(純額)	17	18
工具、器具及び備品	301	308
減価償却累計額	226	238
工具、器具及び備品(純額)	75	70
土地	4,435	4,561
リース資産	567	593
減価償却累計額	390	410
リース資産(純額)	177	182
建設仮勘定	10	27
有形固定資産合計	6,829	7,044
無形固定資産		
のれん	424	318
その他	531	527
無形固定資産合計	955	845
投資その他の資産		
投資有価証券	10,491	12,504
関係会社長期貸付金	3,197	3,046
破産更生債権等	207	46
長期前払費用	1,030	903
繰延税金資産	523	456
敷金及び保証金	8,259	8,128
その他	107	112
貸倒引当金	207	46
投資その他の資産合計	23,611	25,151
固定資産合計	31,396	33,041
繰延資産		
社債発行費	19	13
繰延資産合計	19	13
資産合計	142,557	157,289

(単位：百万円)

	前連結会計年度 (2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
買掛金	5,840	4,750
工事未払金	341	440
短期借入金	300	1,240
1年内返済予定の長期借入金	23,134	26,455
1年内償還予定の社債	3,000	3,000
リース債務	71	75
未払法人税等	1,592	786
未払消費税等	327	84
預り金	1,520	1,487
前受収益	2,041	2,050
賞与引当金	415	346
役員賞与引当金	330	-
転貸損失引当金	-	16
工事損失引当金	5	4
その他	452	631
流動負債合計	39,373	41,370
固定負債		
社債	2,000	2,000
長期借入金	49,403	61,609
リース債務	231	215
繰延税金負債	0	0
債務保証損失引当金	39	42
転貸損失引当金	-	24
退職給付に係る負債	264	274
資産除去債務	302	314
受入敷金保証金	9,513	9,451
匿名組合出資預り金	1	7
その他	255	230
固定負債合計	62,012	74,168
負債合計	101,386	115,539
純資産の部		
株主資本		
資本金	5,365	5,391
資本剰余金	6,078	6,105
利益剰余金	28,855	28,801
自己株式	0	0
株主資本合計	40,299	40,298
その他の包括利益累計額		
その他有価証券評価差額金	541	723
繰延ヘッジ損益	1	6
為替換算調整勘定	263	477
その他の包括利益累計額合計	806	1,206
非支配株主持分	65	244
純資産合計	41,170	41,750
負債純資産合計	142,557	157,289

(2) 【中間連結損益計算書及び中間連結包括利益計算書】
【中間連結損益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日)
売上高	23,491	22,585
売上原価	19,381	16,667
売上総利益	4,110	5,917
販売費及び一般管理費	2,818	2,885
営業利益	1,291	3,031
営業外収益		
受取利息	1	2
受取配当金	0	6
為替差益	5	46
受取保険金	1	0
還付加算金	9	0
その他	2	1
営業外収益合計	21	57
営業外費用		
支払利息	318	469
支払手数料	261	341
持分法による投資損失	30	74
その他	3	4
営業外費用合計	612	889
経常利益	700	2,199
特別利益		
固定資産売却益	0	7
持分変動利益	-	20
特別利益合計	0	27
特別損失		
固定資産除却損	7	1
投資有価証券評価損	-	4
関係会社株式評価損	4	-
その他	0	-
特別損失合計	13	6
匿名組合損益分配前税金等調整前中間純利益	686	2,221
匿名組合損益分配額	-	0
税金等調整前中間純利益	686	2,221
法人税、住民税及び事業税	308	734
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	307	733
中間純利益	379	1,488
非支配株主に帰属する中間純利益	9	75
親会社株主に帰属する中間純利益	370	1,413

【中間連結包括利益計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)
中間純利益	379	1,488
その他の包括利益		
その他有価証券評価差額金	329	184
為替換算調整勘定	30	87
持分法適用会社に対する持分相当額	200	308
その他の包括利益合計	98	405
中間包括利益	280	1,893
(内訳)		
親会社株主に係る中間包括利益	271	1,813
非支配株主に係る中間包括利益	9	79

(3)【中間連結キャッシュ・フロー計算書】

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税金等調整前中間純利益	686	2,221
減価償却費	176	192
のれん償却額	106	106
持分法による投資損益(は益)	30	74
貸倒引当金の増減額(は減少)	66	159
賞与引当金の増減額(は減少)	300	69
転貸損失引当金の増減額(は減少)	5	40
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)	0	3
役員賞与引当金の増減額(は減少)	295	330
退職給付に係る負債の増減額(は減少)	10	9
受取利息及び受取配当金	1	9
支払利息	318	469
為替差損益(は益)	6	46
投資有価証券売却損益(は益)	0	-
投資有価証券評価損益(は益)	-	4
関係会社株式評価損	4	-
固定資産除却損	7	1
有形及び無形固定資産売却損益(は益)	0	7
持分変動損益(は益)	-	20
売上債権の増減額(は増加)	165	93
棚卸資産の増減額(は増加)	5,096	15,097
仕入債務の増減額(は減少)	6,604	989
前渡金の増減額(は増加)	3,309	599
未収消費税等の増減額(は増加)	683	3,897
未払消費税等の増減額(は減少)	27	242
預り金の増減額(は減少)	93	33
敷金及び保証金の増減額(は増加)	202	161
預り敷金及び保証金の増減額(は減少)	512	68
その他	353	780
小計	809	17,749
利息及び配当金の受取額	11	8
利息の支払額	312	436
法人税等の支払額	267	1,507
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,377	19,685
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	547	1,291
有価証券及び投資有価証券の売却及び償還による収入	111	7
有形固定資産の取得による支出	66	325
有形固定資産の売却による収入	1	7
無形固定資産の取得による支出	264	28
関係会社貸付けによる支出	1,431	198
その他	11	3
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,184	1,832

(単位：百万円)

	前中間連結会計期間 (自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日)
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	1,840
短期借入金の返済による支出	-	900
長期借入れによる収入	9,658	21,562
長期借入金の返済による支出	9,304	6,238
リース債務の返済による支出	30	40
匿名組合出資者からの払込みによる収入	-	5
連結の範囲の変更を伴わない子会社株式の売却による収入	-	100
ストックオプションの行使による収入	2	-
配当金の支払額	730	1,467
財務活動によるキャッシュ・フロー	403	14,861
現金及び現金同等物に係る換算差額	2	5
現金及び現金同等物の増減額（は減少）	3,968	6,661
現金及び現金同等物の期首残高	28,274	24,306
現金及び現金同等物の中間期末残高	24,306	17,644

【注記事項】

(会計方針の変更)

(「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」等の適用)

「法人税、住民税及び事業税等に関する会計基準」(企業会計基準第27号 2022年10月28日。以下「2022年改正会計基準」という。)等を当中間連結会計期間の期首から適用しております。法人税等の計上区分(その他の包括利益に対する課税)に関する改正については、2022年改正会計基準第20 - 3項ただし書きに定める経過的な取扱い及び「税効果会計に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第28号 2022年10月28日。)第65 - 2項(2)ただし書きに定める経過的な取扱いに従っております。なお、当該会計方針の変更による中間連結財務諸表に与える影響はありません。

(中間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、当中間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、税引前中間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	43,988百万円
(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	16,480百万円
(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

(当社株式に対する公開買付けについて)

当社は、2025年1月28日開催の取締役会において、SMFLみらいパートナーズ株式会社によるいわゆるマネジメント・パイアウト(MBO)の一環として行われる当社の普通株式(以下、「当社株式」といいます。)に対する公開買付け(以下、「本公開買付け」といいます。)に賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆さまに対して、本公開買付けへの応募を推奨することを決議いたしました。当該取締役会決議は、本公開買付け及びその後の一連の手続きを実施することにより当社株式が上場廃止となる予定であることを前提として行われたものです。

詳細については、2025年1月28日公表の「MBOの実施及び応募の推奨に関するお知らせ」をご参照ください。

(中間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 (2024年7月31日)	当中間連結会計期間 (2025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	115,570百万円	114,690百万円
借入実行残高	60,016	74,938
差引額	55,553	39,751

(中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
給料及び手当	909百万円	967百万円
賞与引当金繰入額	71	334
退職給付費用	28	22
貸倒引当金繰入額	74	75

(中間連結キャッシュ・フロー計算書関係)

現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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。

	前中間連結会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
現金及び預金勘定	24,325百万円	17,664百万円
預入期間が3か月を超える定期預金	19	20
現金及び現金同等物	24,306	17,644

(株主資本等関係)

前中間連結会計期間(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. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間
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。

当中間連結会計期間(自 2024年8月1日 至 2025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
2024年9月13日 取締役会	普通株式	1,467	利益剰余金	50	2024年7月31日	2024年10月11日

2. 基準日が当中間連結会計期間に属する配当のうち、配当の効力発生日が当中間連結会計期間
の末日後となるもの
該当事項はありません。

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】

前中間連結会計期間(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)	中間連結 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

当中間連結会計期間(自 2024年8月1日 至 2025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)	中間連結 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	12,171	7,750	1,014	12	20,948	1,636	22,585	-	22,585
セグメント間の内部 売上高又は振替高	478	0	18	-	497	0	497	497	-
計	12,649	7,750	1,032	12	21,445	1,636	23,082	497	22,585
営業利益又は損失()	1,683	1,371	710	101	3,664	166	3,831	799	3,031
持分法による投資利益 又は損失()	-	8	-	200	209	134	74	-	74
セグメント利益又は損 失()	1,683	1,363	710	302	3,455	301	3,756	799	2,956

(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 799百万円には、セグメント間取引消去14百万円、各報告セグメントに配分していない全社費用 813百万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

(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

前中間連結会計期間(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。

当中間連結会計期間(自 2024年8月1日 至 2025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	1,246	-	-	-	1,246	-	1,246
PM報酬	314	-	-	-	314	-	314
仲介報酬	83	-	-	-	83	-	83
不動産販売	-	-	-	-	-	-	-
資産運用報酬	-	-	926	-	926	-	926
その他	509	-	-	0	509	1,633	2,142
顧客との契約から生じる収益	2,154	-	926	0	3,080	1,633	4,713
その他の収益(注2)	10,016	7,750	88	12	17,868	3	17,871
外部顧客への売上高	12,171	7,750	1,014	12	20,948	1,636	22,585

(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)に基づく賃貸収入及び「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」(企業会計基準委員会移管指針第10号 2024年7月1日)に基づく不動産の売却収入等が含まれております。

(1株当たり情報)

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

	前中間連結会計期間 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当中間連結会計期間 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
(1) 1株当たり中間純利益	12.64円	48.14円
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益 (百万円)	370	1,413
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中間純利益(百万円)	370	1,413
普通株式の期中平均株式数(株)	29,282,320	29,356,538
(2) 潜在株式調整後1株当たり中間純利益	12.64円	-
(算定上の基礎)		
親会社株主に帰属する中間純利益調整額 (百万円)	-	-
普通株式増加数(株)	17,015	-
希薄化効果を有しないため、潜在株式調整後1株当たり中間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		

(注) 当中間連結会計期間の潜在株式調整後1株当たり中間純利益については、潜在株式が存在しないため記載しておりません。

(重要な後発事象)

該当事項はありません。

2【その他】

該当事項はありません。

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。

独立監査人の中間連結財務諸表に対する期中レビュー報告書

2025年3月12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 公認会計士 根津美香
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 八幡正博
業務執行社員

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2024年8月1日から2025年7月31日までの連結会計年度の中間連結会計期間（2024年8月1日から2025年1月31日まで）に係る中間連結財務諸表、すなわち、中間連結貸借対照表、中間連結損益計算書、中間連結包括利益計算書、中間連結キャッシュ・フロー計算書及び注記について期中レビューを行った。

当監査法人が実施した期中レビューにおいて、上記の中間連結財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、株式会社シーアールイー及び連結子会社の2025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中間連結会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期中レビューの基準に準拠して期中レビューを行った。期中レビューの基準における当監査法人の責任は、「中間連結財務諸表の期中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。

強調事項

注記事項（追加情報）（当社株式に対する公開買付けについて）に記載されているとおり、会社は、2025年1月28日開催の取締役会において、SMFLみらいパートナーズ株式会社による会社の普通株式に対する公開買付けに賛同する旨の意見を表明するとともに、会社の株主に対して、本公開買付けに応募することを推奨することを決議している。

当該事項は、当監査法人の結論に影響を及ぼすものではない。

中間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企業会計の基準に準拠して中間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中間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。

中間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中間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企業会計の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。

中間連結財務諸表の期中レビューにおける監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した期中レビューに基づいて、期中レビュー報告書において独立の立場から中間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期中レビューの基準に従って、期中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、分析の手續その他の期中レビュー手續を実施する。期中レビュー手續は、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續である。
- ・ 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、中間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企業会計の基準に準拠して、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、期中レビュー報告書において中間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中間連結財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、期中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。
- ・ 中間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企業会計の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中間連結財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間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。
- ・ 中間連結財務諸表に対する結論表明の基礎となる、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、中間連結財務諸表の期中レビューに関する指揮、監督及び査閲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、計画した期中レビューの範囲とその実施時期、期中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. 上記の期中レビュー報告書の原本は当社(半期報告書提出会社)が別途保管しております。
2. XBR Lデータは期中レビューの対象には含まれていません。