

# 2016年7月期 第1四半期 決算説明資料

2015年12月11日



株式会社シーアールイー

# 2016年7月期 第1四半期決算概要 連結PL (全体)

- 売上高はほぼ計画通り進捗
- 利益は販管費一部未消化により計画より上振れ
- 今期の開発物件の売却は第4四半期に予定

(単位：百万円)

	2016年7月期 第1四半期 実績	2016年7月期 第2四半期累計 計画	進捗率 (%)	2016年7月期 通期計画	進捗率 (%)
売上高	3,736	7,825	47.8%	34,638	10.8%
売上総利益	647	—	—	—	—
営業利益	147	216	68.2%	2,597	5.7%
経常利益	95	100	95.3%	2,314	4.1%
四半期純利益	35	49	72.9%	1,403	2.5%
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	6.25円	8.74円	71.5%	246.27円	2.5%

# 2016年7月期 第1四半期決算概要 連結PL (セグメント別)

- 不動産管理事業：賃貸利益は想定を上回るものの、資産活用や修繕などの建設工事で計画未達
- 物流投資事業：今期の開発物件の売却は第4四半期を予定
- アセットマネジメント事業：一部案件の延期により計画未達

(単位：百万円)

	2016年7月期 第1四半期 実績	2016年7月期 通期計画	進捗率 (%)
<b>売上高</b>	<b>3,736</b>	<b>34,638</b>	<b>10.8%</b>
不動産管理事業	3,716	16,053	23.2%
物流投資事業	0	16,013	0.0%
アセットマネジメント事業	19	2,571	0.8%
その他事業	—	—	—
<b>営業利益</b>	<b>147</b>	<b>2,597</b>	<b>5.7%</b>
不動産管理事業	348	1,515	23.0%
物流投資事業	△25	1,662	△1.5%
アセットマネジメント事業	△6	357	—
その他事業	△3	—	—
調整額	△165	△937	—

注) セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記

# 2016年7月期 第1四半期決算概要 連結BS (1)

(単位：百万円)

	2015年7月末	2015年10月末	増減	主な増減要因
<b>流動資産</b>	<b>19,111</b>	<b>21,452</b>	<b>2,341</b>	
現預金	7,916	8,082	165	
売上債権※1	309	307	△2	
販売用不動産	608	1,822	1,214	投資用不動産の取得
仕掛販売用不動産	8,985	10,086	1,101	開発中案件（久喜、羽生、新座、浦和美園）
その他	1,291	1,153	△137	
<b>固定資産</b>	<b>8,041</b>	<b>9,464</b>	<b>1,423</b>	
有形固定資産	3,293	3,726	432	不動産管理事業での賃貸物件の取得
無形固定資産	222	212	△9	
投資その他の資産	4,525	5,524	999	エンバイオHD株式取得（持分法適用関連会社）
（内、敷金及び保証金）	(4,167)	(4,132)	(△34)	
<b>資産計</b>	<b>27,152</b>	<b>30,917</b>	<b>3,764</b>	

※1 売上債権 = 受取手形 + 売掛金 + 完成工事未収入金

# 2016年7月期 第1四半期決算概要 連結BS (2)

(単位：百万円)

	2015年7月末	2016年10月末	増減	主な増減要因
<b>流動負債</b>	<b>3,761</b>	<b>3,561</b>	<b>△200</b>	
仕入債務※2	1,116	1,097	△18	
短期借入金等※3	596	757	160	
その他	2,049	1,706	△342	
<b>固定負債</b>	<b>14,423</b>	<b>18,349</b>	<b>3,925</b>	
長期借入金等※4	8,982	12,924	3,941	ロジスクエア羽生プロジェクト等
受入敷金保証金	4,467	4,453	△13	
その他	973	971	△2	
<b>純資産</b>	<b>8,967</b>	<b>9,006</b>	<b>38</b>	
資本金	1,506	1,536	30	
資本剰余金	3,095	3,125	30	
利益剰余金	4,365	4,344	△21	
その他	0	0	0	
<b>負債・純資産計</b>	<b>27,152</b>	<b>30,917</b>	<b>3,764</b>	

	2015年7月末	2016年10月末
D/Eレシオ (倍) ※5	1.07	1.52
自己資本比率	33.0%	29.1%

※2 仕入債務 = 支払手形 + 買掛金 + 工事未払金

※3 短期借入金等 = 短期借入金 + 1年内返済予定の長期借入金 + 1年内償還予定の社債

※4 長期借入金等 = 社債 + 長期借入金

※5 D/Eレシオ = 有利子負債 (短期借入金等 + 長期借入金等) / 自己資本

# 第1四半期の主なトピックス

## <開発関連>

- 物流施設「ロジスクエア羽生」着工（8/27発表）
- 物流施設「ロジスクエア守谷」の用地取得契約を締結（10/28発表）  
茨城県守谷市、2016年夏着工予定、2017年春竣工予定

## <その他>

- 子会社の設立（8/19発表）  
CRE戦略に加え、それに密接に関係する経営戦略・財務戦略に関するアドバイスや資金貸付等を行う子会社を設立
- 監査等委員会設置会社への移行（9/25発表）  
第7期定時株主総会にてご承認済み
- (株)エンバイオ・ホールディングス第三者割当増資引受による資本業務提携及び持分法適用関連会社化（9/25発表）  
物流投資事業をさらに成長させていくため、開発用地仕入能力の強化に取り組む
- 子会社の異動（10/16発表）  
アセットマネジメント事業の一環として、投資用不動産を取得することを目的に組成された匿名組合AGインベストメントに対し、460百万円を出資
- 株式の立会外分売実施（分売実施日：10/30）  
株数：100,000株、分売値段：2,285円

# 業績予想および主な施策

# 2016年7月期 通期業績予想（変更なし）

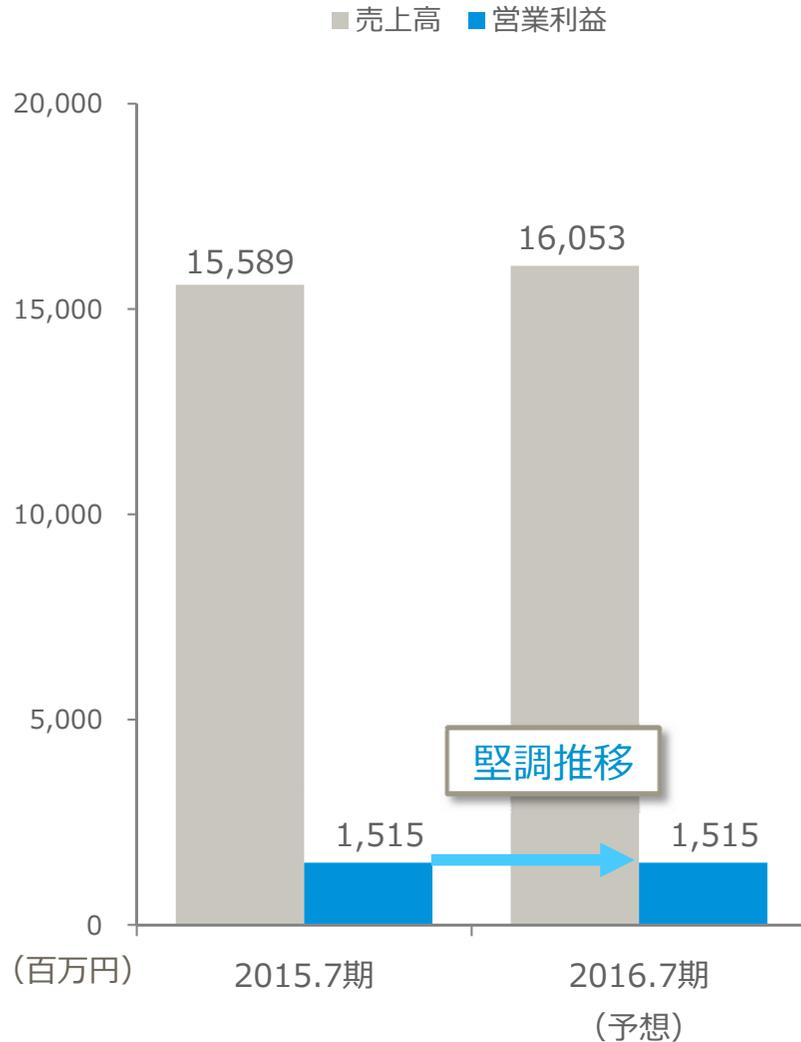
（単位：百万円）

	2015年7月期 通期（連結） 実績	2016年7月期 通期（連結） 予想	増減	
			金額	%
売上高	25,224	34,638	9,413	37.3%
不動産管理事業	15,589	16,053	463	3.0%
物流投資事業	7,876	16,013	8,136	103.3%
アセットマネジメント事業	334	2,571	2,236	668.9%
その他事業	1,424	—	△1,424	—
営業利益	2,373	2,597	223	9.4%
不動産管理事業	1,515	1,515	0	0.0%
物流投資事業	1,296	1,662	365	28.2%
アセットマネジメント事業	116	357	240	206.4%
その他事業	83	—	△83	—
消去他	△638	△937	△298	—
経常利益	2,185	2,314	128	5.9%
当期純利益	1,338	1,403	64	4.8%
1株当たり当期純利益（円）	289.25	246.27	△42.98	△14.9%
1株当たり配当金（円）	10.00	13.00	3.00	30.0%
自己資本利益率（ROE）	14.9%	14.7%	—	△0.2 p

注）セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記

# 主な施策 — 不動産管理事業（1）

## 不動産管理事業売上高・営業利益推移



## 不動産管理事業施策

### 1 安定収益の維持・拡大

- 新規物件の借り上げ
- 収益物件の自社取得

### 2 新規顧客の開拓

- CREフォーラムの実施
- 会員サイトの充実

### 3 不動産所有者への資産活用の推進

- 相続対策の提案
- 老朽化物件の建替え提案

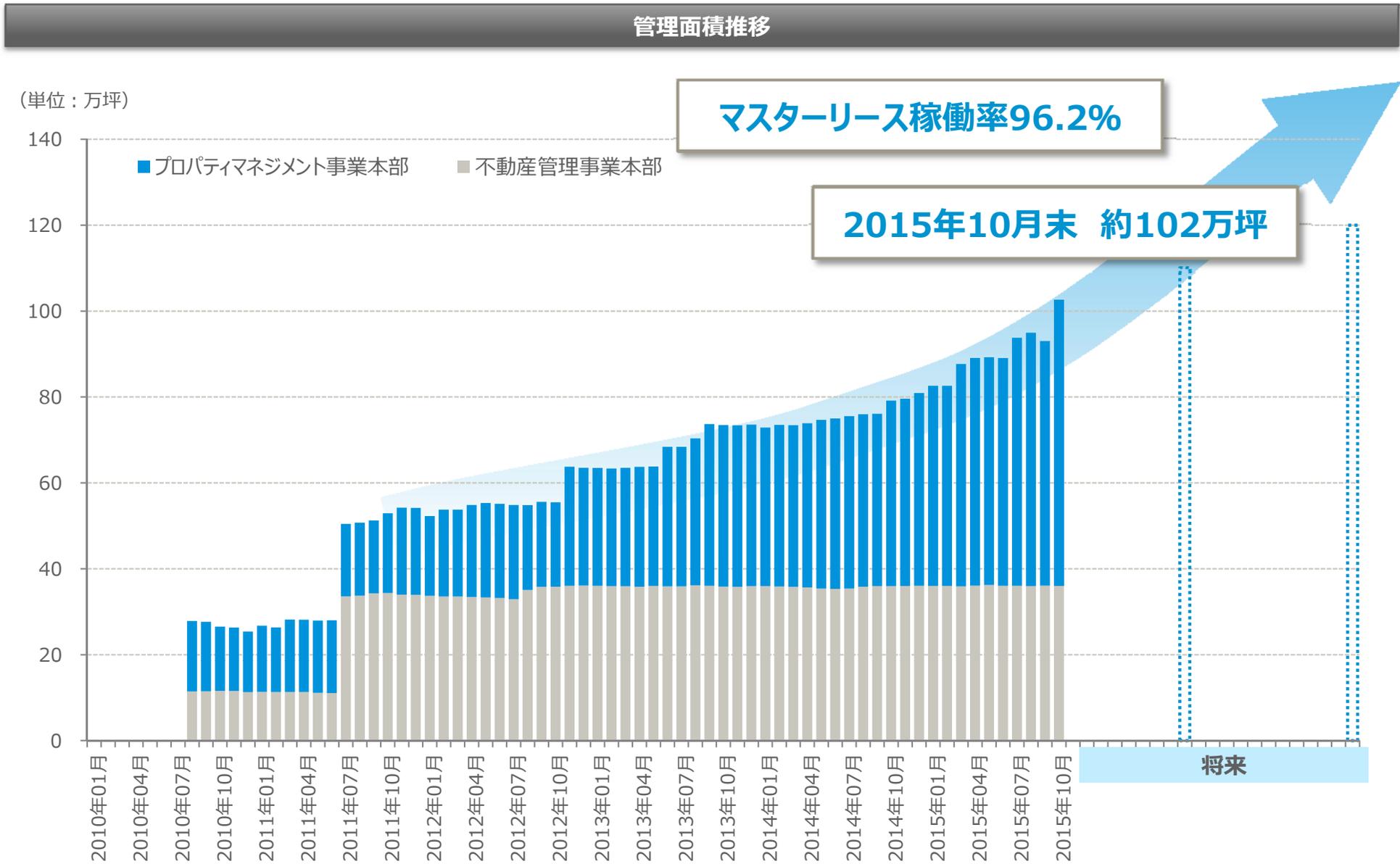
### 4 収益基盤の多様化

- プロパティマネジメントフィーの獲得
- 当社マスターリース物件以外の仲介による手数料獲得

### 5 エリア展開の強化

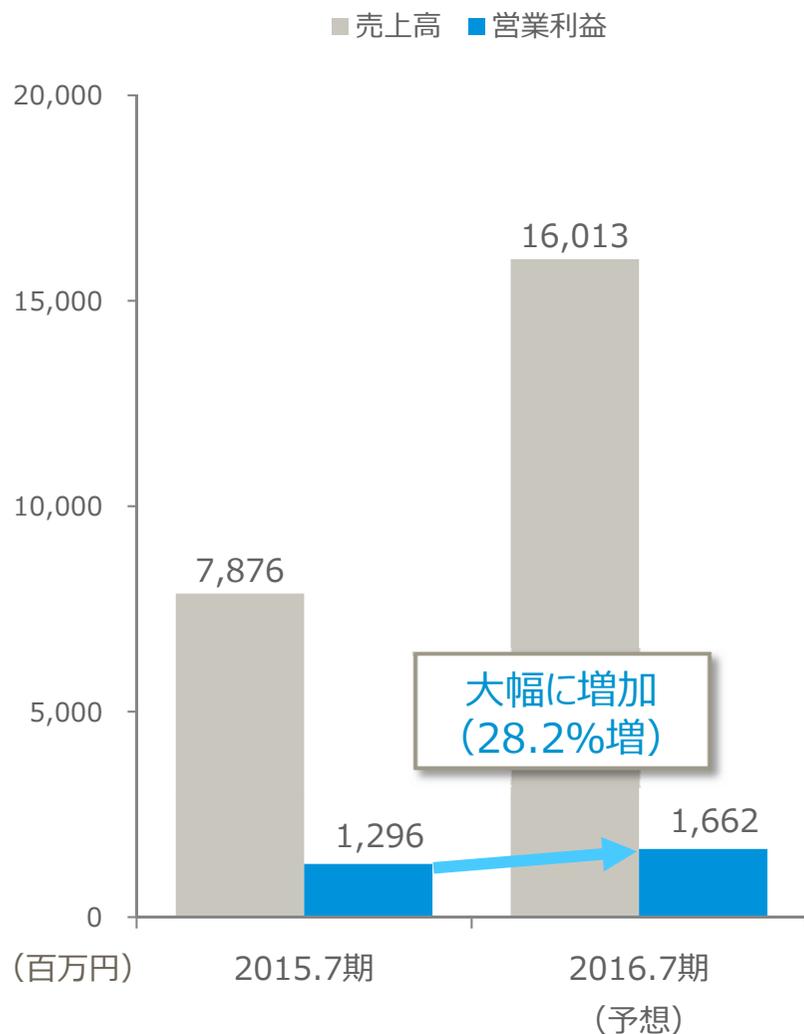
- 近畿圏での事業展開

# 主な施策 — 不動産管理事業（2）管理面積の増加



# 主な施策 — 物流投資事業 (1)

## 物流投資事業売上高・営業利益推移



## 物流投資事業施策

### 1 開発用地仕入能力の強化

- 社内のコンストラクションマネジメント、リーシングのノウハウの活用により、コスト見積りをより厳格化
- 土壌汚染の改良ノウハウを活用し、工場跡地を取得
- 情報入手先との連携強化

### 2 出口戦略の強化

- 多様な投資家へのアプローチ
- 売却後も長期的に継続関与可能な取組みを検討

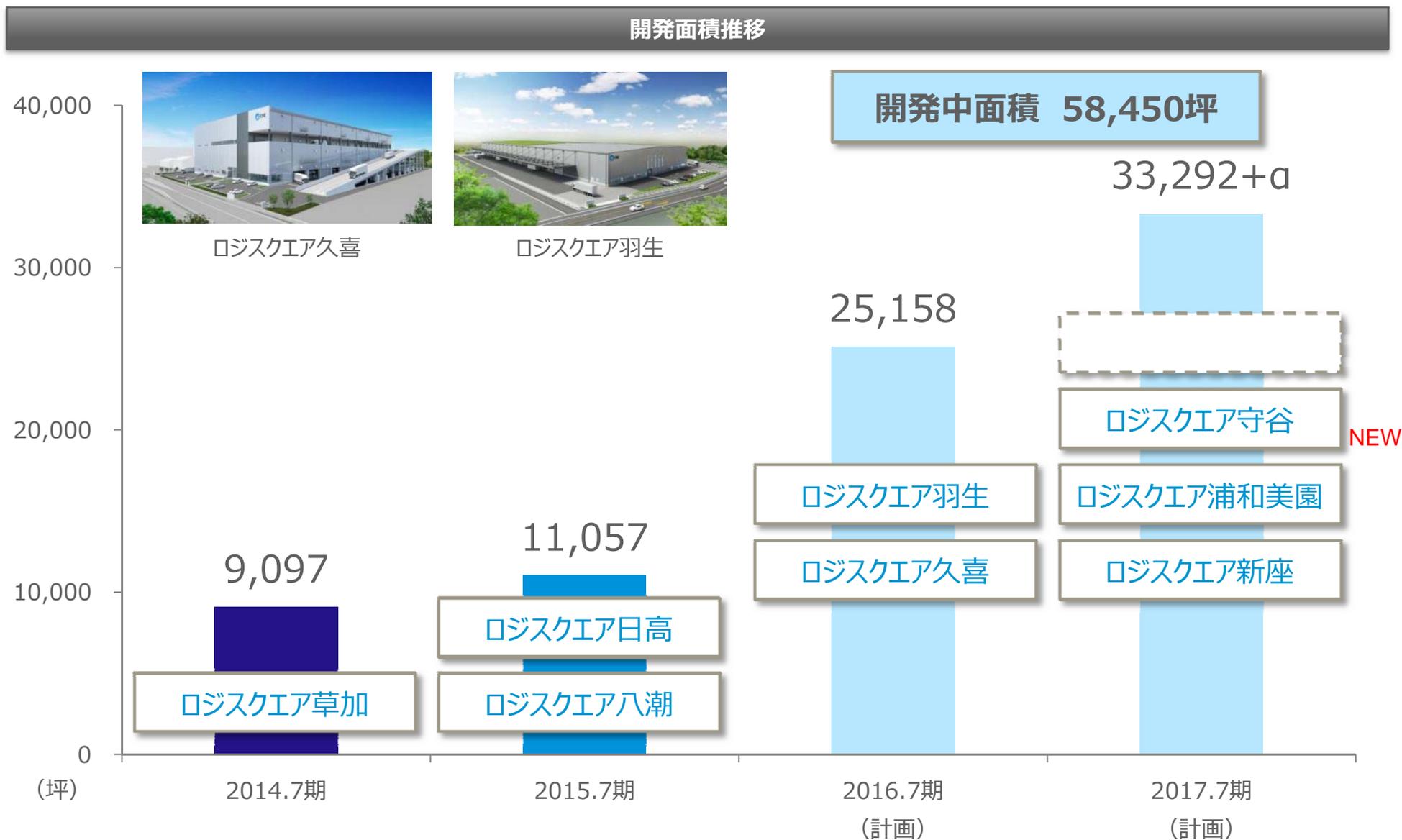


ロジスクエア新座



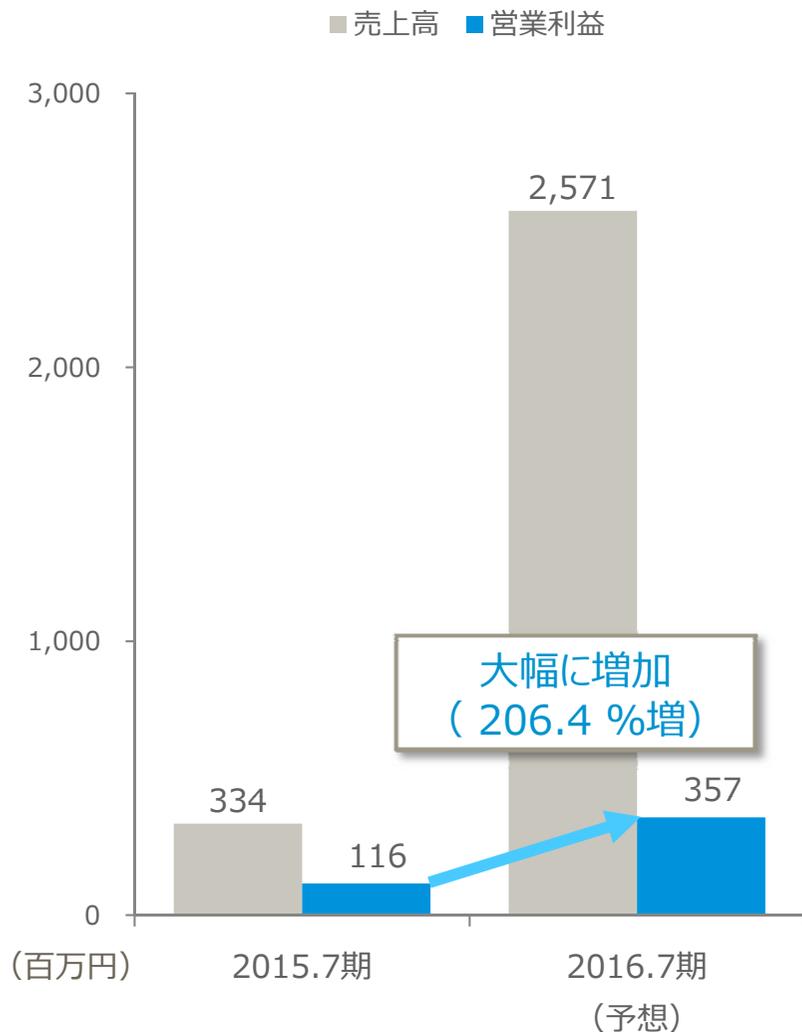
ロジスクエア浦和美園

# 主な施策 — 物流投資事業（2） 開発面積の増加



# 主な施策 — アセットマネジメント事業

## アセットマネジメント事業売上高・営業利益推移



## アセットマネジメント事業施策

### 1 物流ファンドの立ち上げ

- 将来的にはJ-REITの組成を目指す

### 2 多様化する投資家属性への対応

- インバウンド需要の取り込み
- 海外調査、ネットワークの構築

### 3 アセットマネジメント受託資産の増加

- 流動性の高い大規模物件の受託

# 主な施策 — アジアへの進出

## シンガポール駐在員事務所開設



2015年7月 シンガポール駐在員事務所開設

シンガポール駐在員事務所の早期現地法人化

## 株式会社シーアールイー 上場記念シンポジウムの開催

テーマ	ASEAN経済統合を睨んだロジスティクスへの期待と課題
開催日時	2015年7月27日（月）
会場	イイノホール
参加社数	251社（401名）
基調講演	日本総合研究所 調査部 上席主任研究員 大泉啓一郎氏
パネルディスカッション	<p>(モデレーター) 東海大学 教授 石原伸志氏</p> <p>(パネリスト) 味の素物流(株) 理事 事業企画部 魚住和宏氏                  パナソニック(株) 関西渉外室 部長 増森毅氏                  イオングローバルSCM(株) 取締役 経営管理本部長 太田年和氏                  鴻池運輸(株) 執行役員 海外事業本部 副本部長 伊藤敏明氏                  日本通運(株) 海外事業本部 海外管理部 専任部長 柿山慎一氏</p>



## 主な施策まとめ

1

安定収益の維持・拡大

2

物流ファンドの立ち上げ

3

エリア展開の強化

4

シンガポール駐在員事務所の現地法人化

5

M&Aによる事業領域の拡大および競争力の強化

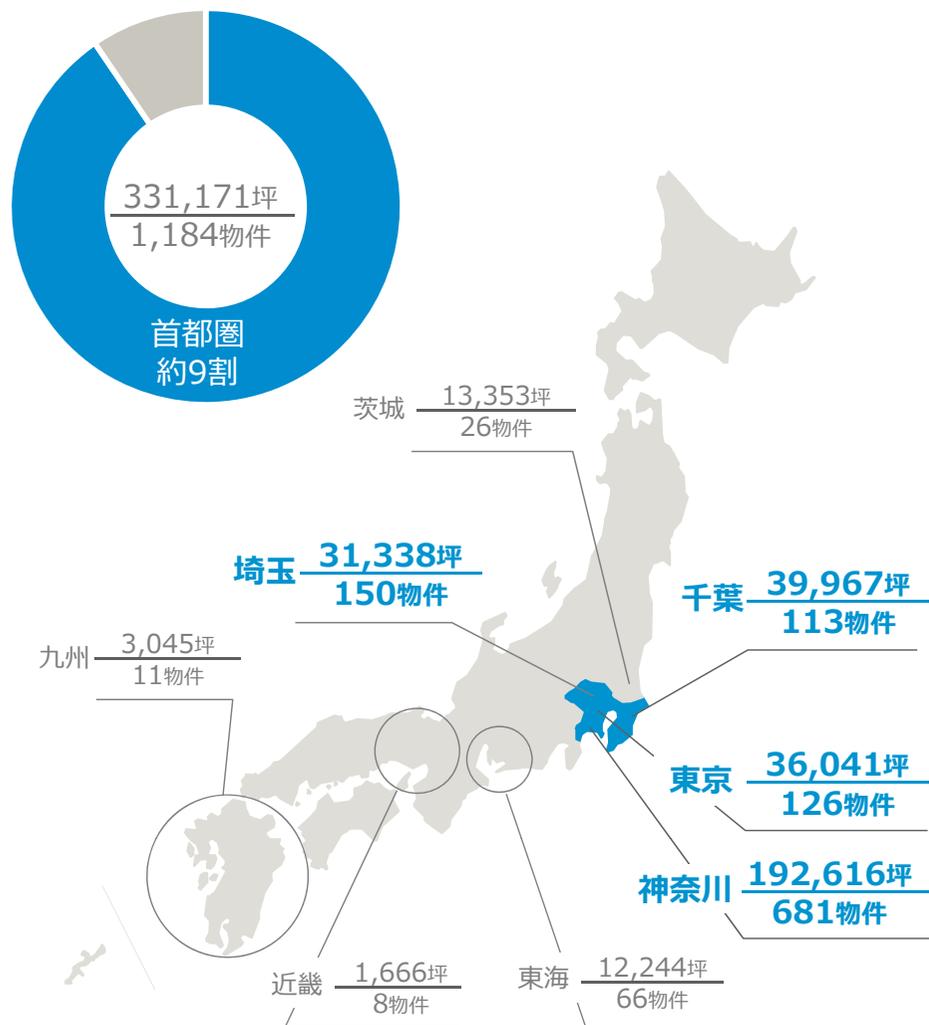
6

今期中（2016年7月期）に一部指定を目指す

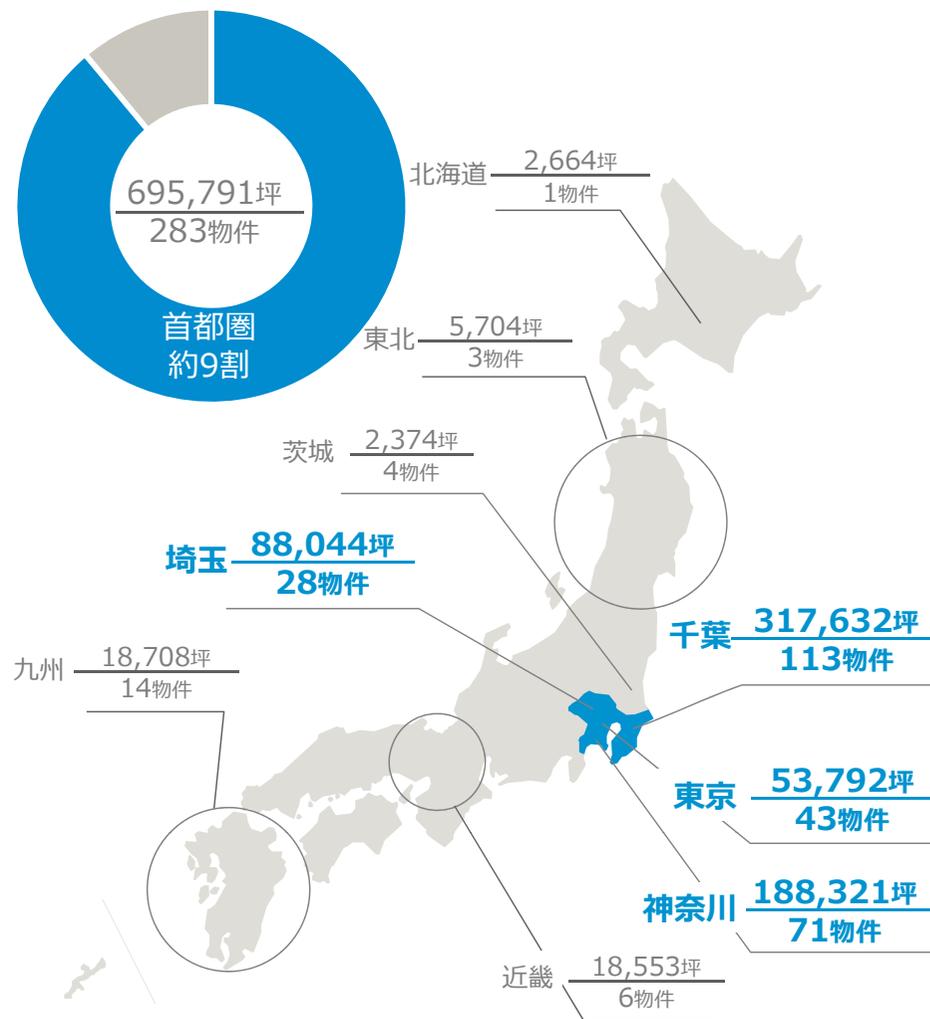
# 当社事業の状況、強み、市場環境について

# 管理面積（エリア別）

## マスターリース管理状況



## プロパティマネジメント管理状況



※2015年10月末現在

管理面積  
管理物件数

# 物流投資事業 開発案件の紹介

## 開発プロジェクト

プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度			
		2014.7	2015.7	2016.7	2017.7
ロジスクエア草加	9,097	竣工			
ロジスクエア八潮	5,776	竣工			
ロジスクエア日高	5,281		竣工		
ロジスクエア久喜	13,404			竣工予定	
ロジスクエア羽生	11,754			竣工予定	
ロジスクエア新座	7,562				竣工予定
ロジスクエア浦和美園	15,730				竣工予定
ロジスクエア守谷	10,000				竣工予定



ロジスクエア八潮



ロジスクエア日高

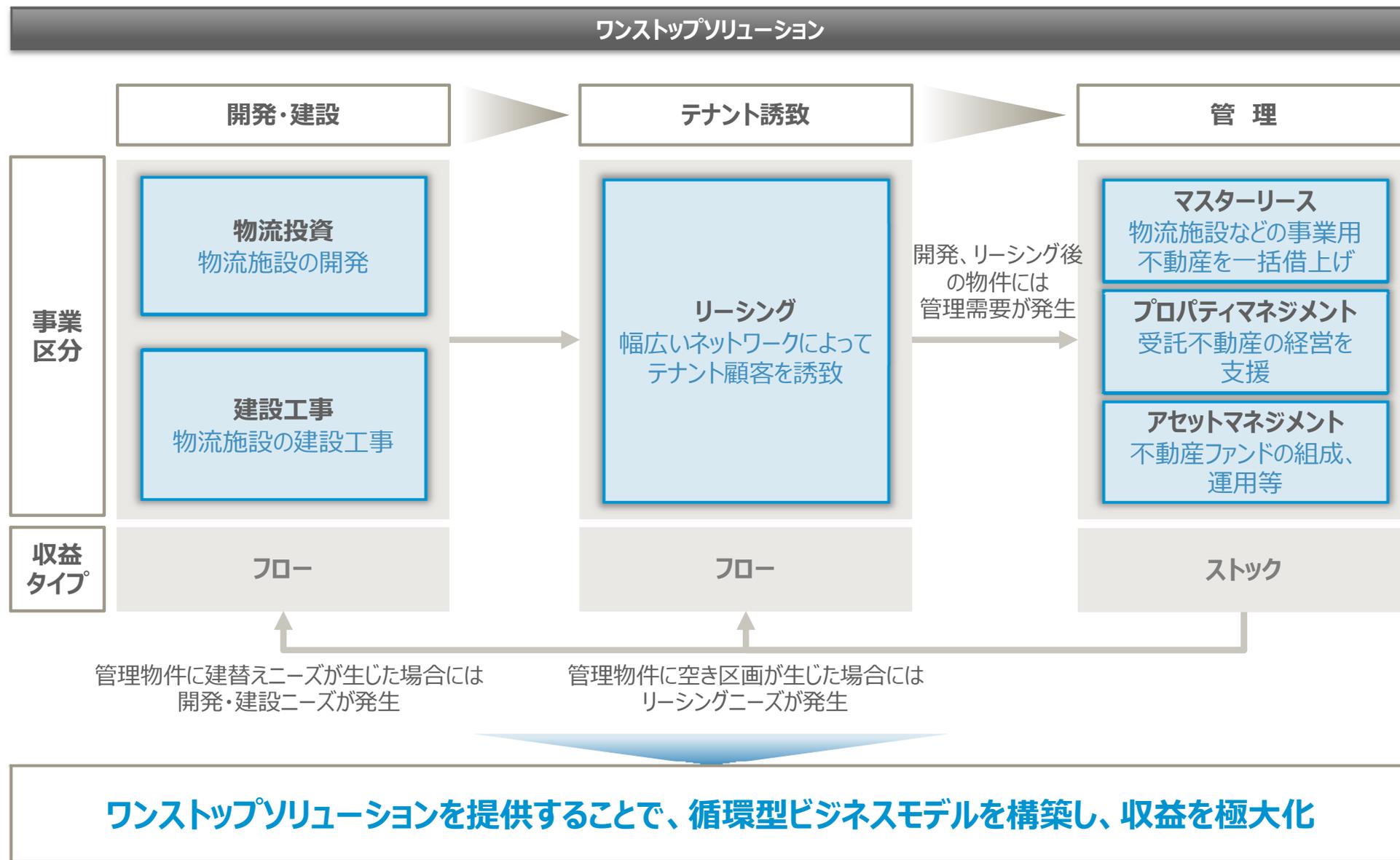
## 高い利便性を有する立地



- 開通済
- ..... 事業中
- 開発中
- 2015.7期竣工済
- 2014.7期竣工済

# 当社の強み（1）物流不動産におけるワンストップソリューションの提供

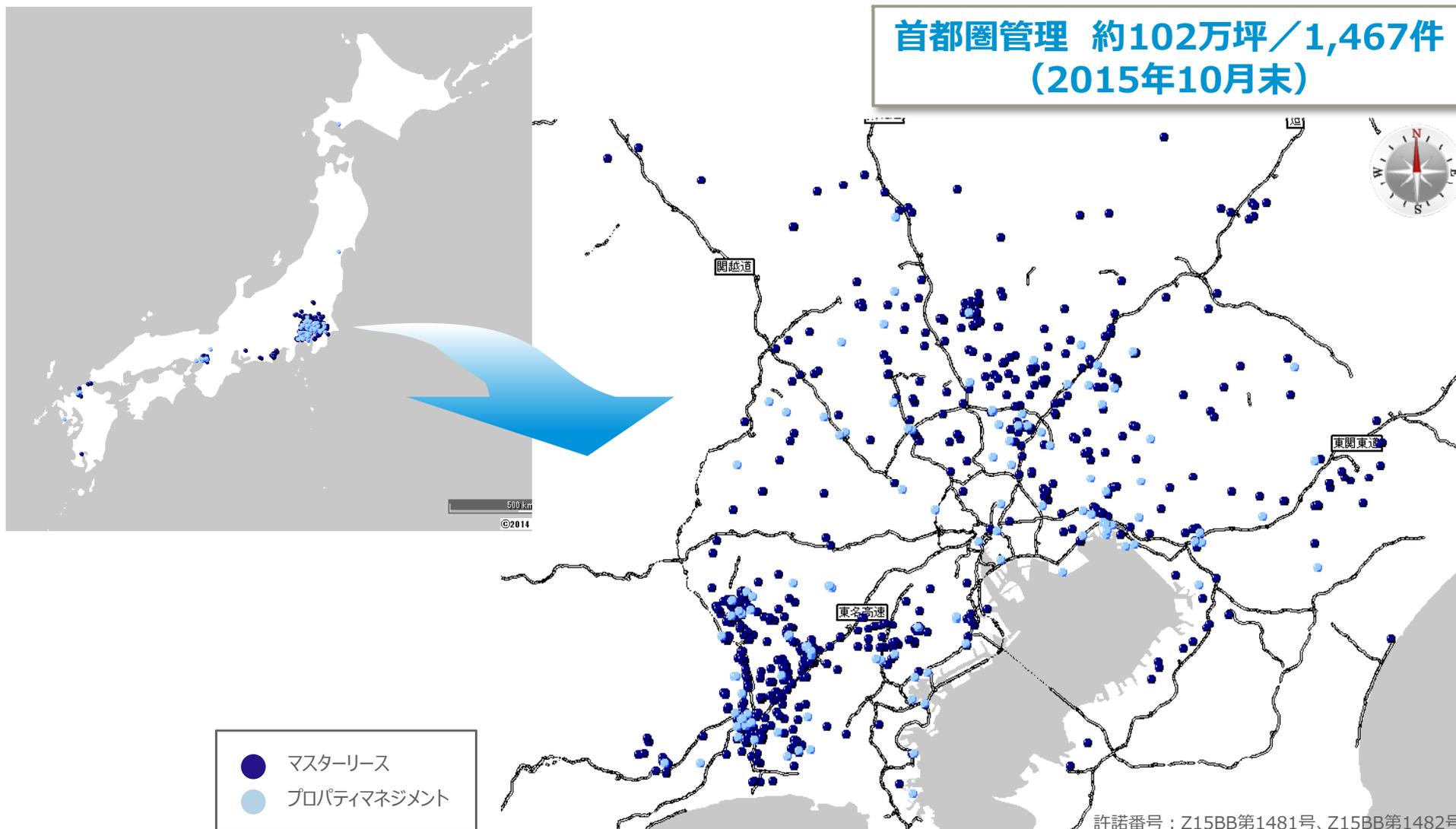
- グループ内で、開発からテナント誘致、売却、運用・管理など一連のソリューションを一貫して提供。
- 継続的に関与することで多様なビジネスチャンスを実確に取り込み、安定的に収益を確保できる体制を構築。



## 当社の強み（2）首都圏を中心とする豊富な実績

- 我が国最大の需要地である首都圏で、数多くの物件を管理。

首都圏における当社管理物件の所在地



## 当社の強み（3）新規顧客の開拓

- ロジスティクスの課題と現状をテーマに、各企業が講演するCREフォーラムを月1回開催。このような取り組みは業界初。

### ～CREフォーラム～ 荷主・物流企業向けセミナーの紹介

目的	企業が抱えるロジスティクスの課題を潜在顧客と共有し、当社提供サービスへ反映します。これにより強化された当社サービスによって、顧客の改善活動が促進されることを目的とする。
開催頻度	月1回
対象顧客	荷主・物流企業
参加社数	延べ1,172社（2013年10月～2015年11月）
開催数	20回（2013年10月～2015年11月）
担当部署	不動産営業本部マーケティング部



開催月	テーマ	会社名
2015年 2月	BEAMSのこだわり物流～自社物流への飽くなき挑戦～	株式会社ビームホールディングス
3月	シームレス・ロジスティクスの潮流とキーワード	パナソニック株式会社
4月	生協のロジスティクスと宅配について	生活協同組合ユーコープ
5月	C G Cグループの協業活動を支えるロジスティクス戦略	株式会社シジシージャパン
6月	ロジスティクスリーダー論～経営戦略と物流の連携～	エスエス製薬株式会社
7月	ASEAN経済統合を睨んだロジスティクスへの期待と課題	基調講演：日本総合研究所、パネルディスカッション：大手企業5社
8月	大塚倉庫の営業改革～やめるを決める～	大塚倉庫株式会社
9月	YKK APのロジスティクス改革	YKK AP株式会社 / 日本パレットレンタル株式会社
10月	ビジネスモデルとしてのサプライチェーン論	日本マクドナルド株式会社
11月	ゼロから始める鉄道輸送～貴社物流に鉄道というSolutionを～	日本貨物鉄道株式会社

# 当社の強み（４）幅広い商品のラインナップ

- 幅広い規模の商品を取り扱うことで、顧客の要望に沿ったきめ細かい提案が可能。

プロパティマネジメント受託物件のラインナップ

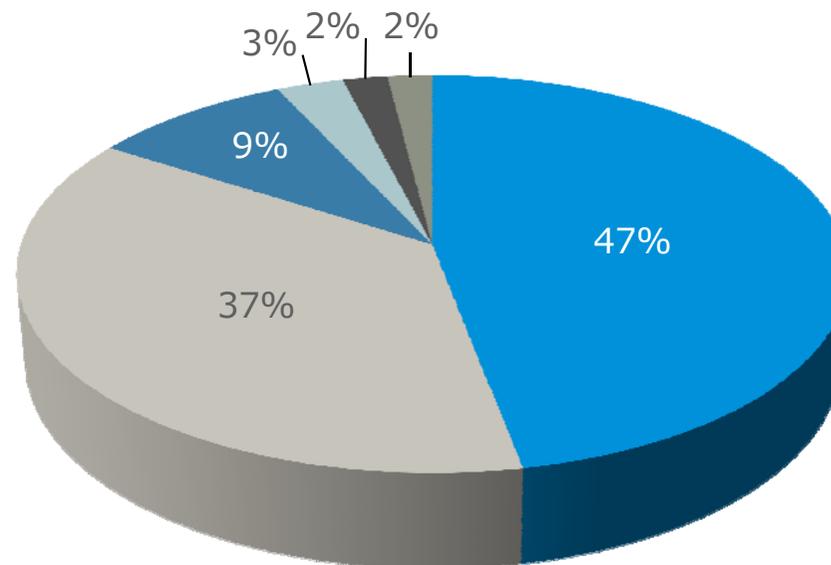


←1,000坪

50,000坪→

延床面積

マスターリースの面積構成



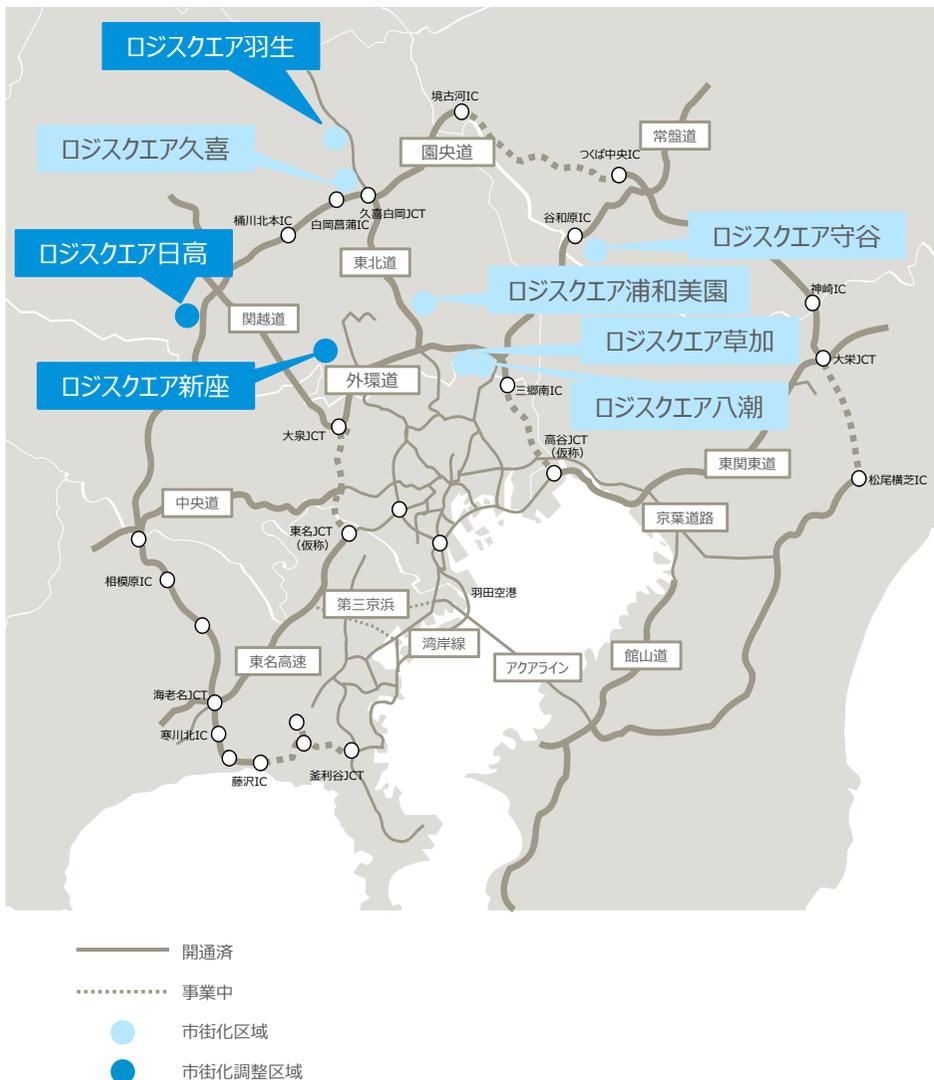
- 0坪 以上 200坪未満
- 200坪 以上 400坪未満
- 400坪 以上 600坪未満
- 600坪 以上 800坪未満
- 800坪 以上 1,000坪未満
- 1,000坪以上

※2015年10月末時点

# 当社の強み（5）開発用地仕入能力

- 市街化調整区域や土壤汚染地での開発ノウハウを蓄積し、取得競争が激しい状況でも、用地仕入を実現。

## 市街化調整区域での実績



## 土壤汚染地での開発



資本業務提携 22.28%出資

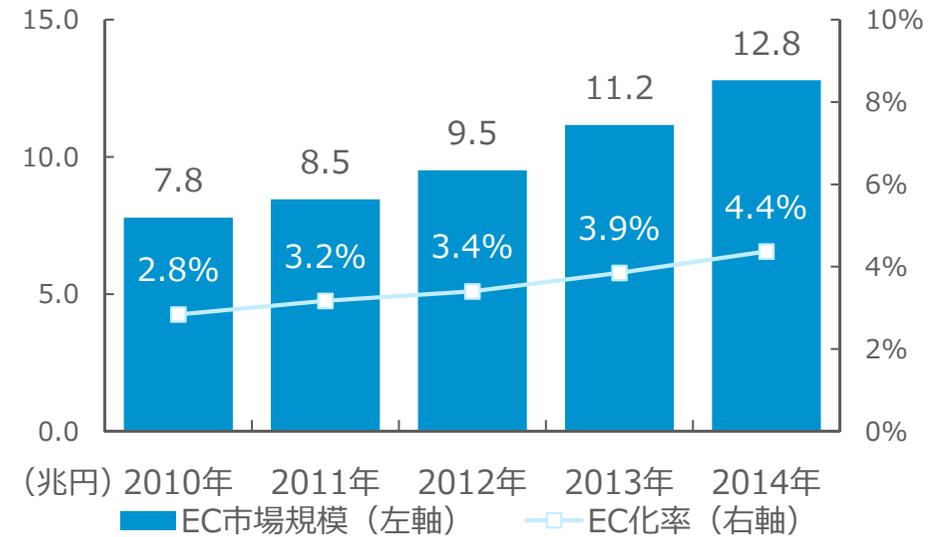


### (株)エンバイオ・ホールディングスが有する 土壤浄化機能の取り込み

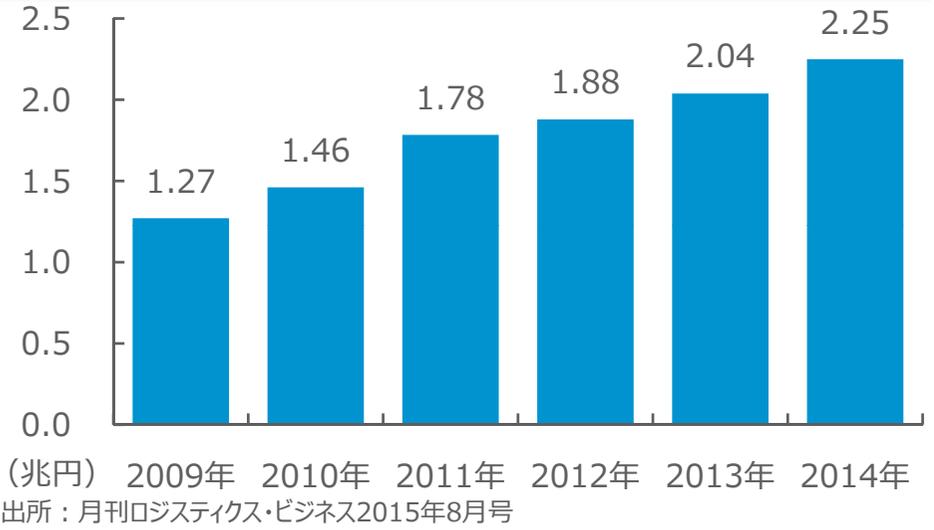
社会的意義	両社の事業基盤を活用し、土壤汚染地の浄化を通じた土地取引の健全化・活性化	
事業目的	土壤汚染地活用事業の拡大	開発用地仕入能力の強化

# 物流不動産市場の将来性 (1)

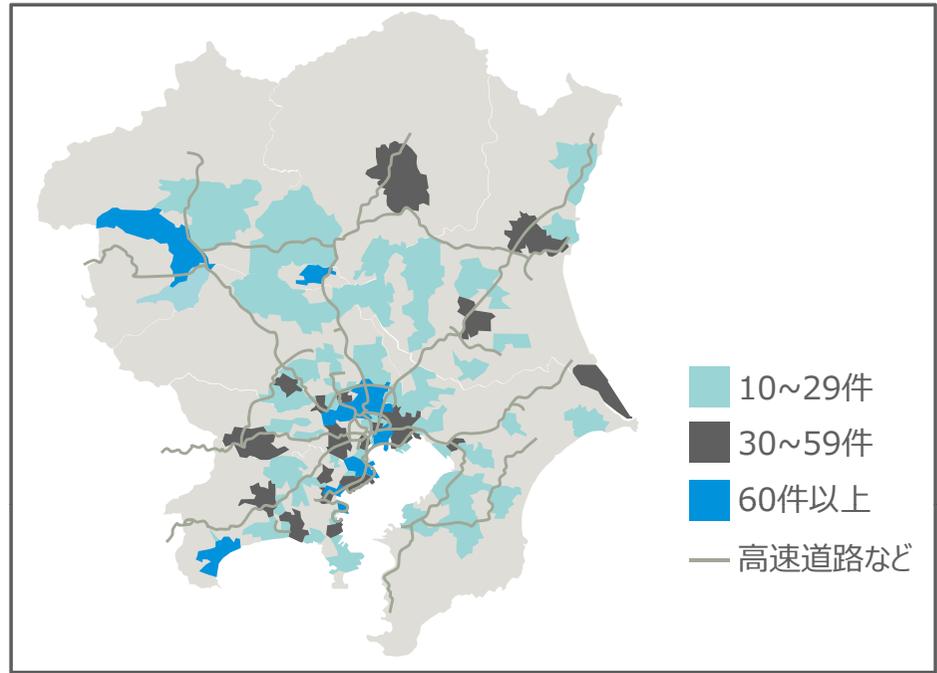
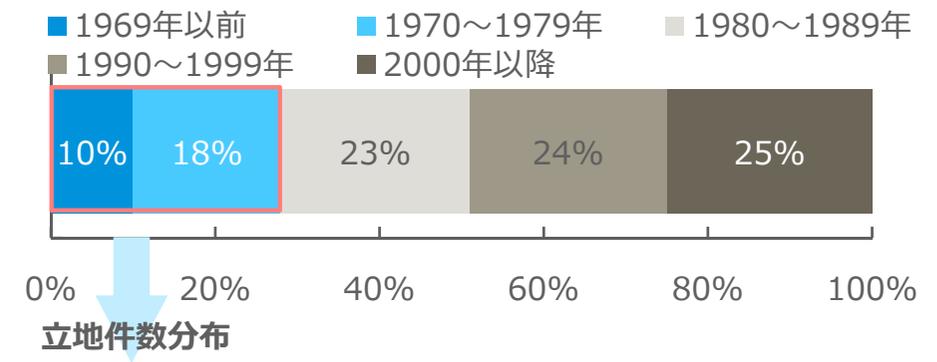
国内BtoC EC市場規模推移



3PL市場規模推移



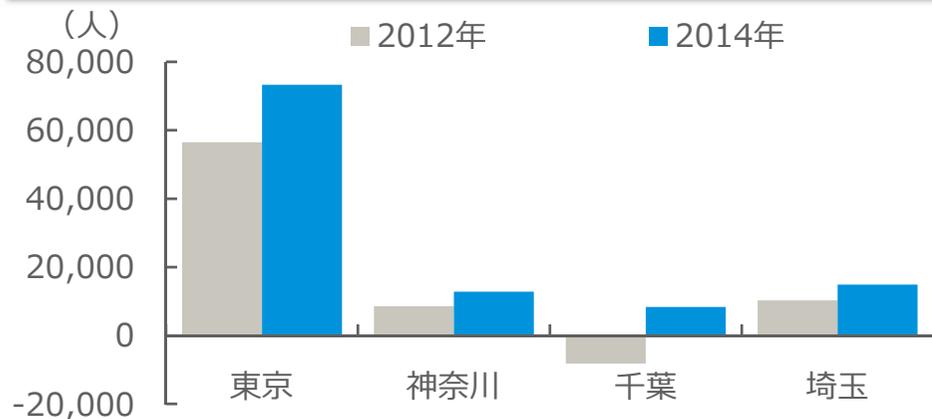
東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



注：東京都市圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県中南部、栃木県南部、群馬県南部  
出所：東京都市圏交通計画協議会

# 物流不動産市場の将来性 (2)

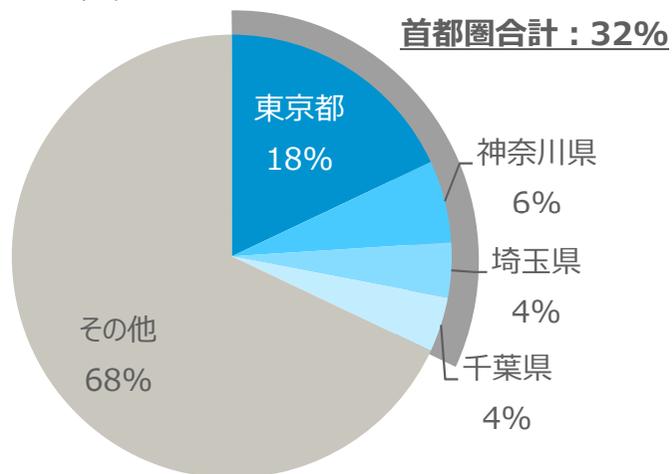
都道府県間の転入・転出人数 (マイナスは転出超過)



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

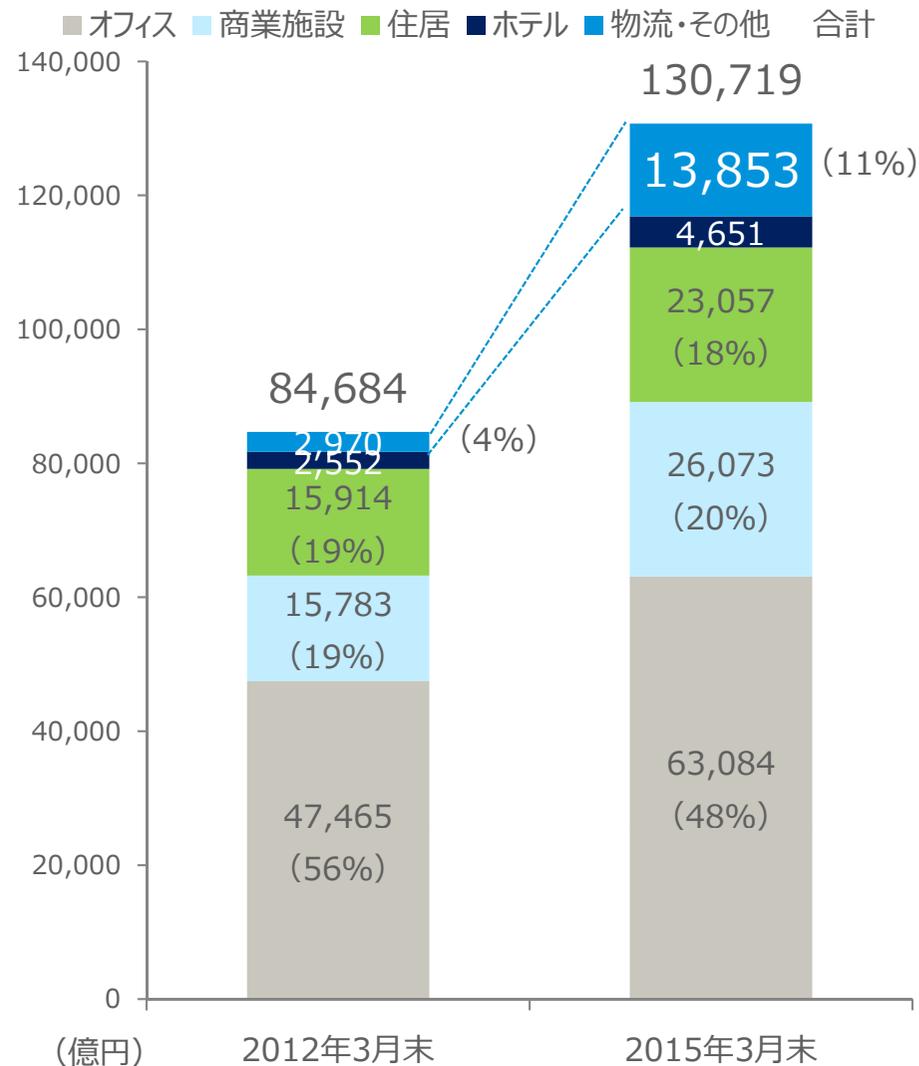
県内総生産 (2012年度)

県内総生産合計：500兆円



出所：内閣府

J-REITの用途ごとの投資総額



出所：「J-REITマップ2015」三菱UFJ信託銀行 不動産コンサルティング部

# 免責事項

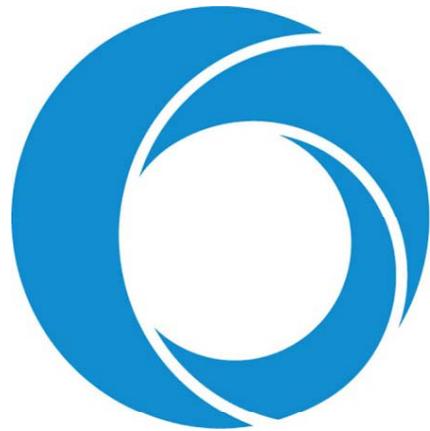
本資料には、将来の業績見通し、開発計画、計画目標等に関する記述が含まれています。こうした記述は、本資料作成時点で入手可能な情報、および不確実性のある要因に関する一定の主観的な仮定に基づき当社が判断した予想であり、潜在的なリスクや不確実性を内包するほか、記述通りに将来実現するとの保証はありません。

経済情勢、市場動向、経営環境の変化などにより、実際の結果は本資料にある予想と異なる可能性があることにご留意ください。

また、本資料の内容については細心の注意を払っておりますが、本資料に関する全ての事項について、新規性、正当性、有用性、特定目的への適合性、機能性、安全性に関し、一切の保証をいたしかねますのでご了承ください。

また、本資料は投資勧誘を目的としたものではありません。

投資に関する決定は、ご利用者自身の判断においておこなわれるようお願い申し上げます。



「つなぐ」未来を創造する

**CRE**