

# 2015年7月期 第3四半期 決算説明資料

2015年6月10日



株式会社シーアールイー

# 2015年7月期第3四半期（累計）決算概要 連結PL（全体）

- 売上高、売上総利益、営業利益、経常利益、四半期純利益、いずれも順調に推移。
- 販管費の一部期ズレ等により、営業利益が通期計画を上回った。

（単位：百万円）

	第2四半期 累計期間実績	第3四半期 累計期間実績	通期計画	進捗率 (%)
売上高	12,213	19,942	24,978	79.8
売上総利益	2,504	3,852	-	-
営業利益	1,550	2,362	2,101	112.5
経常利益	1,496	2,266	1,919	118.1
四半期純利益	1,080	1,589	1,120	141.9

# 2015年7月期第3四半期（累計）決算概要 連結PL（セグメント別）

- 第3四半期に今期2物件目となる、ロジスクエア日高を売却し、物流投資事業は通期計画を既に達成。
- 不動産管理事業は計画通り進捗。

（単位：百万円）

	第2四半期 累計期間実績	第3四半期 累計期間実績	通期計画	進捗率 (%)
<b>売上高</b>	<b>12,213</b>	<b>19,942</b>	<b>24,978</b>	<b>79.8</b>
不動産管理事業	7,763	11,846	15,484	76.5
物流投資事業	4,306	7,889	7,874	100.2
アセットマネジメント事業	235	343	336	102.3
その他事業	-	27	1,415	2.0
調整額	△91	△164	△131	-
<b>営業利益</b>	<b>1,550</b>	<b>2,362</b>	<b>2,101</b>	<b>112.5</b>
不動産管理事業	816	1,267	1,380	91.8
物流投資事業	929	1,391	1,276	109.0
アセットマネジメント事業	117	167	140	119.5
その他事業	-	21	134	16.4
消去他	△312	△485	△832	-

# 2015年7月期第3四半期（累計）決算概要 連結BS

- 上場及び公募に伴い、純資産と現預金が増加。
- ロジスクエア久喜、羽生、浦和美園の開発用地取得により、仕掛販売用不動産が増加。
- ロジスクエア浦和美園の開発用地取得に伴い、長期借入金が増加。

(単位：百万円)

	第2四半期期末	第3四半期期末
<b>流動資産</b>	<b>10,683</b>	<b>20,883</b>
現預金	5,827	10,339
売上債権※1	307	387
販売用不動産	1,229	1,229
仕掛販売用不動産	2,390	8,000
その他	928	926
<b>固定資産</b>	<b>7,234</b>	<b>7,876</b>
有形固定資産	2,271	2,976
無形固定資産	238	229
投資その他の資産	4,725	4,670
内、敷金及び保証金	4,274	4,194
<b>資産計</b>	<b>17,918</b>	<b>28,760</b>

	第2四半期期末	第3四半期期末
<b>流動負債</b>	<b>5,862</b>	<b>5,604</b>
仕入債務※2	1,368	2,777
短期借入金等※3	2,278	927
その他	2,215	1,899
<b>固定負債</b>	<b>8,307</b>	<b>14,016</b>
長期借入金等※4	2,958	8,581
預り敷金・保証金	4,443	4,459
その他	904	975
<b>純資産</b>	<b>3,749</b>	<b>9,140</b>
資本金	40	1,466
資本剰余金	34	3,055
利益剰余金	4,107	4,616
その他	△432	0
<b>負債・純資産計</b>	<b>17,918</b>	<b>28,760</b>
	<b>第2四半期期末</b>	<b>第3四半期期末</b>

D/Eレシオ（倍）※5	1.40	1.04
自己資本比率	20.9%	31.8%

※1 売上債権 = 受取手形 + 売掛金 + 完成工事未収入金

※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3四半期の主なトピックス

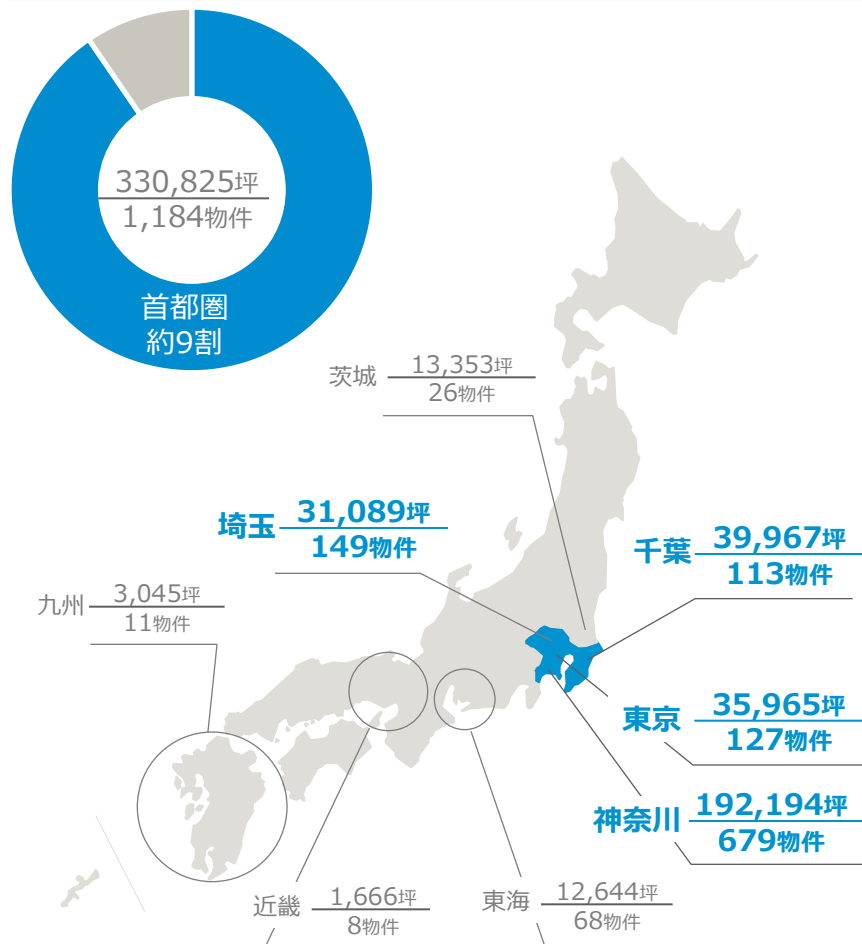
- 埼玉県新座市で物流施設開発に着手（2015年2月13日発表）  
ロジスクエア新座：2017年5月の竣工を予定
- 埼玉県久喜市・羽生市で大型物流施設開発用地を取得（2015年3月17日発表）  
ロジスクエア久喜：2016年6月下旬の竣工を予定  
ロジスクエア羽生：2016年7月上旬の竣工を予定／オーダーメイド型（BTS型）の物流施設
- 大阪営業所の開設（2015年4月16日発表）
- 2015年4月21日、東証2部に上場
- 「ロジスクエア日高」竣工（2015年4月22日発表）  
2015年3月30日に竣工／オーダーメイド型（BTS型）の物流施設
- さいたま市でマルチテナント型物流施設開発に着手（2015年5月12日発表）  
ロジスクエア浦和美園：2017年3月下旬の竣工を予定／マルチテナント型の物流施設
- 「ロジスクエア久喜」賃貸借予約契約の締結／着工（2015年5月26日発表）

---

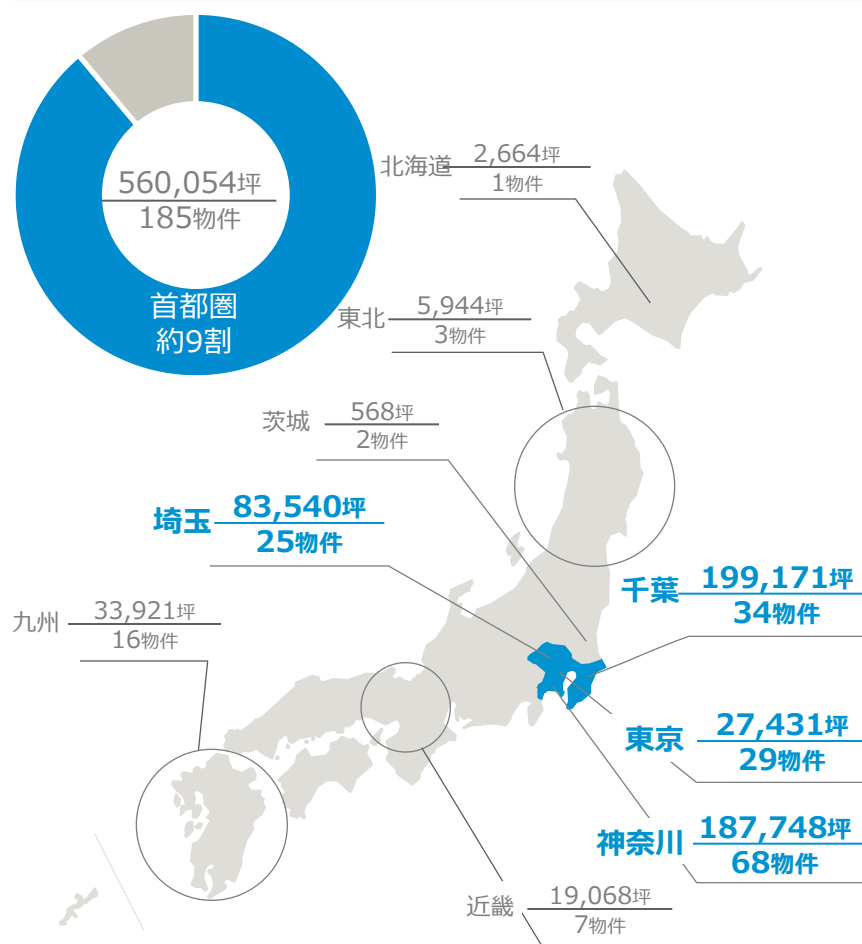
# 当社事業の状況、強み、市場環境について

# 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

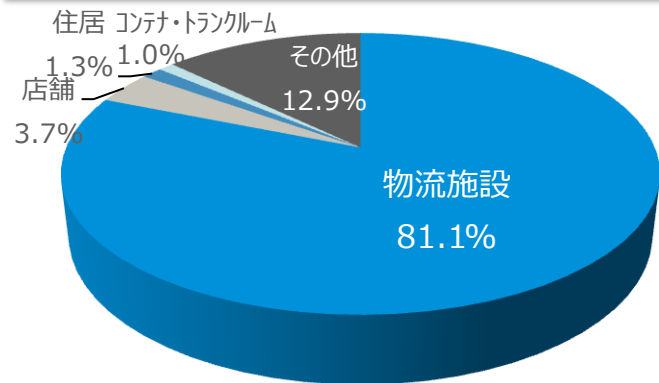


※2015年4月末現在

管理面積  
管理物件数

# 管理面積（アセットタイプ別） / 管理面積推移

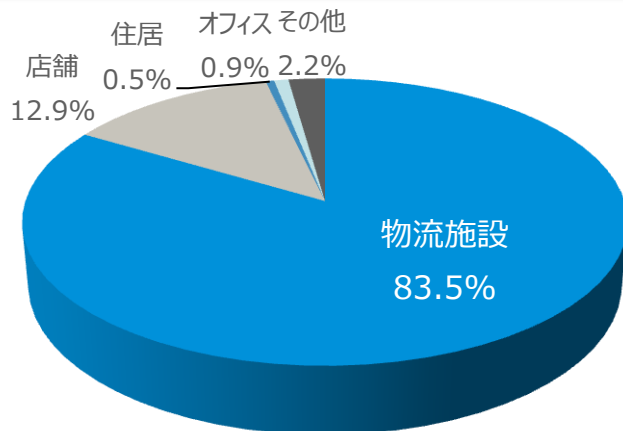
## マスターリース管理状況



**マスターリース稼働率 97.6%**  
(2015年4月末)

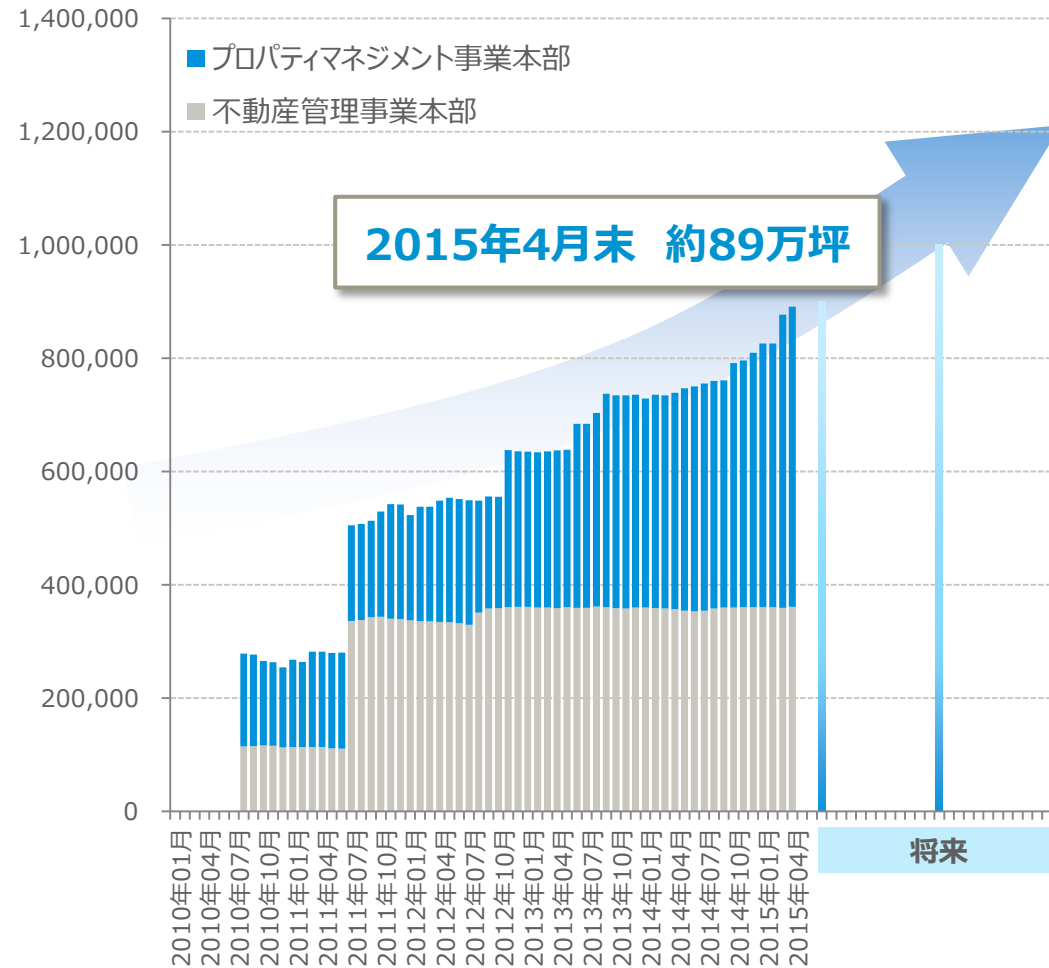
※自社保有物件含む

## プロパティマネジメント管理状況



## 管理面積推移

(単位：坪)



# 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	11,624			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

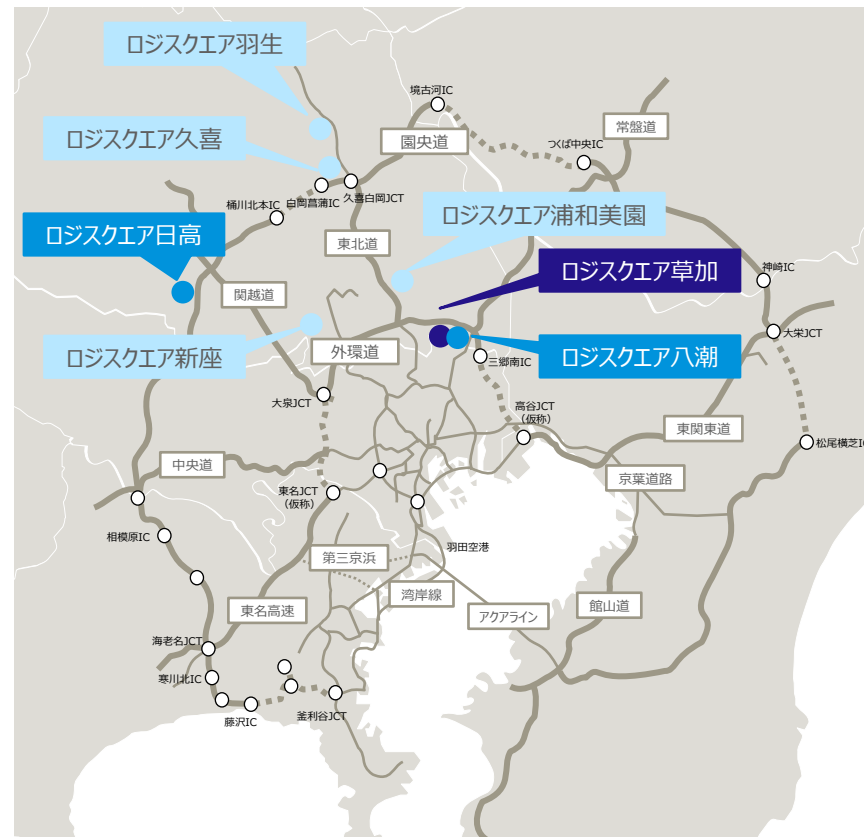


ロジスクエア八潮



ロジスクエア日高

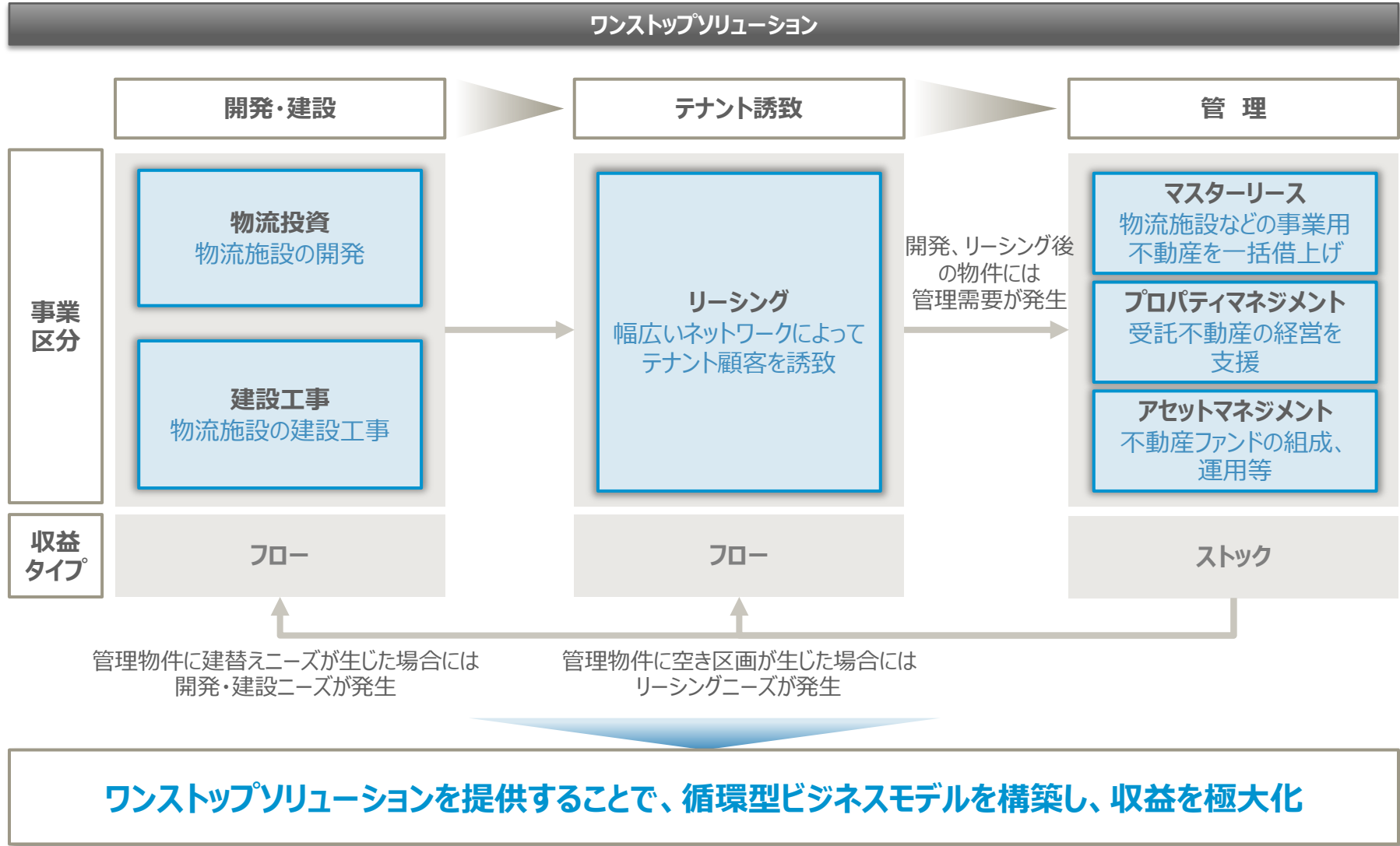
## 高い利便性を有する立地



- 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

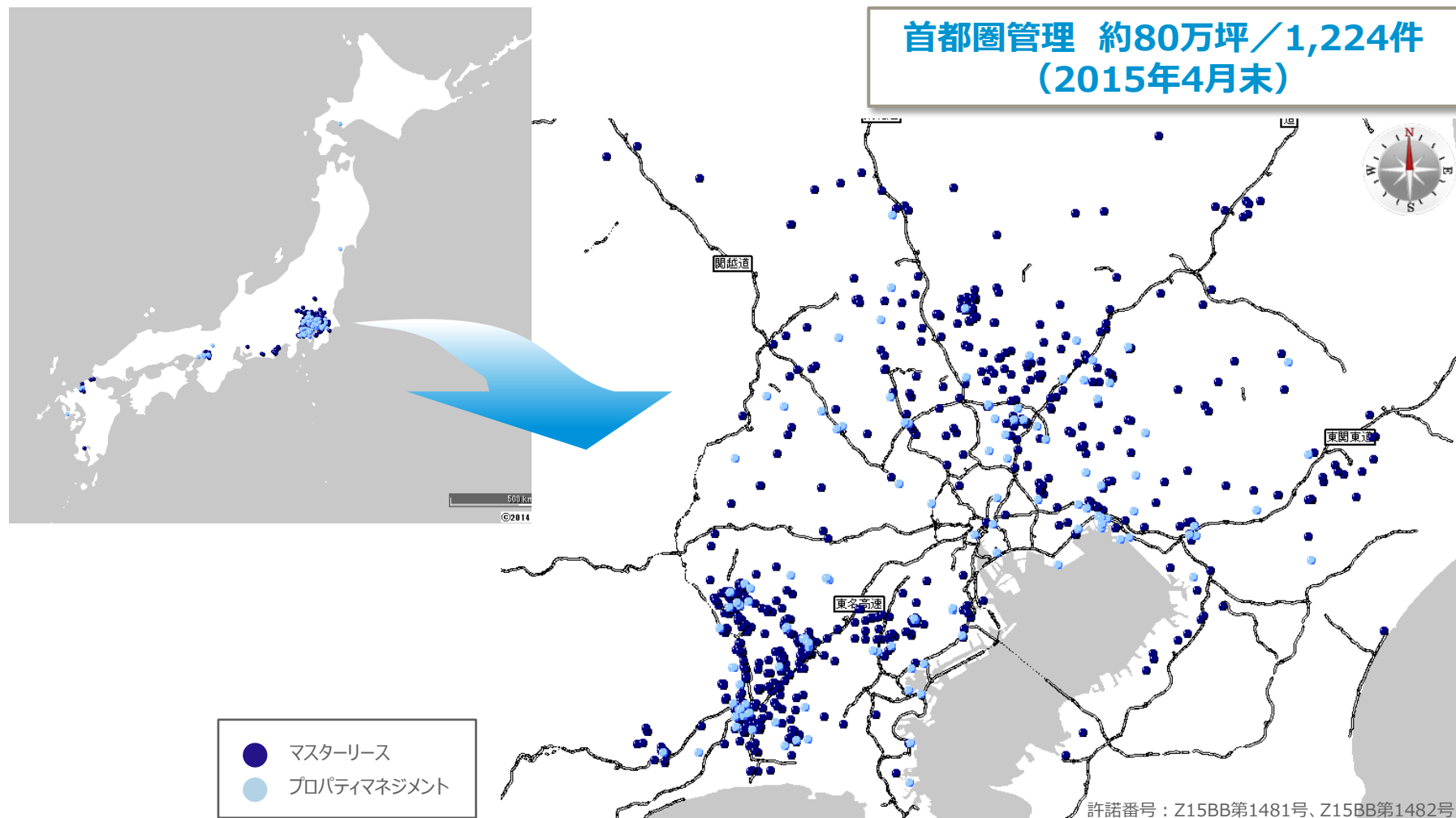
- グループ内で、開発からテナント誘致、売却、運用・管理など一連のソリューションを一貫して提供。
- 継続的に関与することで多様なビジネスチャンスを実確に取り込み、安定的に収益を確保できる体制を構築。



## 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611社（2014年2月～2015年4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
2014年 2月	大塚倉庫の営業戦略 / 物流にイノベーションはあるか	大塚倉庫株式会社 / ロジスティクス&ビジョン
3月	グローバル経済を支えるFedExの戦略	FedEx Supply Chain
4月	既存インフラの最大活用～アサヒビール物流戦略	アサヒビール株式会社
5月	タカラトミーグループのロジスティクス事業	株式会社タカラトミーマーケティング
6月	らでいっしゅぼーやの物流戦略	らでいっしゅぼーや株式会社
7月	大塚倉庫の営業戦略	大塚倉庫株式会社
8月	味の素(株)の物流BCPとモーダルシフト戦略	味の素株式会社
9月	Eコマースロジスティクス	ヴォコレクト株式会社 / 合同会社西友
10月	ITと物流現場改革	新日鉄住金ソリューションズ株式会社 / 株式会社内田洋行
11月	TOTOの物流改革	TOTO株式会社
2015年 2月	BEAMSのこだわり物流～自社物流への飽くなき挑戦～	株式会社ビームスホールディングス
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

# 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

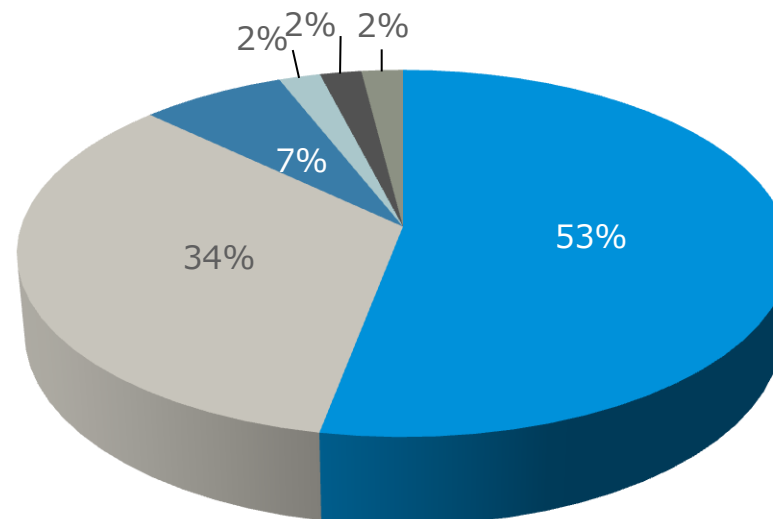


←1,000坪

50,000坪→

延床面積

マスターリースの面積構成

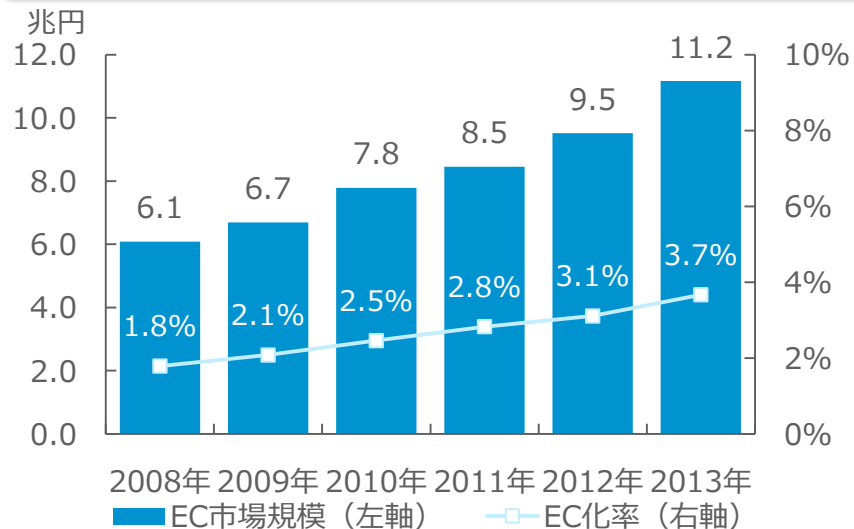


- 0坪 以上 200坪未満
- 200坪 以上 400坪未満
- 400坪 以上 600坪未満
- 600坪 以上 800坪未満
- 800坪 以上 1,000坪未満
- 1,000坪以上

※2014年7月末時点

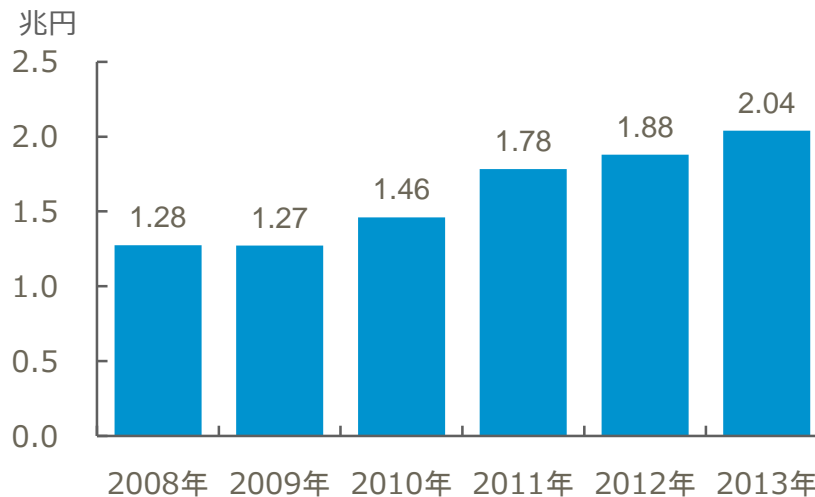
# 物流不動産市場の将来性

## 国内BtoC EC市場規模推移



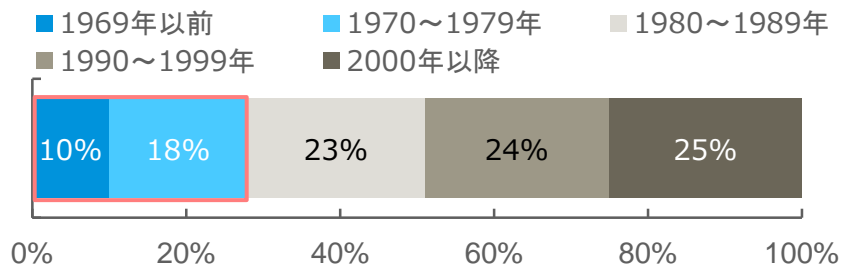
出所：経済産業省

## 3PL市場規模推移



出所：月刊ロジスティクス・ビジネス2014年9月号

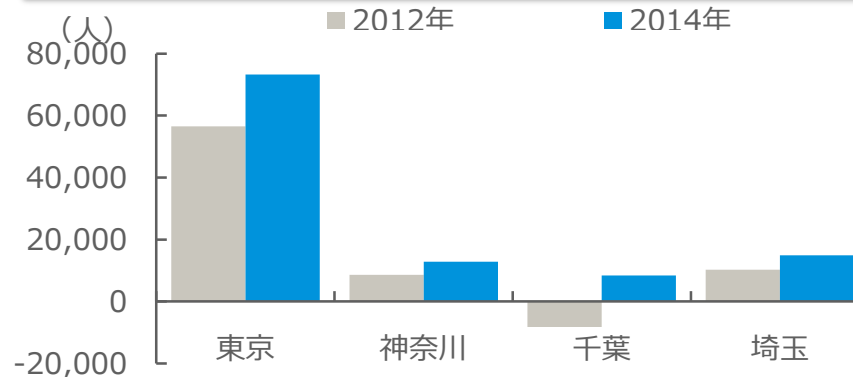
## 東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



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

## 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」、内閣府

# 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**