

2015年7月期 決算説明資料

2015年9月10日



2015年7月期 決算概要 P.2

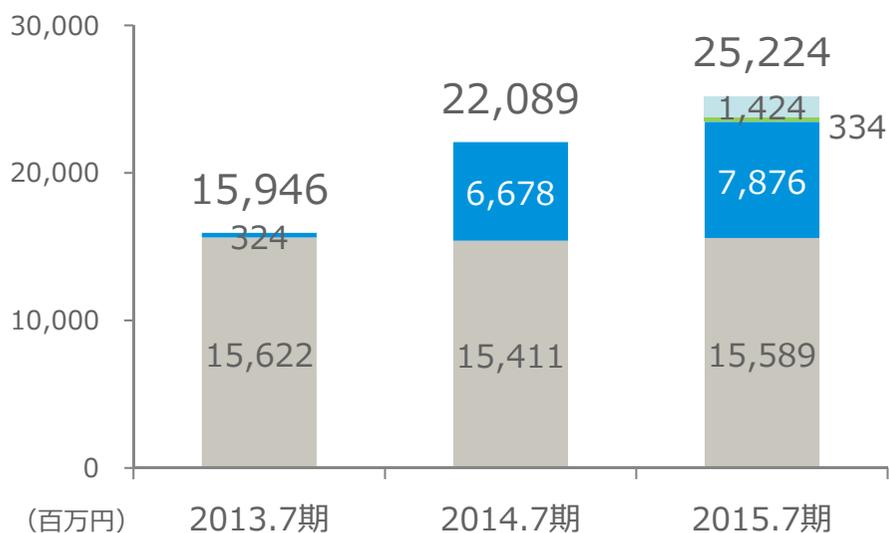
業績予想および主な施策 P.10

当社事業の状況、強み、市場環境について P.19

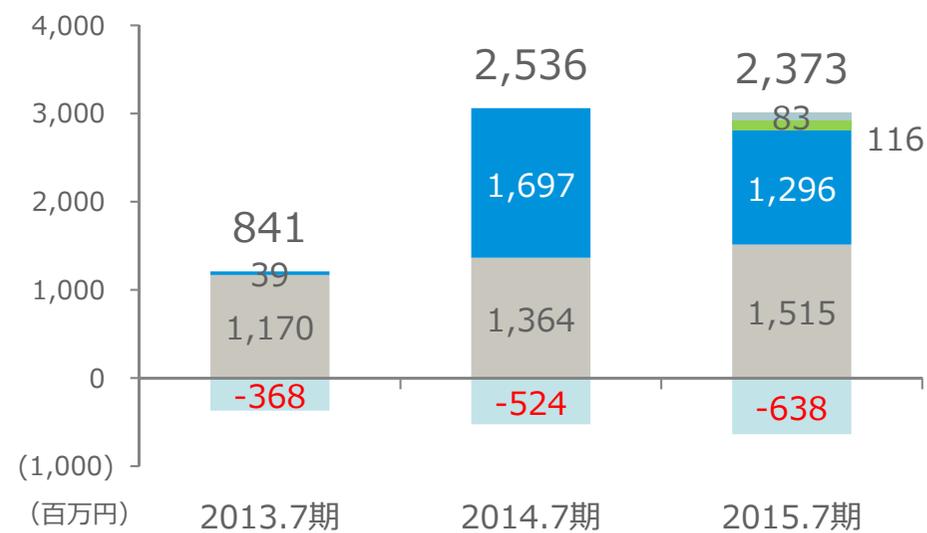
2015年7月期 決算概要

業績ハイライト

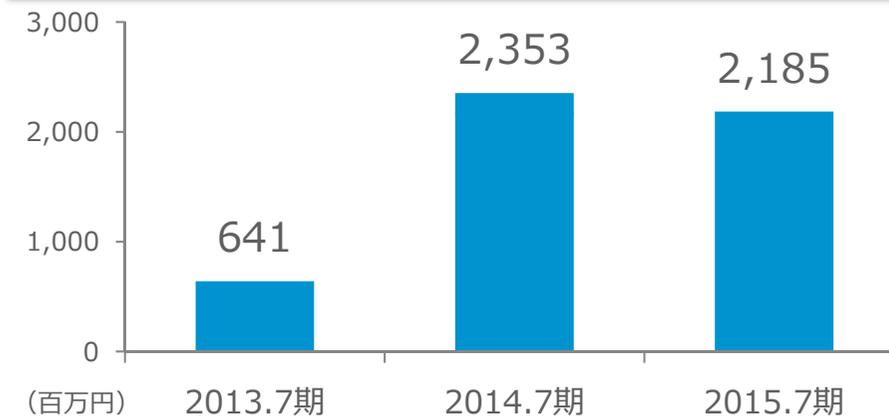
売上高



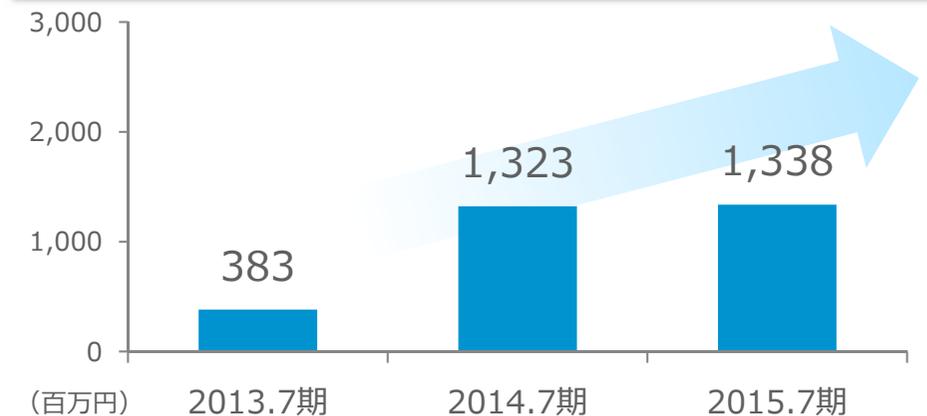
営業利益



経常利益



当期純利益



2015年7月期決算概要 連結PL (全体)

- 売上高、当期純利益とも前年に対して増収増益
- 特に当期純利益は計画を19.5%上回り、過去最高益を達成

(単位：百万円)

	2014年7月期 通期 (単体) 実績	2015年7月期 通期 (連結) 実績	前年比 (%)	2015年7月期 通期 (連結) 計画	計画比 (%)
売上高	22,089	25,224	14.2%	24,978	1.0%
売上総利益	4,449	4,689	5.4%	—	—
営業利益	2,536	2,373	△6.5%	2,101	13.0%
経常利益	2,353	2,185	△7.1%	1,919	13.9%
当期純利益	1,323	1,338	1.1%	1,120	19.5%
1株当たり純利益 (EPS)	322.80円	289.25円	△10.4%	244.42円	18.3%
自己資本利益率 (ROE)	76.6%	14.9%	△61.7p	—	—

2015年7月期決算概要 連結PL (セグメント別)

- 不動産管理事業は、マスターリース物件が高い稼働率を維持したこと等により、前年比・計画比ともに増収増益
- 物流投資事業は、物流施設「ロジスクエア八潮」「ロジスクエア日高」を計画通りに売却

(単位：百万円)

	2014年7月期 通期 (単体) 実績	2015年7月期 通期 (連結) 実績	前年比 (%)	2015年7月期 通期 (連結) 計画	計画比 (%)
売上高	22,089	25,224	14.2%	24,978	1.0%
不動産管理事業	15,411	15,589	1.2%	15,378	1.4%
物流投資事業	6,678	7,876	17.9%	7,874	0.0%
アセットマネジメント事業	—	334	—	309	8.2%
その他事業	—	1,424	—	1,415	0.7%
営業利益	2,536	2,373	△6.5%	2,101	13.0%
不動産管理事業	1,364	1,515	11.0%	1,380	9.8%
物流投資事業	1,697	1,296	△23.6%	1,276	1.6%
アセットマネジメント事業	—	116	—	140	△16.8%
その他事業	—	83	—	134	△38.1%
消去他	△524	△638	—	△832	—

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

2015年7月期決算概要 連結BS (1)

(単位：百万円)

	2014年7月末 (単体)	2015年7月末 (連結)	増減	主な増減要因
流動資産	10,303	19,111	8,807	
現預金	5,006	7,916	2,910	上場による資金調達及び借入金
売上債権※1	389	309	△79	
販売用不動産	3,180	608	△2,571	ロジスクエア八潮の売却
仕掛販売用不動産	997	8,985	7,987	開発中案件（久喜、羽生、新座、浦和美園）
その他	729	1,291	561	
固定資産	7,145	8,041	896	
有形固定資産	2,163	3,293	1,130	不動産管理事業での賃貸物件の取得
無形固定資産	63	222	158	
投資その他の資産	4,918	4,525	△393	
（内、敷金及び保証金）	(4,496)	(4,167)	(△328)	
資産計	17,449	27,152	9,703	

※1 売上債権 = 受取手形 + 売掛金 + 完成工事未収入金

2015年7月期決算概要 連結BS (2)

(単位：百万円)

(単位：百万円)	2014年7月末 (単体)	2015年7月末 (連結)	増減	主な増減要因
流動負債	8,524	3,761	△4,762	
仕入債務※2	1,222	1,116	△106	
短期借入金等※3	4,204	596	△3,608	短期借入金△2,750、1年内返却予定の長期借入金△863
その他	3,097	2,049	△1,048	未払法人税等△877
固定負債	6,473	14,423	7,950	
長期借入金等※4	1,209	8,982	7,773	長期借入金+7,813、社債△40
受入敷金保証金	4,420	4,467	46	
その他	843	973	130	
純資産	2,451	8,967	6,516	
資本金	40	1,506	1,466	新規上場時の増資
資本剰余金	34	3,095	3,060	新規上場時の増資
利益剰余金	2,810	4,365	1,555	
その他	△433	0	433	新規上場時の自己株式処分
負債・純資産計	17,449	27,152	9,703	

	2014年7月末 (単体)	2015年7月末 (連結)
D/Eレシオ (倍) ※5	2.21	1.07
自己資本比率	14.0%	33.0%

※2 仕入債務 = 支払手形 + 買掛金 + 工事未払金

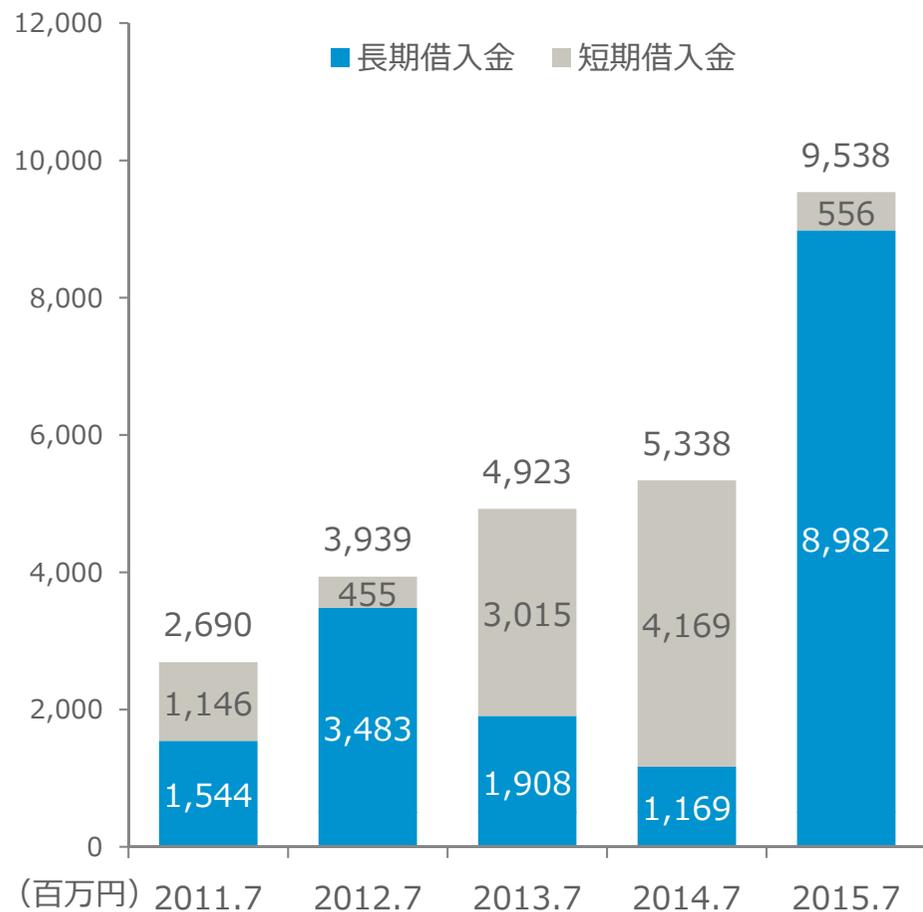
※3 短期借入金等 = 短期借入金 + 1年内返済予定の長期借入金 + 1年内償還予定の社債

※4 長期借入金等 = 社債 + 長期借入金

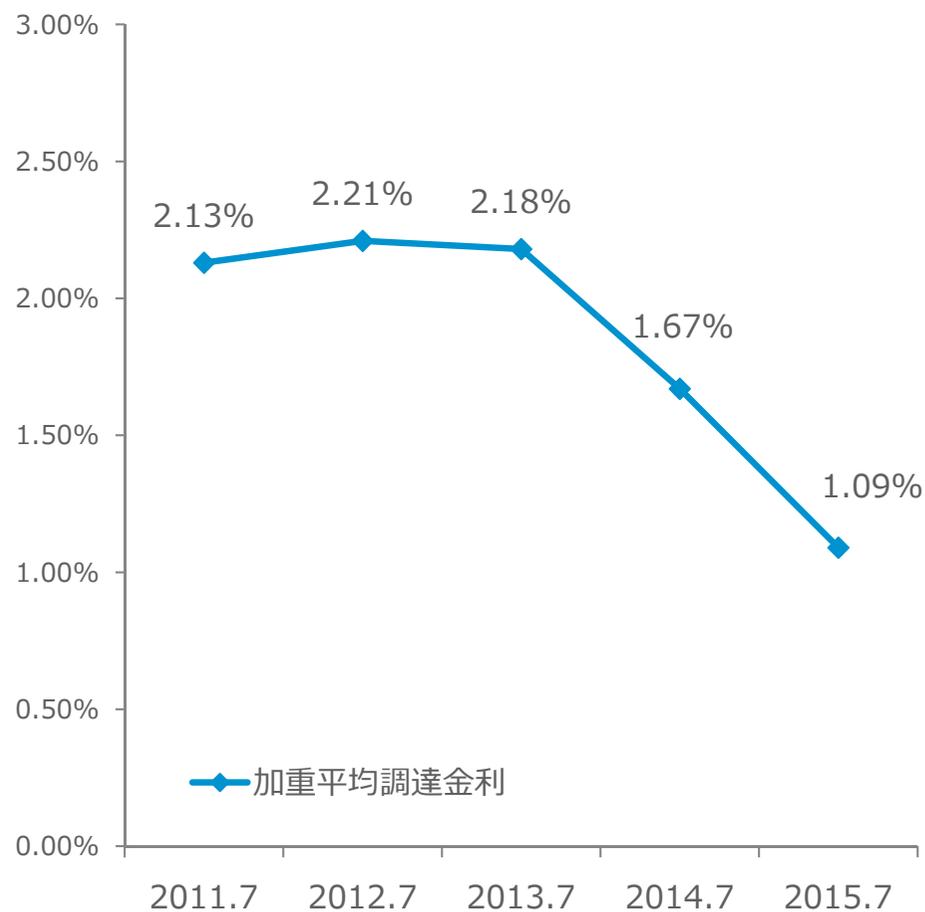
※5 D/Eレシオ = 有利子負債 (短期借入金等 + 長期借入金等) / 自己資本

コーポレート借入金の推移

借入残高の推移（単体）



加重平均調達金利の推移（単体）



(件)	2011.7	2012.7	2013.7	2014.7	2015.7
調達先	3	5	6	5	9

第4四半期の主なトピックス

<開発関連>

- **さいたま市でマルチテナント型物流施設開発に着手（5/12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（5/26発表）**
- **シンジケートローン契約締結（7/27発表）**
契約総額100億円（「ロジスクエア浦和美園」プロジェクト資金）
- **匿名組合（連結子会社）への出資および借入（8/5発表）**
「ロジスクエア羽生」の信託受益権を取得する匿名組合に対し、10億3,500万円を出資（追加出資予定）
借入金：25億円
- **物流施設「ロジスクエア羽生」着工（8/27発表）**

<その他>

- **連結子会社が投資運用業（不動産関連特定投資運用業）を登録（5/26発表）**
- **「CREシンポジウム」開催のお知らせ（6/1発表）**
ASEAN諸国におけるロジスティクスの未来をテーマにシンポジウムを開催
- **子会社の設立（6/10発表）**
投資家への売却を前提とした投資用不動産の所有及び運用を行う子会社を設立
- **シンガポール駐在員事務所の開設（7/3発表）**
東南アジアでの事業展開に先立ち、市場調査等のリサーチ活動を予定

業績予想および主な施策

2016年7月期 通期業績予想

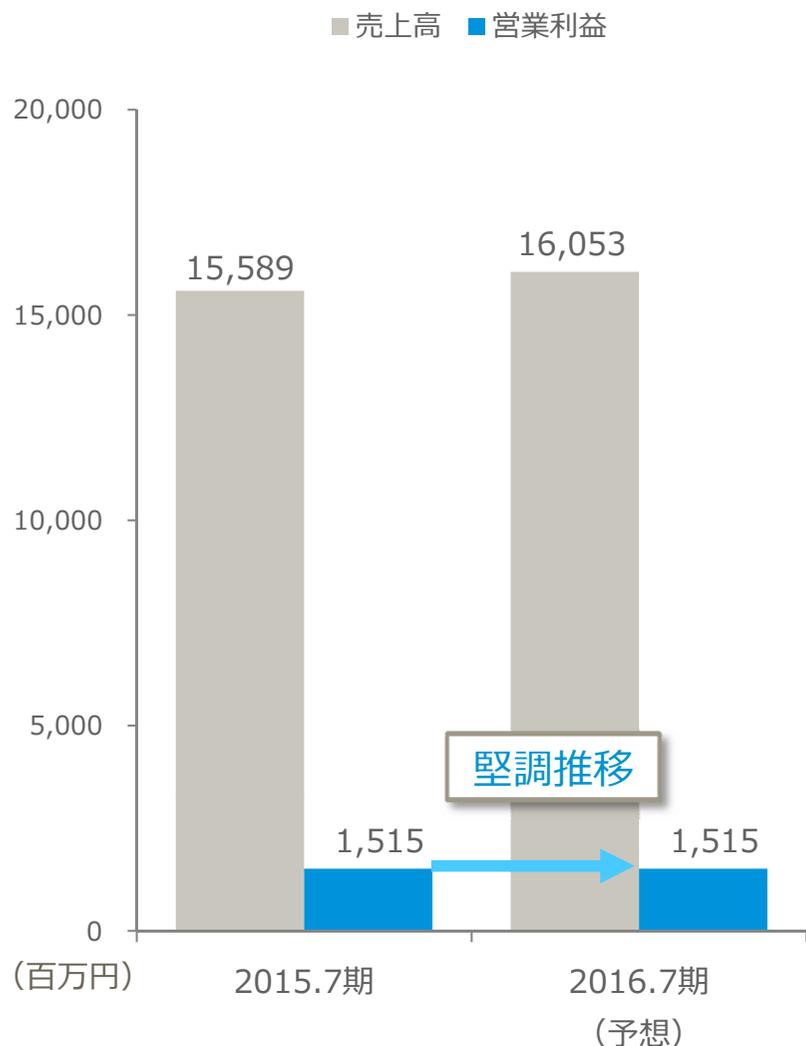
(単位：百万円)

	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

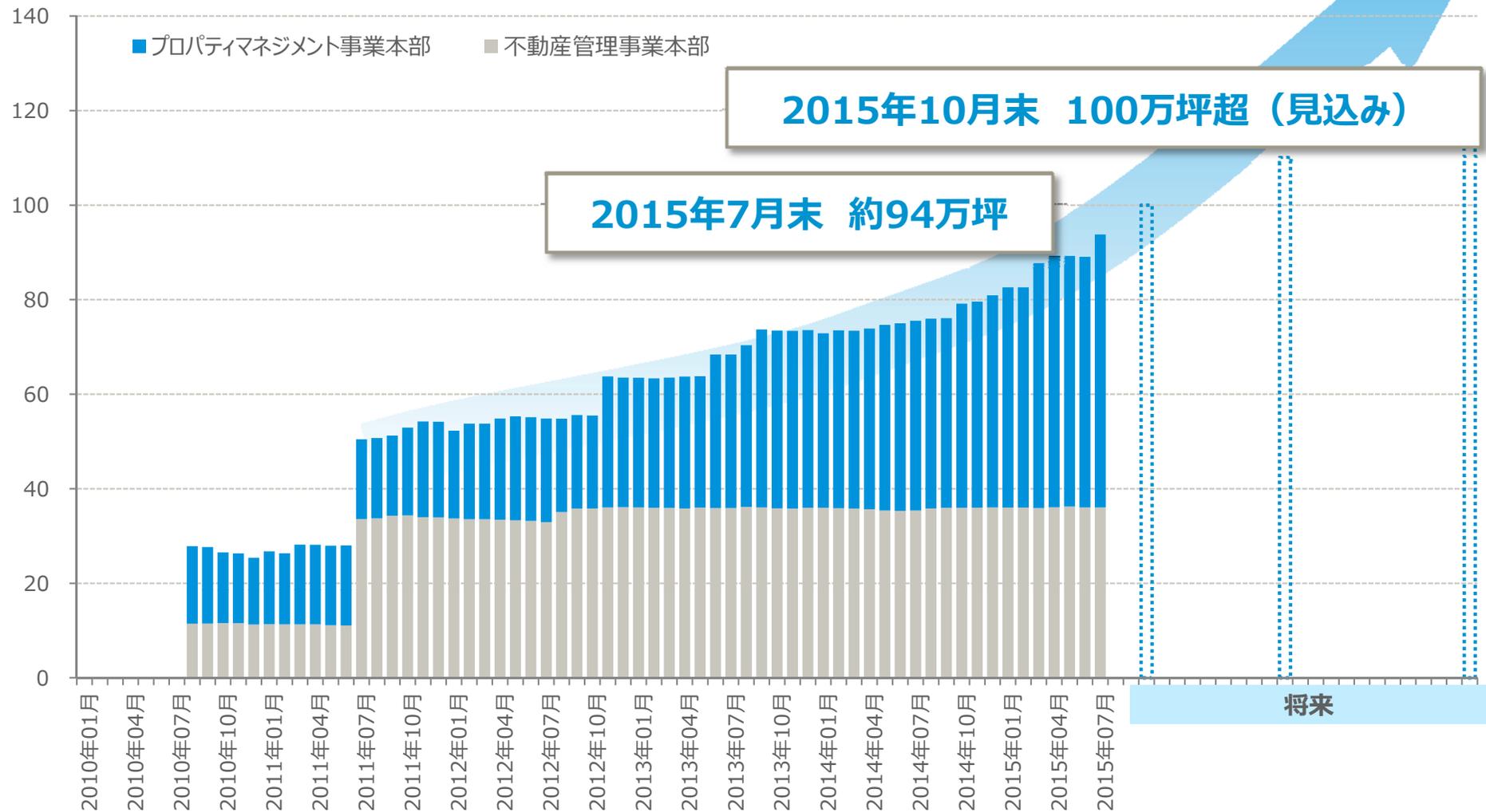
5 エリア展開の強化

- 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

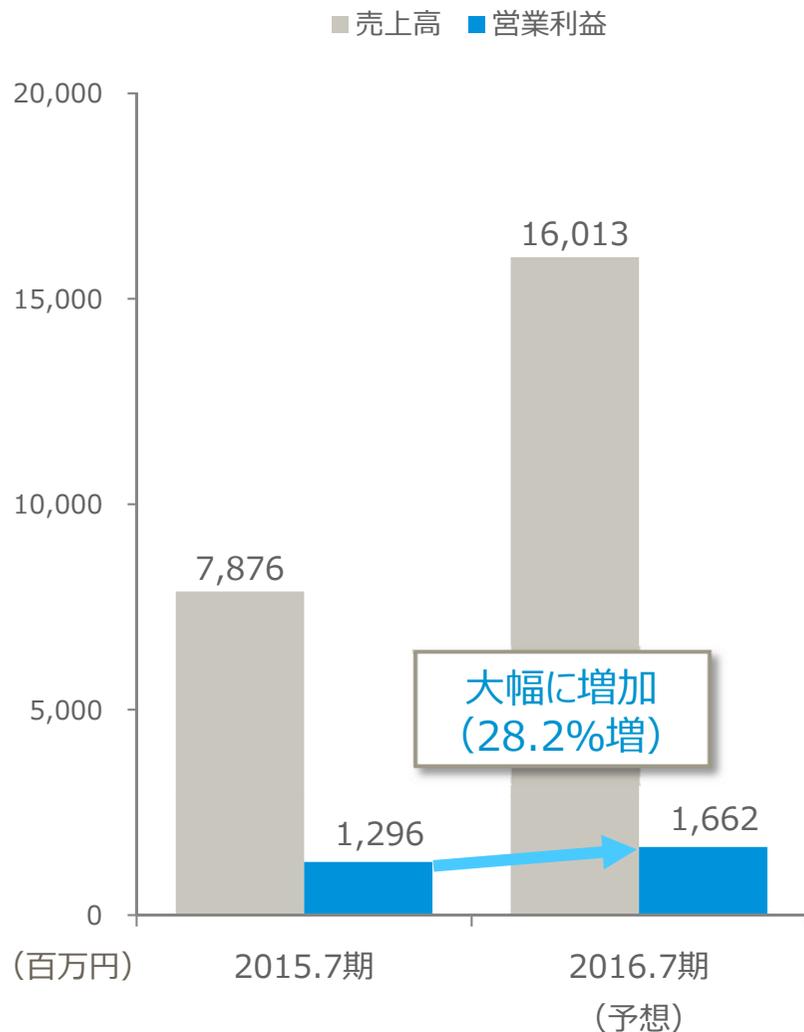
管理面積推移

(単位：万坪)



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



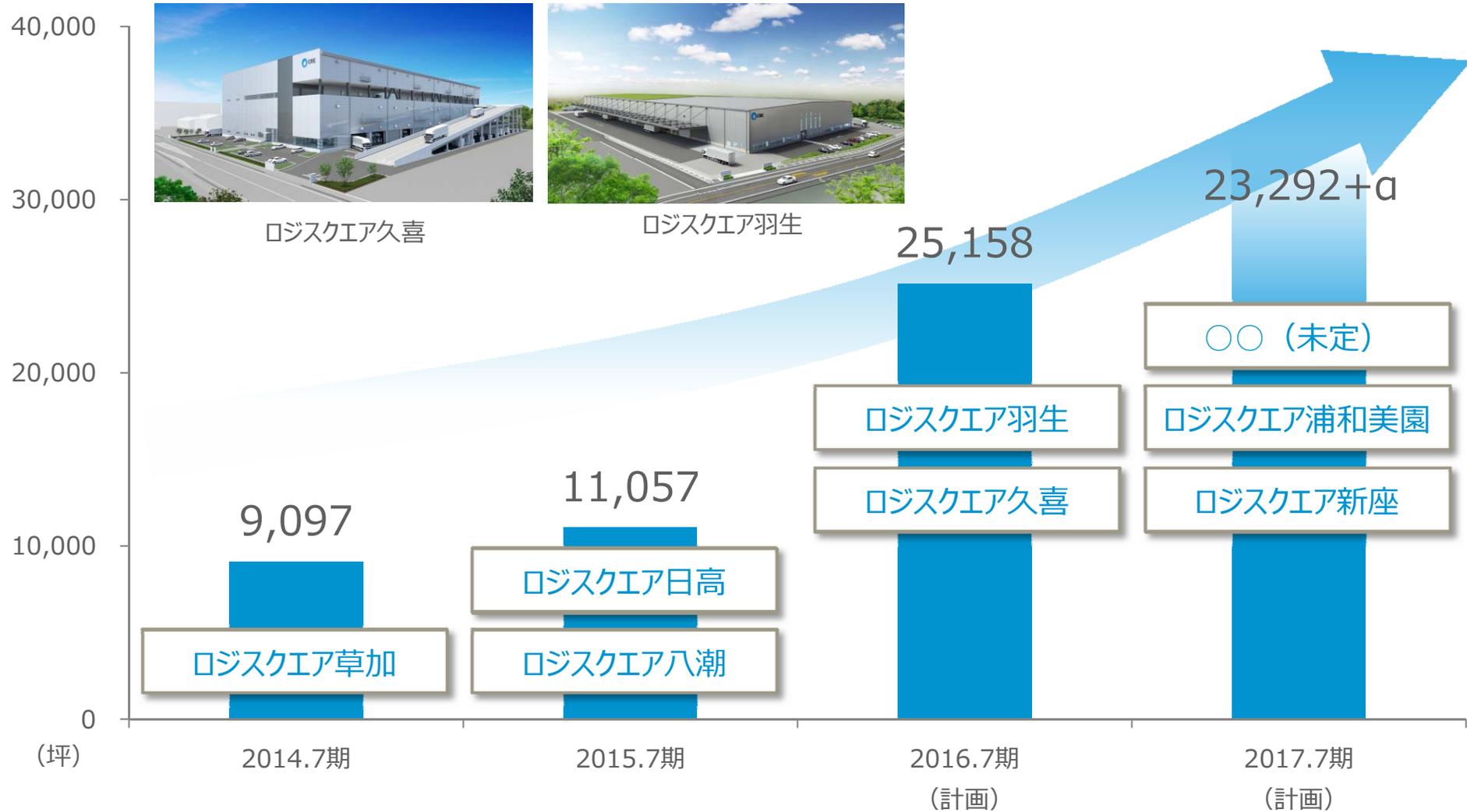
ロジスクエア新座



ロジスクエア浦和美園

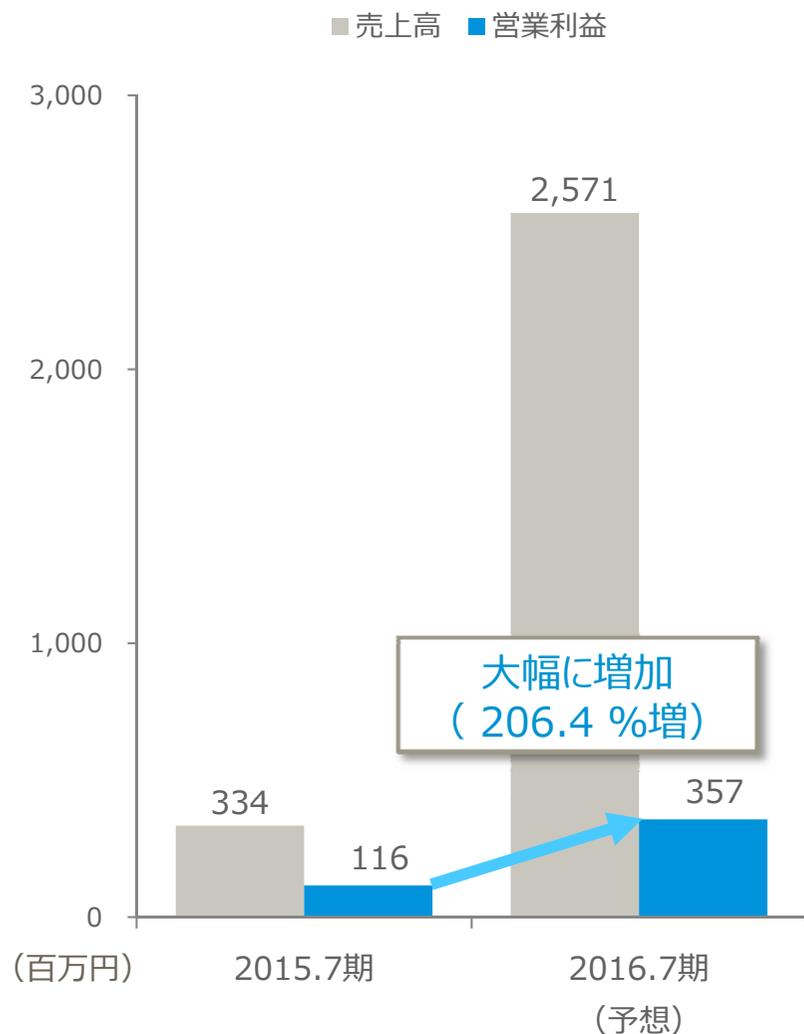
主な施策 — 物流投資事業（2） 開発面積の増加

開発面積推移



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	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

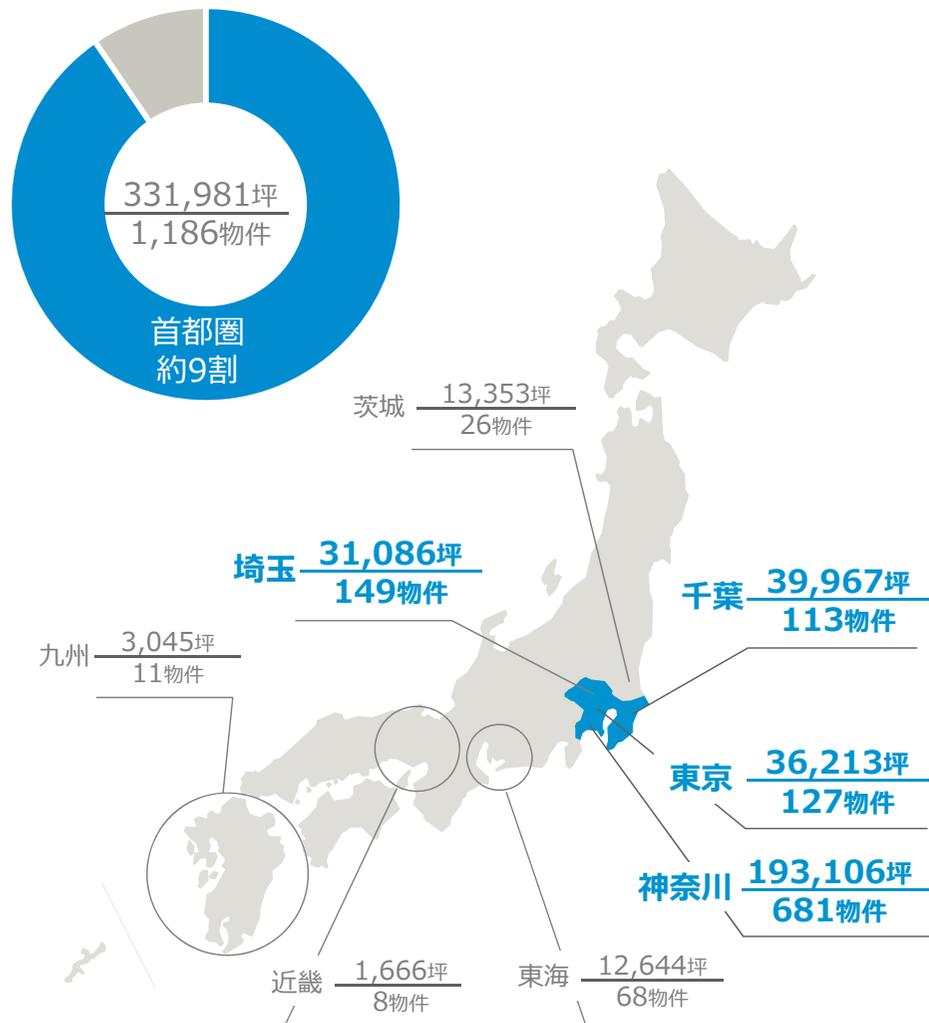
6

今期中（2016年7月期）に一部指定を目指す

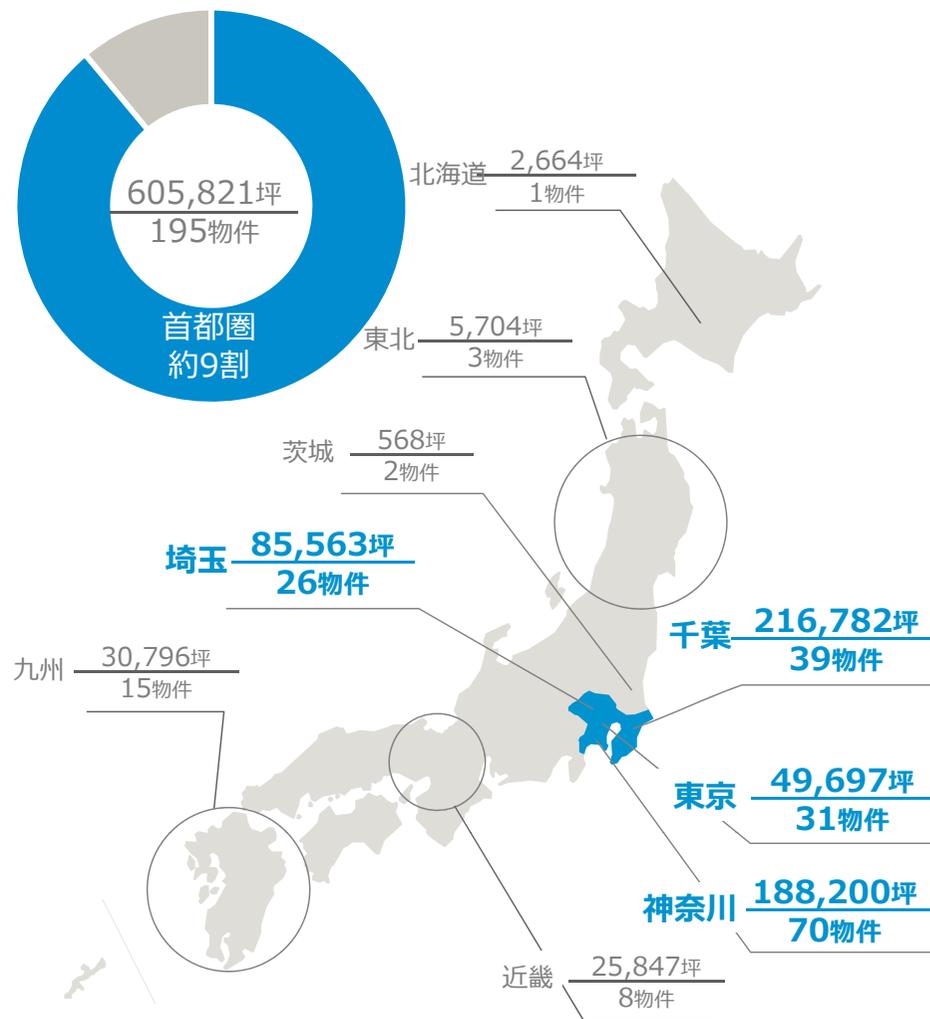
当社事業の状況、強み、市場環境について

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7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

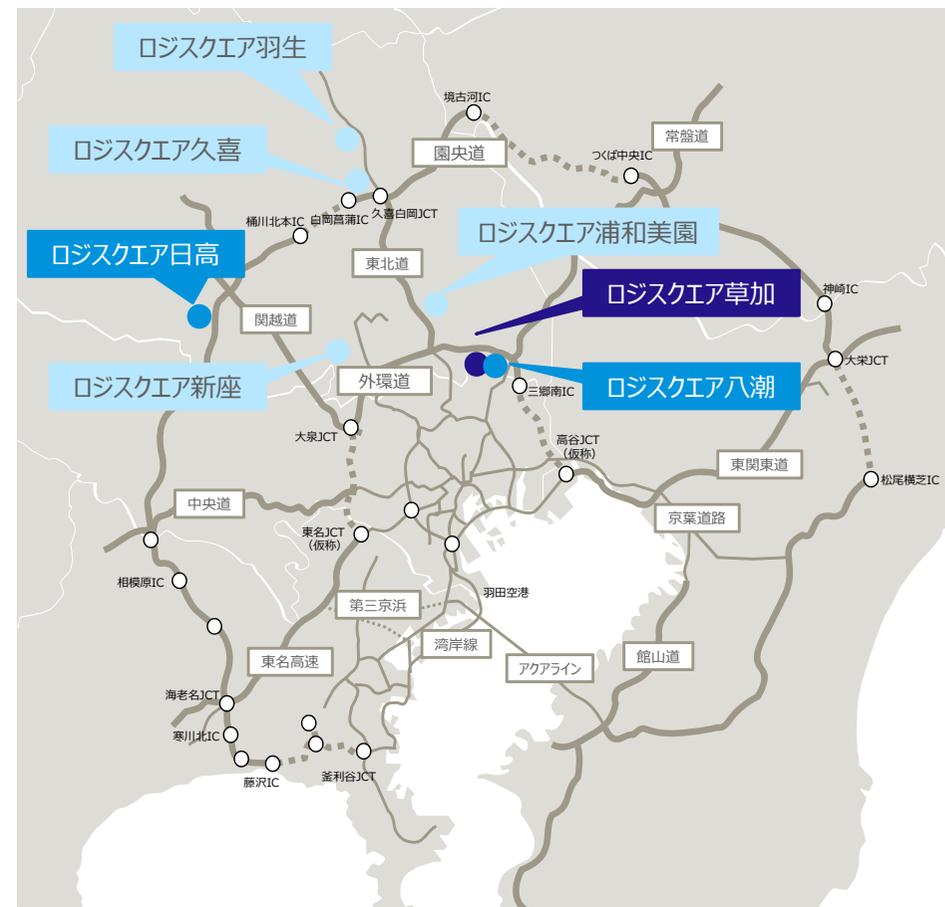


ロジスクエア八潮



ロジスクエア日高

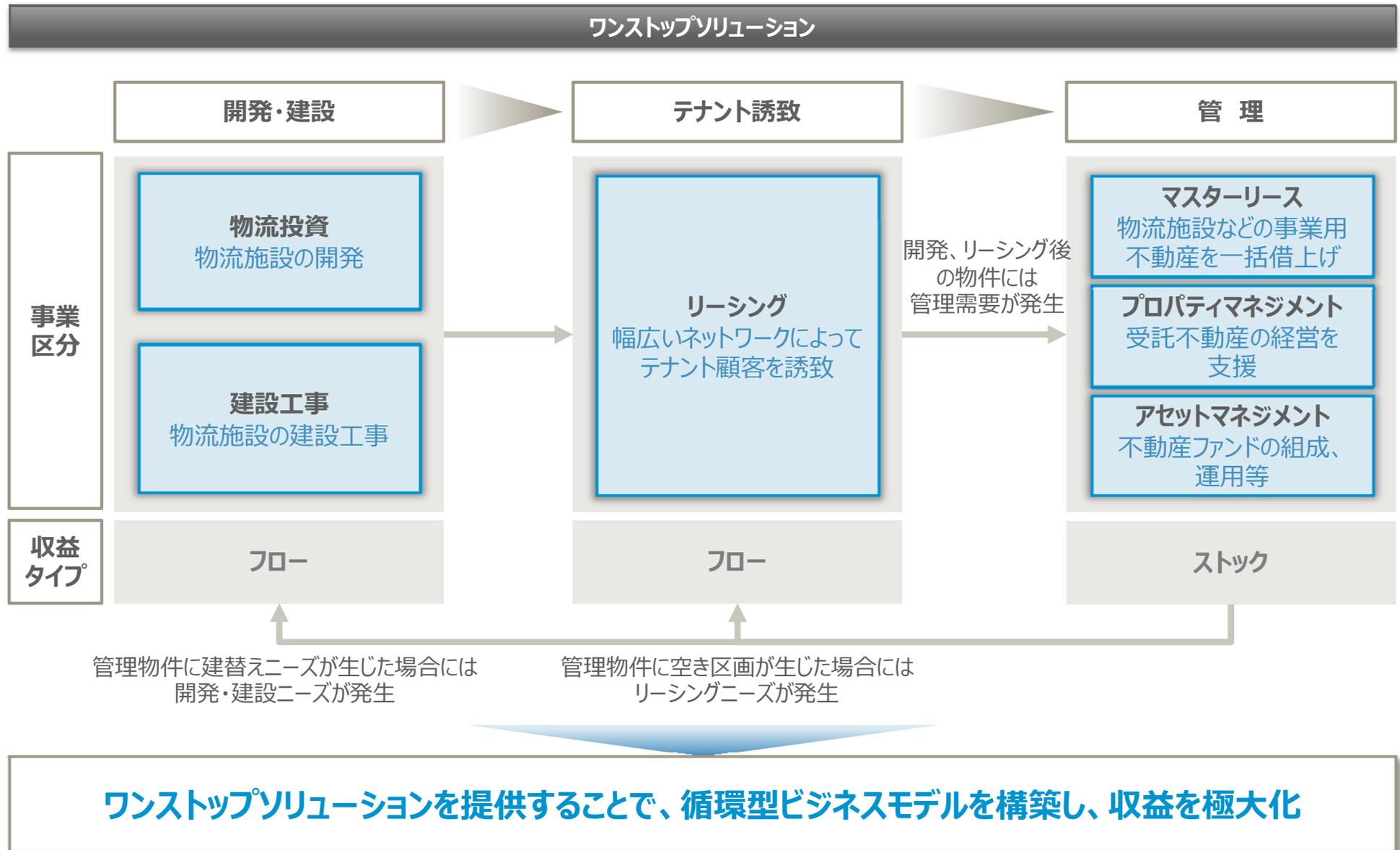
高い利便性を有する立地



- 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

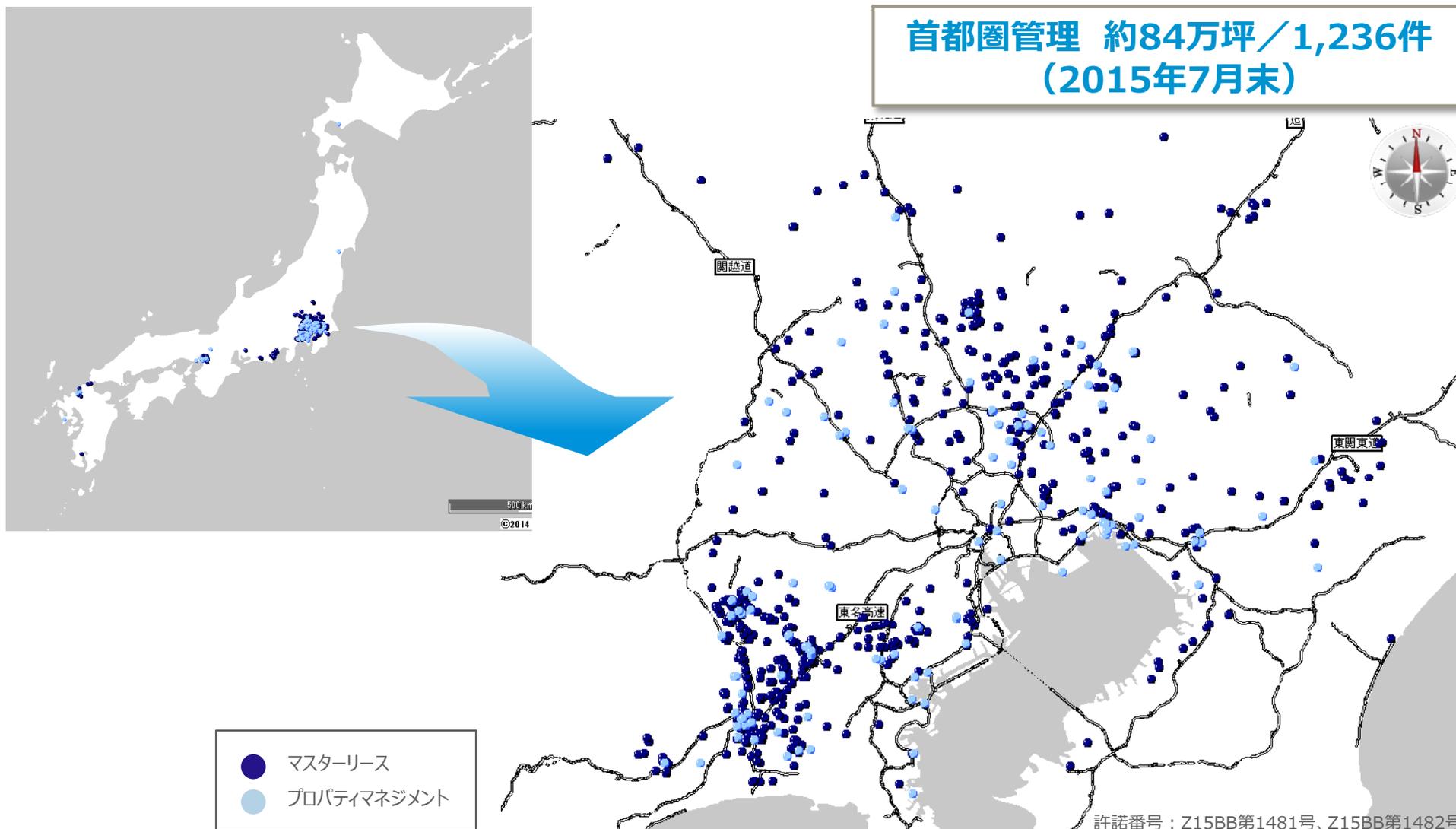
- グループ内で、開発からテナント誘致、売却、運用・管理など一連のソリューションを一貫して提供
- 継続的に関与することで多様なビジネスチャンスを実確に取り込み、安定的に収益を確保できる体制を構築



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1,051社（2013年10月～2015年8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～アサヒビールの物流戦略	アサヒビール株式会社
5月	タカラミーグループのロジスティクス事業	株式会社タカラ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
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

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

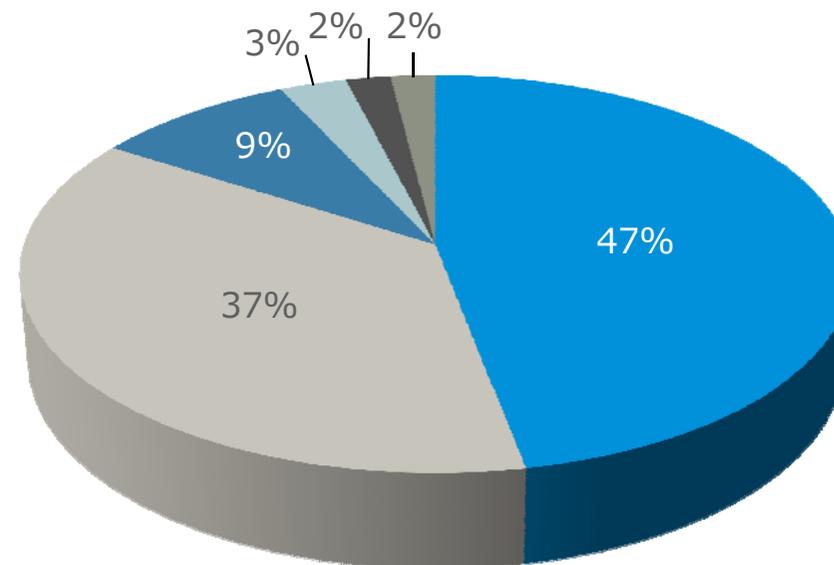


←1,000坪

50,000坪→

延床面積

マスターリースの面積構成

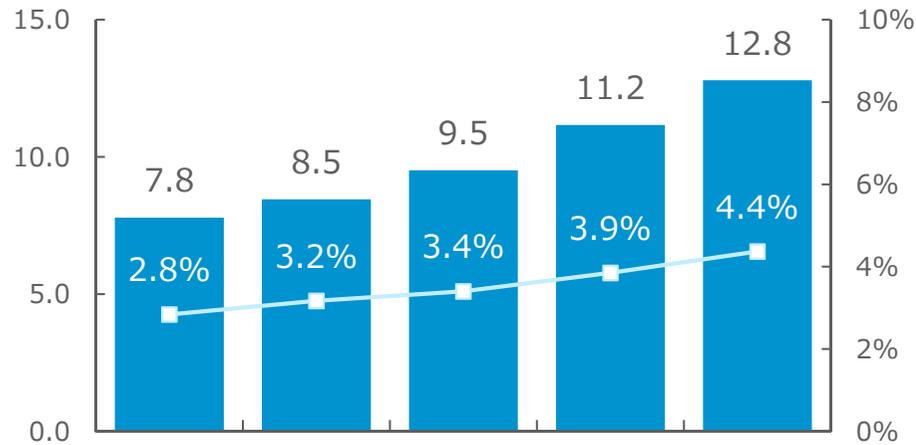


- 0坪 以上 200坪未満
- 200坪 以上 400坪未満
- 400坪 以上 600坪未満
- 600坪 以上 800坪未満
- 800坪 以上 1,000坪未満
- 1,000坪以上

※2015年7月末時点

物流不動産市場の将来性 (1)

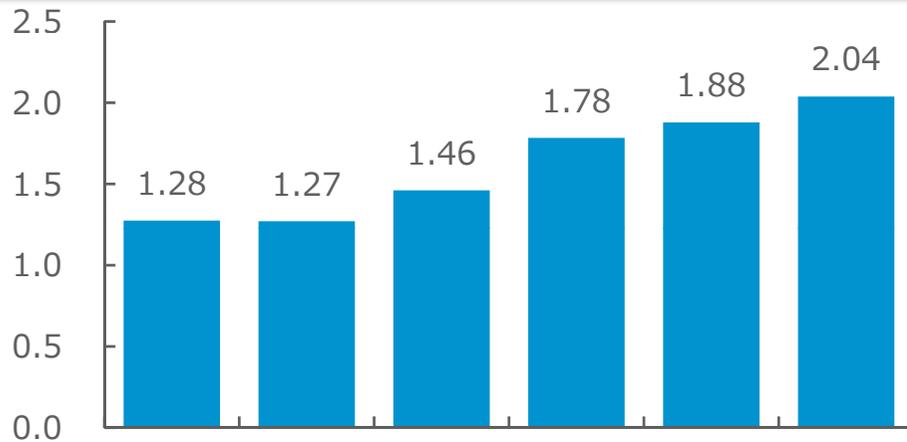
国内BtoC EC市場規模推移



(兆円) 2010年 2011年 2012年 2013年 2014年
 ■ EC市場規模 (左軸) □ EC化率 (右軸)

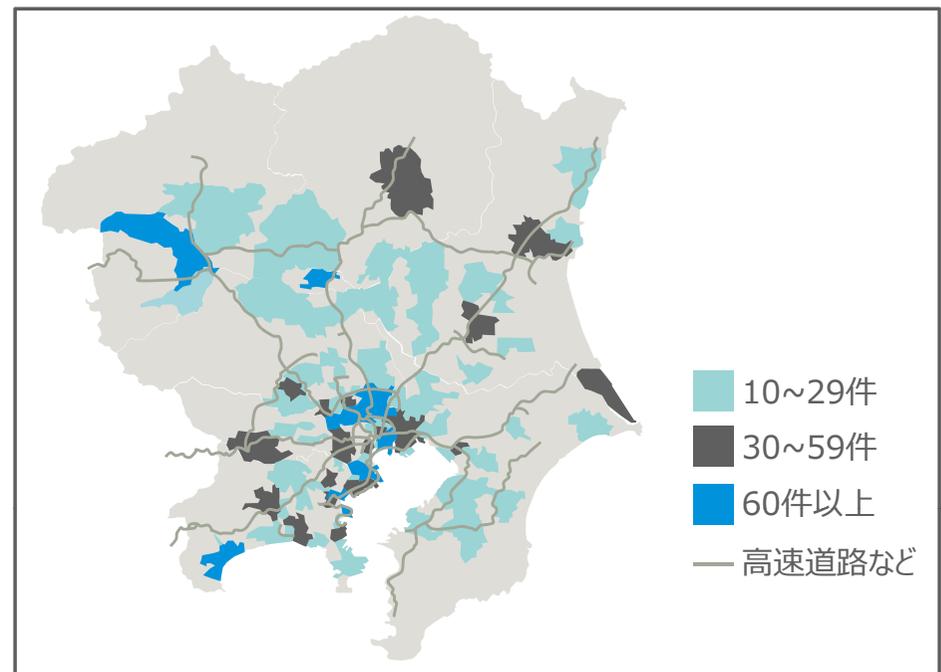
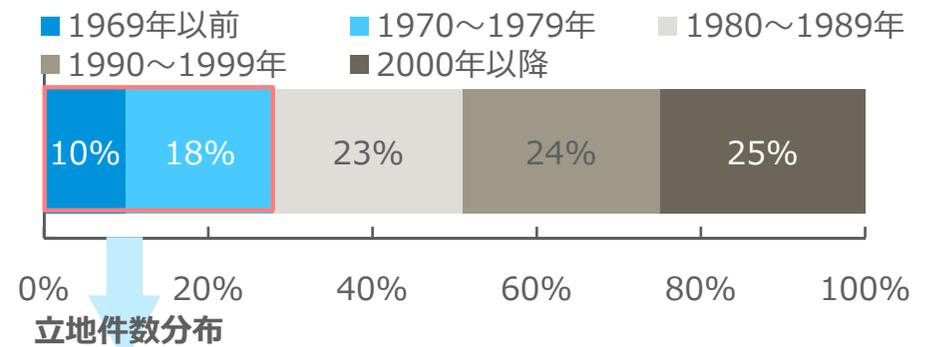
出所：経済産業省

3PL市場規模推移



(兆円) 2008年 2009年 2010年 2011年 2012年 2013年
 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

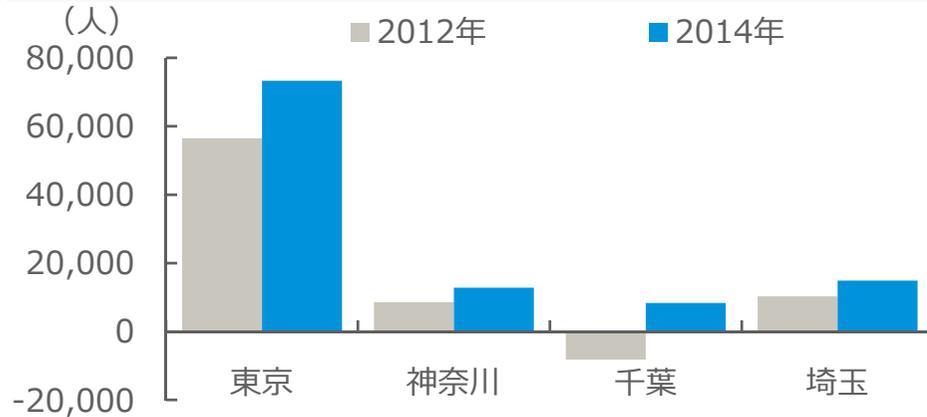


注：東京都市圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県中南部、栃木県南部、群馬県南部

出所：東京都市圏交通計画協議会

物流不動産市場の将来性 (2)

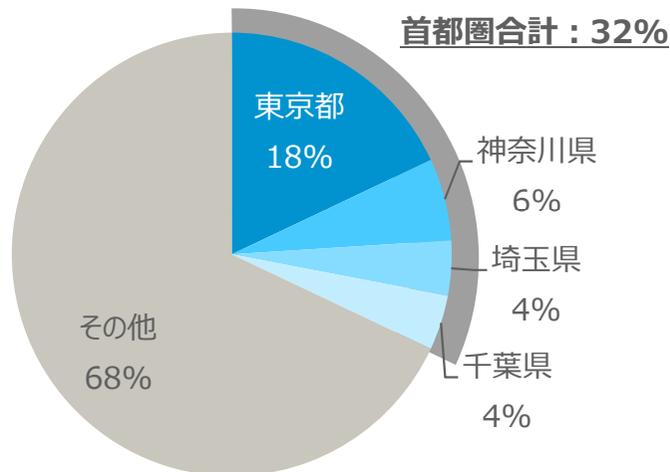
都道府県間の転入・転出人数 (マイナスは転出超過)



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

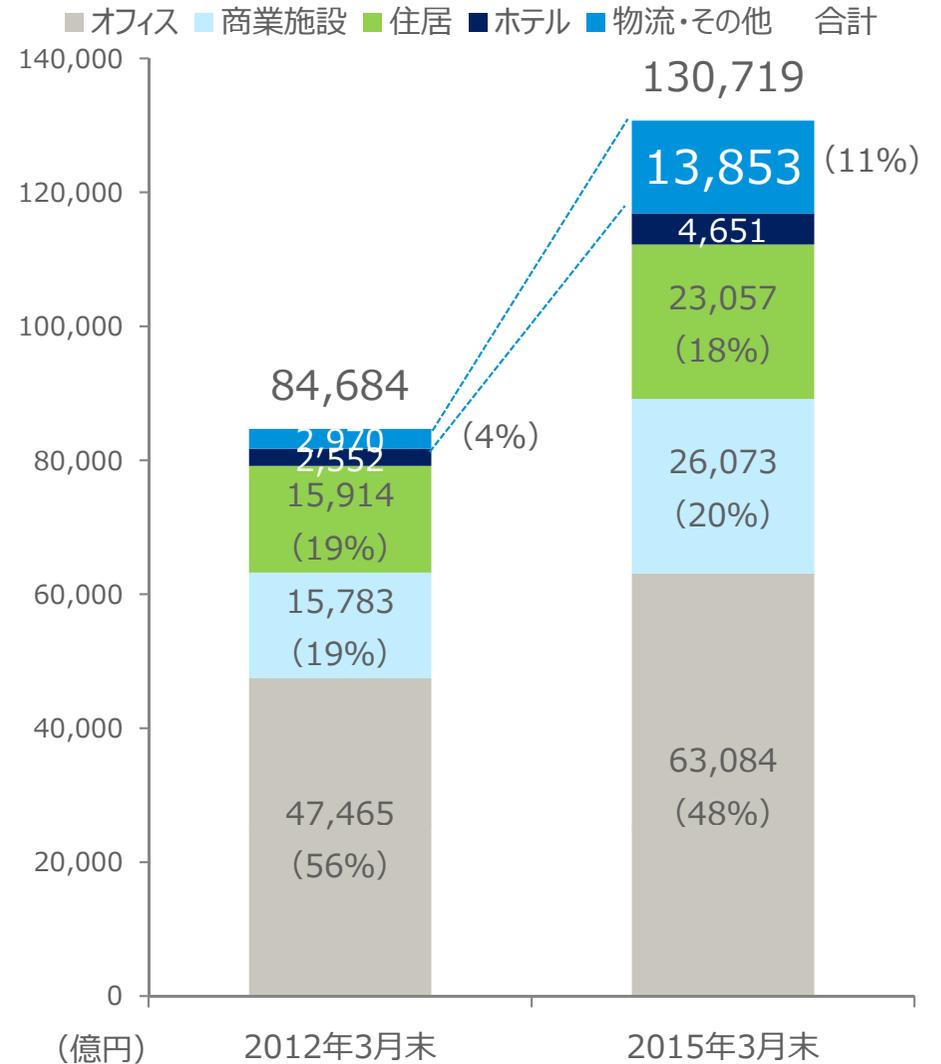
県内総生産 (2012年度)

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