



平成 27 年 5 月 15 日

各 位

会 社 名 株式会社ロジコム  
代表者名 代表取締役社長 本 莊 良 一  
(JASDAQ・コード 8938)  
問合せ先 管理部総務セクション・マネージャー 中村 真一  
(TEL 042-565-2111)

## 中期経営計画策定に関するお知らせ

当社はこの度、平成 28 年 3 月期から平成 30 年 3 月期までの 3 ヶ年度における中期経営計画を策定いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

### 1. 今後 3 か年の中期経営計画

#### (1) 前事業年度の総括

我が国の経済復興を掲げ、国民の大きな期待を負って平成 24 年 12 月に発足した自民党政権が 3 年目を迎えました。政府はその間に様々な政策を打ち出し、一定の分野では成果が出ていると言って良いでしょう。その一方、高齢化によって増大した社会保障費用を賄うための消費税の増税は、平成 26 年 4 月に 8%へ増税した後は、予想以上に駆け込み需要の反動があったため、10%への引き上げの延期を余儀なくされました。また、円安による輸出中心企業は、好決算などから賃金の大幅なベースアップを実施する一方、輸入中心企業や中小企業にまでは好況の波は届いていません。更に、中国や韓国との協調路線の不和、中東やロシアでの紛争なども重なり、政治・経済ともに依然として懸案事項が多く、その先行きは予断を許さない状況であります。

平成 27 年 3 月期において、当社が主たる事業とする不動産賃貸業は、年間平均空床率を 0.71%（前年度 1.02%）と目標の 1%台を超え、期末時点における空床率は 0.57%（同 0.75%）と、高い稼働率を記録いたしました。この空床率の水準は、3 年前に掲げた 3 か年目の目標であった「年平均 1%台」を上回り、予想以上の改善となりました。

その結果、平成 27 年 3 月期の当社単体（個別）は、賃貸収入に大きな伸びはなかったものの、当社子会社である株式会社 LC パートナーズ（以下、LCP 社）が管理する不動産ファンドへの売買仲介手数料等が大きく寄与し、売上高は 50 億円を突破しました。

その一方、賞与引当金繰入等の経費も増加したため、営業利益は 241 百万円、経常利益は 187 百万円、当期純利益は 109 百万円となりました。

当社連結子会社は、次の通り前事業年度中に活発な動きがありました。

(1) 平成 26 年 5 月 ロジコム・アセット・マネジメント㈱設立

- (2) 平成 26 年 5 月 不動産ファンド SPC である (合) LCRF2 を連結子会社化
- (3) 平成 26 年 10 月 同 (合) LCRF3、(合) LCRF4 を連結子会社化
- (4) 平成 26 年 11 月 株LC レンディング (以下、LCL 社) を設立
- (5) 平成 26 年 11 月 米国孫会社である Los Alamos Business Center Associates LP が賃貸物件を売却
- (6) 平成 27 年 2 月 株本巣ショッピングワールドがロジコム・アセット・マネジメント(株)を吸収合併し、ロジコムリアルエステート(株) (以下、LRE 社) に商号等を変更
- (7) 平成 27 年 3 月 (合) LCRF2 が信託受益権を売却したため非連結化

※なお、LCRF2～4 は、当社が持分を保有する所有形態ではなく、これらの SPC の債務保証をしたため連結子会社となりました。

その結果、連結子会社は、国内 5 社 (前期比 3 社増加)、米国 2 社 (米国子会社の子会社 1 社、同持分法適用関連会社 1 社を除く) となりました。

LRE 社 (旧株本巣ショッピングワールド) は、運営するショッピングセンター「LC ワールド本巣」内の敷地において、本年 2 月に道路収用による一部立ち退きの契約を国交省と締結しました。そのため、本年度以降は事業計画を再構築する時期に来ております。

LCP 社は、不動産ファンドのアレンジメント業務、フィナンシャル・アドバイザー業務、アセットマネジメント業務を行っており、前事業年度は当社と共に 4 件の案件に取組みました。その結果、受託資産残高 (AUM) は前事業年度末時点で約 160 億円となりました。

LCL 社は、LCP 社が手掛ける不動産ファンドにおいて、融資の一部を、インターネットを通じて調達する「ソーシャル・レンディング」を目的に設立した企業です。前事業年度は、主にシステム構築等の準備期間に充てられております。平成 27 年 5～6 月に貸金業の免許を取得予定であり、本事業年度から本格稼働いたします。

米国子会社 2 社 (Clay Street Capital, Inc. (以下 CSC 社)、SJ Almaden II, Inc.) は、所有する賃貸オフィスビルの稼働が順調であります。また、前事業年度は CSC 社の子会社である Los Alamos Business Center Associates LP が物件を売却した結果、約 4 億円の特別利益を計上するなど、米国での不動産売買の活発化を背景に、機会を逃さず利益を追求しております。

これらの結果、連結売上高は 6,486 百万円、連結営業利益は 363 百万円、連結経常利益は▲149 百万円、連結当期純利益は 323 百万円となりました。

なお、連結経常利益がマイナスとなった主な理由は、不動産ファンドである LCRF1～4 の借入において当社が連帯保証をしたためにこれらの SPC (不動産ファンドのために設立される特別目的会社) が連結子会社となり、資金調達費用及び借入利息 (共に営業外費用) を 340 百万円計上したためであります。特に資金調達費用については、手数料等の初期コストを一括で費用計上する会計方針であるため、SPC が物件を購入した年度の費用負担が多額に計上されることとなり、その影響で連結経常利益がマイナスとなりました。なお、当該額は当期連結純利益直前の科目「少数株主損失」により調整 (該

当する SPC の連結当期純利益が 0 になるように) されているため、当期連結純利益には影響を与えておりません。(当該会計方針については、新たに本事業年度より変更予定)

## (2) 課題に対する事業の進捗状況と今後の見通し等について

上記の通り不動産関連事業を取り巻く環境は明るい兆しが見え始めてはいるものの、日本経済全体ではまだ不安定な時期であるという認識を踏まえ、当社は「強い会社を作る」ことをスローガンに次の課題に取り組んでおります。また、その進捗状況と今後の方向性について述べておきます。

### ① 空床率について

平成 27 年 3 月期末において、前事業年度の目標であった「賃貸物件の空床率 1%未満」を達成できたとはいえ、今後は物流拠点の統廃合が活発になると予想され、そのためエンドユーザーの移動も活発になることが予想され、空床が増加するリスクがあります。これは不動産賃貸業では避けることができないリスクですが、当社は引き続きエンドユーザー情報の収集に励み、空床が発生する際には、いち早く新たなエンドユーザーに賃借いただけるよう、営業活動を継続して参ります。

### ② サブリース事業の拡大について

当社グループの収益の大部分を占める不動産賃貸関連事業のうち、当社の主力事業であるサブリース事業の収益拡大を図ることは、当社の発展のために必要不可欠であることを当然のこととして、毎年事業を進めてまいりました。近年では、2 年前から用地確保専任の部門を設立し、倉庫や店舗用の土地を確保すべく情報収集に励んでまいりました。しかしながら、首都圏における用地確保は競争が激しく、具体的な取組みが進展しない状況が続いておりました。

平成 21 年 3 月期をピークに、特に倉庫物件の賃貸売上高は下降基調が継続しており、店舗もほぼ横ばいの状況です。売上高ピーク時の年間平均空床率が 3.1%であったことを考えると、同空床率が 0.7%であった前事業年度において売上高がピーク時に達していない原因は、約 6 年間、新規物件の増加による売上高が、物件の返還や賃貸料の低下による売上高の減少に追いついていなかったことが大きな要因です。また、売上総利益も、デフレ圧力の影響を受けやすい賃借料を含むコスト削減の影響を受け、新規の開発・賃借物件の利益率が従前と比較して低かったこと、及び既存賃貸物件の賃貸料の値下げ圧力が強かったことが大きな要因であると分析する一方、時代の流れを読み取って付加価値の高い商品・サービスを提供できなかった当社の商品開発力に大きな原因があったことは否めません。

この状況を打破するため、当社は事業別に機能化を進め、賃貸物件やリニューアル物件を含む新規開発案件は LRE 社が専任的に取組むこととし、当社は既存のサブリース物件を維持しつつ、既存物件からの再開発を中心に現オーナー様へのサービスに努め、新規には、不動産プロパティマネジメント (PM) 事業を新たな核事業として拡張していくことといたしました。

PM 事業とは、大まかに言いますと、不動産ファンドにおける運用物件のリーシング（テナント付け）や建物の維持・管理など、ファンドのために、物件の価値を維持向上するための業務を事業とすることです。

PM 事業は、サブリース事業と比較すると、1 件当たりの売上高は低い一方、テナントの退去リスクからは解放されるため、リターンもリスクも低い事業と言えます。当社は、長年サブリース事業で培ってきた経験を低いコストで PM 事業に活かせるものと判断し、PM 事業への進出を決断するに至りました。また、PM 事業においても、不動産ファンド内の役割として、物件のマスターレシー（賃借人）としてサブリースと同様の取組みも可能な場合もあるので、積極的に検討していく予定です。

また、物件の購入や M&A も賃貸・管理物件の増加を促進していくために有効な方法だと認識しており、積極的に検討していきたいと考えます。

### ③ 新たな核事業のターゲットについて

前述の通り、当社はサブリース事業の他に、新たな核事業として不動産ファンドにおける PM 事業に進出いたします。

前事業年度の中期経営計画で記載いたしました通り、前事業年度は不動産ファンド関連事業に「本腰」を入れ、当社は連結子会社である LCP 社と提携を強化し、4 物件を LCP 社が AM を担当する不動産ファンドに組み入れました。これら 4 物件においては、当社が信託受益権を含む物件の売買仲介及び PM（プロパティ・マネージャー）を担当しております。

また、平成 26 年 11 月に設立した LCL 社は、不動産ファンドにおけるメザニン融資部分をソーシャル・レンディング（WEB 上で申し込みや決済を行う資金調達）によって実現することを目的に設立されました。

このように、当社グループにおいて、物件の仕入、資金調達から管理までワンストップで可能にする、他に類を見ないサービスを提供することは、当社グループ独自のものであり、サブリース事業に続く新たな核事業として大きく期待するところであります。

### ④ 連結子会社について

この 3 年間で行ってまいりましたグループ企業の再編の結果、グループの機能を、1) 不動産賃貸関連事業、2) 不動産新規開発事業、3) 不動産ファンド関連事業（AM 事業、PM 事業、クラウド・レンディング事業）の 3 事業に集約しました。

当社と米国子会社 2 社が不動産賃貸関連事業を、LRE 社が新規開発事業を、当社・LCP 社・LCL 社が不動産ファンド関連事業を、主な事業として担当することとなっております。

また、不動産ファンド関連事業ですが、ファンドに組み入れる物件を購入する際の SPC の借入金債務に対して、借入先から当社が連帯保証を要求される場合があります。これは、物件に回復可能な軽微な瑕疵や収支が不安定な場合でも、当社が連帯保証することにより SPC が機を逃さず物件を取得するために行うものです。当該 SPC はそ

の後、債務が物件以外に遡及しない「ノンリコーローン」へ借入金を変換いたしますが、それまでの間、会計上で当該 SPC を連結子会社として扱わねばならない場合がありますので、ご承知おきいただきたくお願い申し上げます。

このように、機能分化した企業体として、親会社や子会社の境なく、各会社が独立した企業体として健全なる成長を目指すための体制が 2015 年度から新たにスタートいたしました。

### (3) 中期経営計画の概要

平成 28 年 3 月期からの中期経営計画を策定するにあたり、重要な方向性を次のように定めております。

#### ①不動産賃貸関連事業

サブリース事業を中心に、売上高規模は現状を維持、空床率は 1% 台を維持する。

#### ②不動産新規開発事業

新規開発案件の発掘、本巢ショッピングワールド の再開発、不動産売買の仲介業務など、新規案件に積極的に取り組み、当社グループに貢献する。

#### ③不動産ファンド関連事業

平成 28 年 3 月期を当社グループで本格参入する元年と位置付け、この 3 年間で不動産賃貸関連事業に次ぐ核事業として確立することを目標とする。

### (4) 当該中期経営計画の背景予想

平成 28 年 3 月期以降の 3 か年につきましては、現政権による経済政策（アベノミクス）が、一部の企業だけにではなく、国民全体の消費活動を活発化させることができるか、が大きなポイントだろうと考えております。特に、既に先送りされた消費税率の 10% への引き上げを早期に実現できるか否か、が試金石となるでしょう。

2020 年に開催が決定した東京オリンピックの影響で、首都圏の地価は上昇・安定すると言われる一方で、東日本大震災後の建築コスト高騰に更なる追い討ちを掛ける懸念があります。建築コストの高騰は、直接的に不動産の原価高騰を招き、それを利用する企業や人がそれを負担し合えるのか、十分な検討と努力が必要となるでしょう。

当社事業と関係の深い倉庫・店舗の賃貸市場においては、空床率の改善から見られるように、国内の需要は旺盛な状態が続くであろうと予想しております。その一方で、大企業の設備投資が旺盛になると、物流拠点の統廃合などにより、当社が賃貸する小～中規模の倉庫が廃止のターゲットになる可能性も十分にあると予測しております。景気が少し上向いたと言われているとはいえ、現時点においてもエンドユーザーからの退去申込みや賃貸料の減額要望は少なからずあり、空床率が増加する可能性については予断を許さない状況であることに変わりはありません。

新たに展開する不動産ファンド関連事業につきましては、金融情勢や不動産投資案件の状況から、当面はファンドによる売買は活発になることを予想しておりますので、当社グループには良いチャンスと考えております。不動産は他の投資商品と比較して、我が国では安定した投資商品と考えられているためです。

米国においては、不動産売買市場は昨年から「売り手市場」となっております。そのため、物件を売却するならここ1年間程度は良い時期と言えるでしょう。逆に、投資物件を仕入れる時期としては難しい時期と言えるでしょう。

## 2. 今期の業績予想及び今後の業績目標

前事業年度の総括、本年度以降の環境予想を踏まえ、今後3か年の連結業績に関し、次の通り予想及び目標を掲げております。また、期毎の前提条件は以下の通りです。

平成28年3月期（予想）：不動産賃貸関連事業は当該期に予想する空床へのリーシングを保守的に予想しており、営業利益及び経常利益は前事業年度を下回ると予想しております。不動産ファンド関連事業は、新規物件の取扱高を110億円と設定し、SPCは当社連結子会社として数値を織り込んで予想しております。また、新規開発事業は、前事業年度と同等と予想しております。

なお、今後の業績目標（平成29年3月期及び平成30年3月期の目標数値）につきましては、現時点において不動産ファンド関連事業における連結会計処理及び物件の取得時期を予想することが困難なため、平成28年3月期における同事業の進捗状況により向こう3ヶ年の数値を記載することが可能か否かを判断いたしたく、記載を控えさせていただきます。

ただし、不動産ファンド関連事業における受託資産残高（AUM）は、平成28年度3月期で300億円、平成29年度3月期で500億円、平成30年度3月期で800億円を目標としてグループとしての収益拡大を図って参ります。何卒ご了承いただきたくお願い申し上げます。

（単位：百万円）

	売上高	営業利益	経常利益	親会社株主に帰属する当期純利益
平成27年3月期 （実績）	6,486	363	▲149	323
平成28年3月期 （予想）	7,200	1,000	300	－（注）

（注）平成28年3月期の「親会社株主に帰属する当期純利益」につきましては、不動産ファンド関連事業におけるSPCによる物件売却により大きな影響を受ける可能性があるため、予想を控えさせていただきます。

※ 上記に記載の業績予想等の将来に関する記述は、現時点において入手可能な情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づき、当社グループが判断したものであり、実際の業績等は様々な要因により予想数値と異なる可能性があります。

以上