

2016年7月期 第2四半期 決算説明資料

2016年3月11日

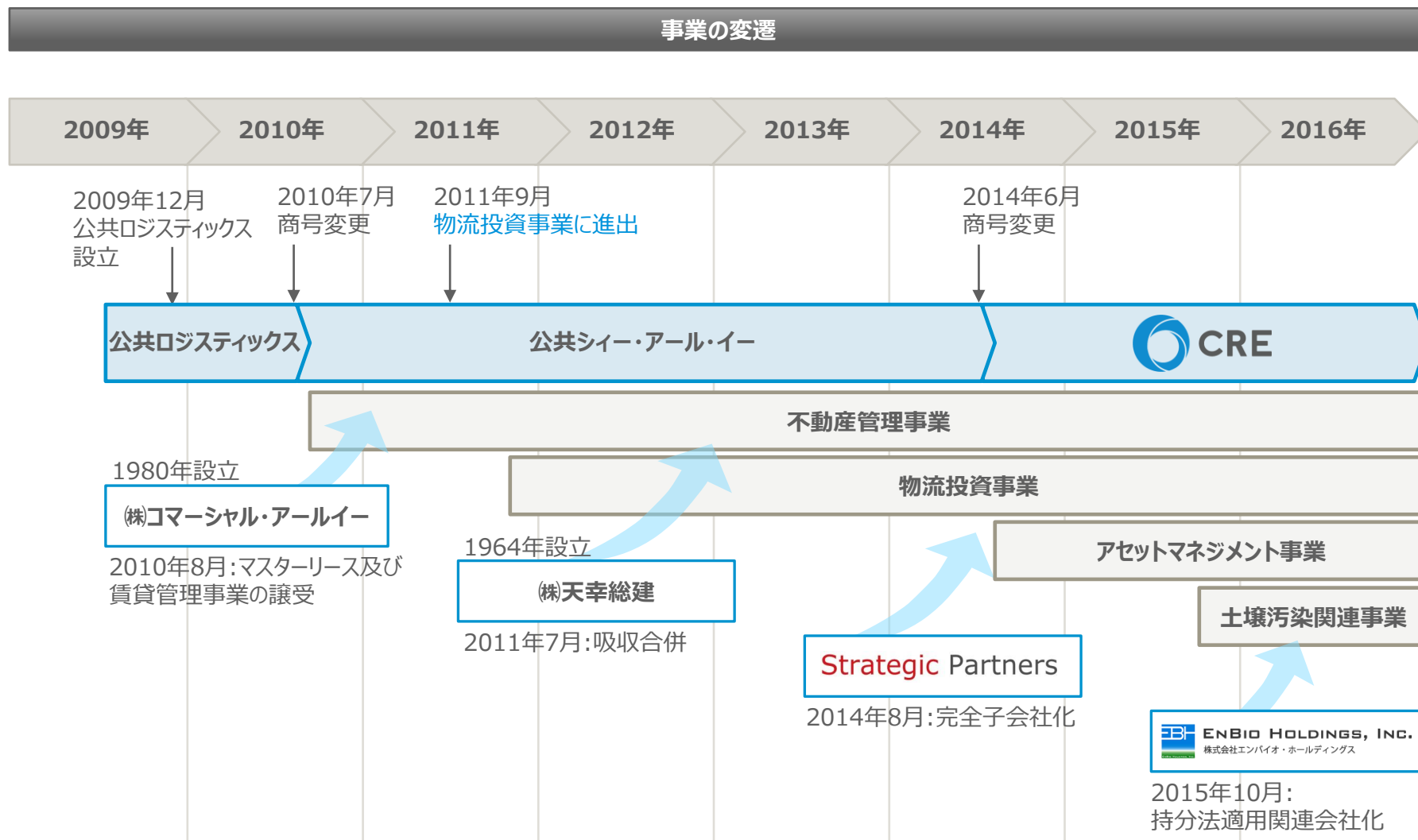


株式会社シーアールイー

シーアールイーについて

会社概要

商号	株式会社シーアールイー
代表	代表取締役社長 山下修平
所在地	東京都港区虎ノ門2-10-1 虎ノ門ツインビルディング東棟19階
事業内容	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言
設立	2009年12月22日
連結売上高	252億2,493万円（2015年7月期）
連結従業員数	154名（2016年1月31日現在）
上場市場	東京証券取引所市場第二部（証券コード：3458）
上場日	2015年4月21日



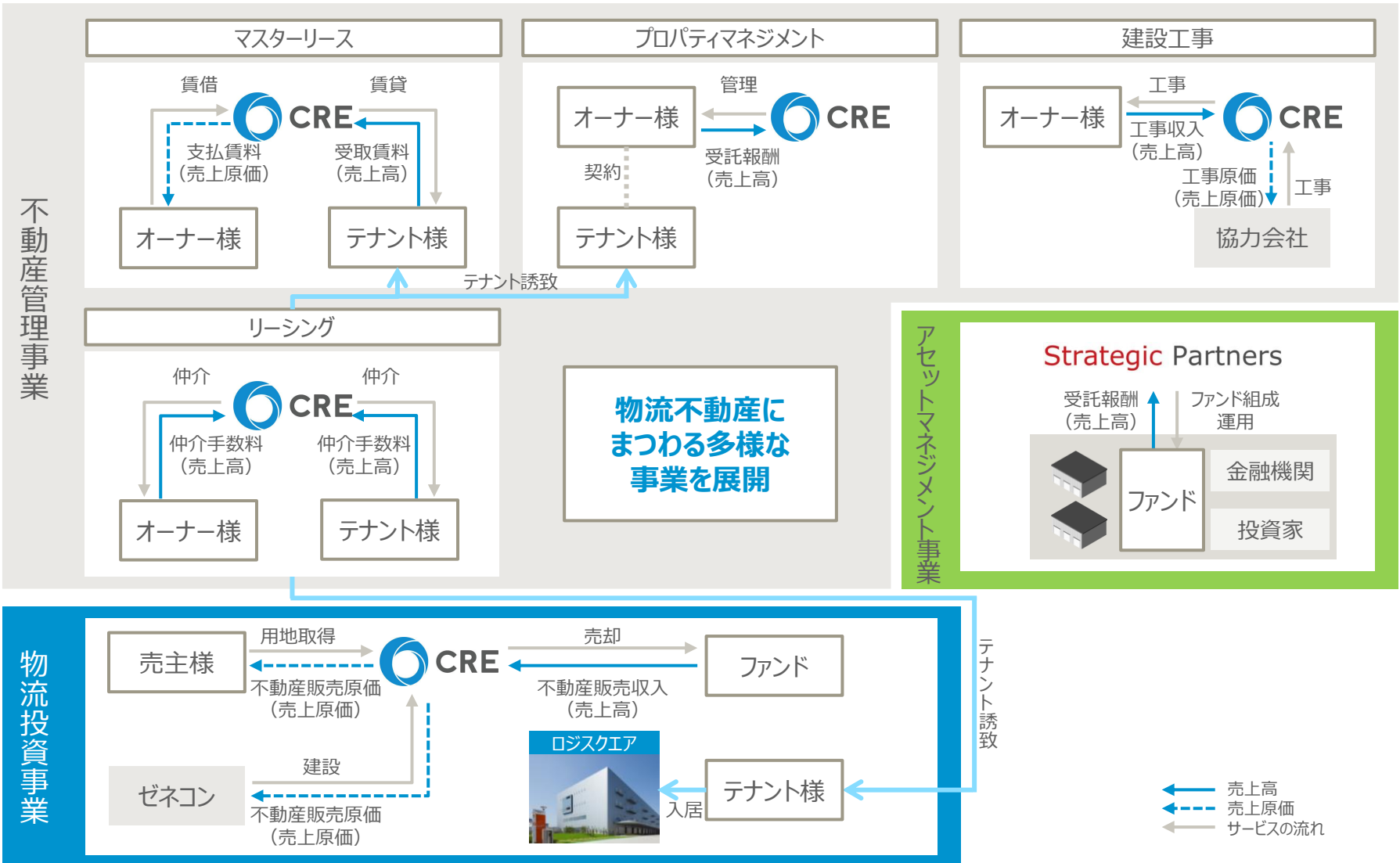
事業セグメントとグループ会社の関係



※不動産を所有するビークル（器）であり、事業会社ではありません。
開発案件ごとにSPCを設立し収支を明確化するため、設立しております。

当社グループの事業まとめ

事業内容



マスターリースとプロパティマネジメントの違い

マスターリースとプロパティマネジメントの違い		
	マスターリース	プロパティマネジメント
取引概略図	<p>貸借 → CRE ← 貸借</p> <p>支払賃料 (売上原価) ← CRE → オーナー様</p> <p>受取賃料 (売上高) ← CRE → テナント様</p>	<p>管理 ← CRE ← オーナー様</p> <p>受託報酬 (売上高) → CRE → テナント様</p> <p>契約</p>
契約形態	賃貸借契約	業務委託契約
業務内容	テナント募集・誘致、契約業務、テナント対応、予算・修繕繕計画の策定、工事管理業務、建物設備の点検、等	
売上形態	受取賃料	受託報酬
売上先	テナント様 (不動産利用者)	オーナー様 (不動産所有者)
売上原価	支払賃料	発生なし
主な物件所有者	個人、小規模事業者 等	不動産私募ファンド、J-REIT 等
物件規模	小 平均 約280 坪	大 平均 約2,500 坪
管理物件数	多 1,189 物件	少 286 物件
管理面積の合計	332,988 坪	715,465 坪
契約期間	長い	やや短い

※2016年1月末現在

2016年7月期第2四半期（累計）決算概要

2016年7月期 第2四半期（累計）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に対し上振れ
- 社債の引当処理による特別損失の計上
- 今期の開発物件の売却は第4四半期に予定

（単位：百万円）

	2015年7月期 第2四半期累計 実績	2016年7月期 第2四半期累計 実績	前年比 (%)	2016年7月期 第2四半期累計 計画	計画比 (%)
売上高	12,213	7,662	△37.3%	7,825	97.9%
売上総利益	2,504	1,439	△42.5%	—	—
営業利益	1,550	397	△74.3%	216	184.2%
経常利益	1,496	307	△79.5%	100	307.4%
四半期純利益	1,080	57	△94.7%	49	117.8%
1株当たり 四半期純利益（EPS）	256.20円	10.01円	△96.1%	8.74円	114.5%

2016年7月期 第2四半期（累計）決算概要 連結PL（セグメント別）

- 不動産管理事業：賃貸利益は前期比プラスだが、開発物件にかかるリーシングフィーの獲得を第4四半期に見込んでおり、前期比マイナス
- 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：投資用不動産の物件売却およびファンドの組成を第4四半期に予定

（単位：百万円）

	2015年7月期 第2四半期累計 実績	2016年7月期 第2四半期累計 実績	前年比 (%)	2016年7月期 通期計画	進捗率 (%)
売上高	12,213	7,662	△37.3%	34,638	22.1%
不動産管理事業	7,698	7,502	△2.6%	16,053	46.7%
物流投資事業	4,303	0	△100.0%	16,013	0.0%
アセットマネジメント事業	211	160	△24.2%	2,571	6.2%
その他事業	—	—	—	—	—
営業利益	1,550	397	△74.3%	2,597	15.3%
不動産管理事業	816	701	△14.1%	1,515	46.3%
物流投資事業	929	△50	—	1,662	—
アセットマネジメント事業	117	98	△16.2%	357	27.6%
その他事業	—	△3	—	—	—
調整額	△312	△348	—	△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2四半期（累計）決算概要 連結BS（1）

（単位：百万円）

	2015年7月末	2016年1月末	増減	主な増減要因
流動資産	19,111	23,288	4,177	
現預金	7,916	8,592	675	
売上債権※1	309	281	△28	
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	11,405	2,420	開発中案件（久喜、羽生、新座、浦和美園）
その他	1,291	1,187	△104	
固定資産	8,041	9,500	1,459	
有形固定資産	3,293	3,750	456	不動産管理事業での賃貸物件の取得
無形固定資産	222	204	△18	
投資その他の資産	4,525	5,546	1,020	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）	（4,129）	（△38）	
資産計	27,152	32,789	5,636	

※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2四半期（累計）決算概要 連結BS（2）

（単位：百万円）

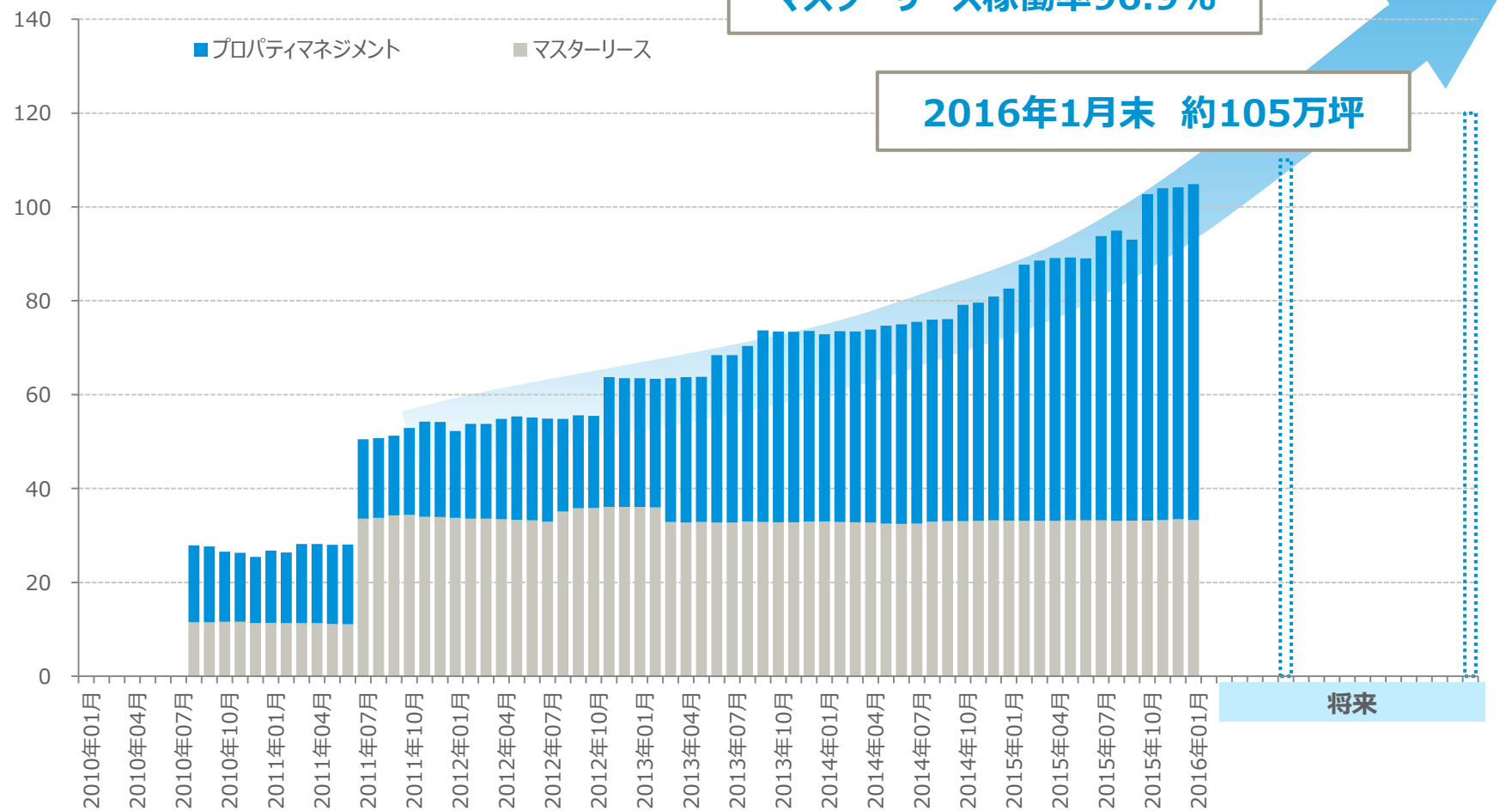
	2015年7月末	2016年1月末	増減	主な増減要因
流動負債	3,761	8,444	4,683	
仕入債務※2	1,116	2,277	1,161	開発プロジェクトに関わる買掛金の増加
短期借入金等※3	596	4,439	3,842	1年内返済予定の長期借入金の増加
その他	2,049	1,728	△320	
固定負債	14,423	15,277	854	
長期借入金等※4	8,982	9,862	880	
受入敷金保証金	4,467	4,456	△11	
その他	973	958	△15	
純資産	8,967	9,066	99	
資本金	1,506	1,555	49	
資本剰余金	3,095	3,144	49	
利益剰余金	4,365	4,366	0	
その他	0	0	△0	
負債・純資産計	27,152	32,789	5,636	

	2015年7月末	2016年1月末	
D/Eレシオ（倍）※5	1.07	1.58	※2 仕入債務=支払手形+買掛金+工事未払金
自己資本比率	33.0%	27.7%	※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

不動産管理事業 管理面積の推移

管理面積推移

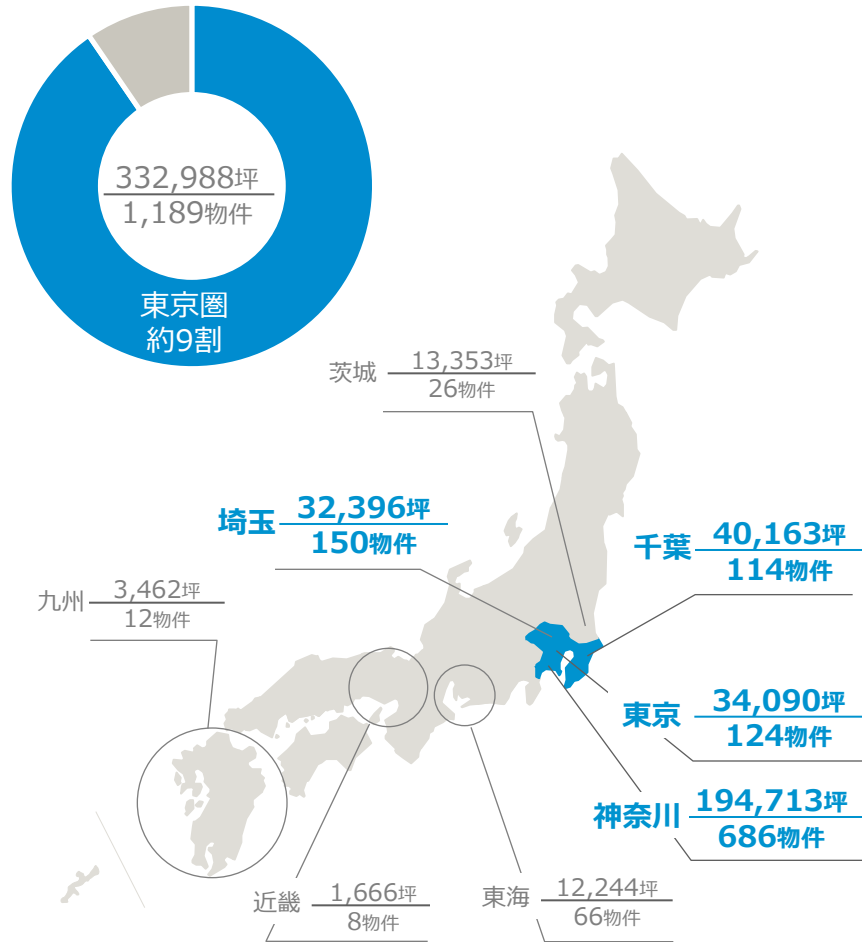
(単位：万坪)



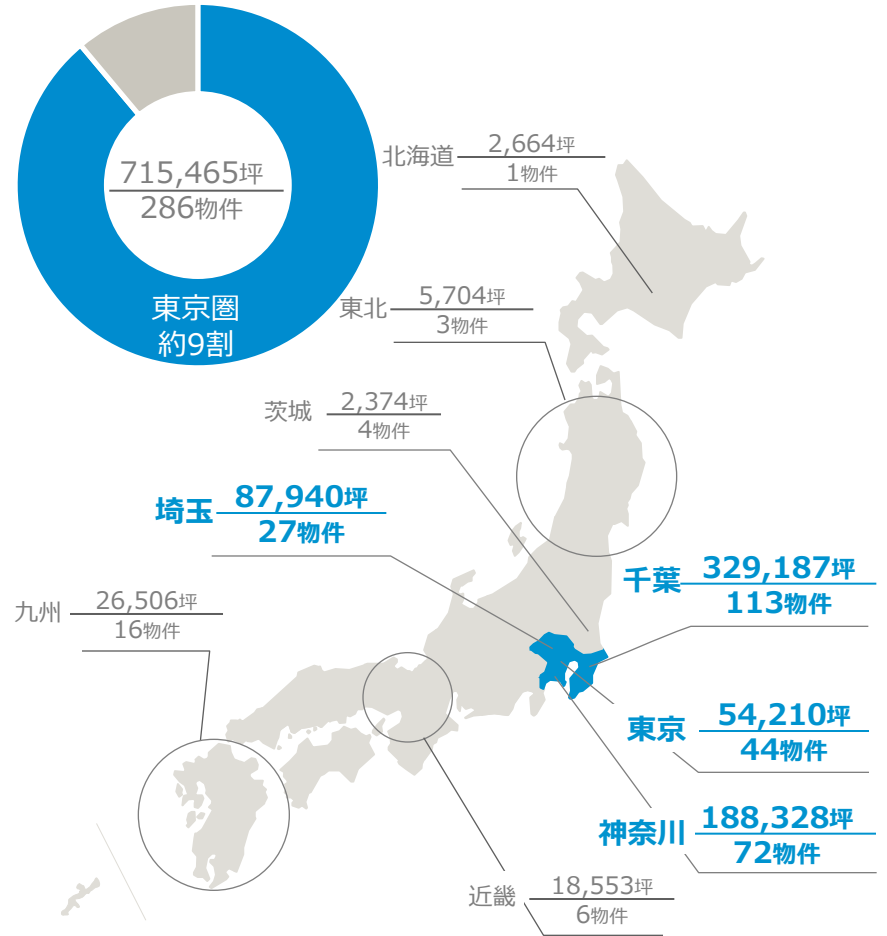
注) 2013年03月より集計方法を変更

不動産管理事業 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

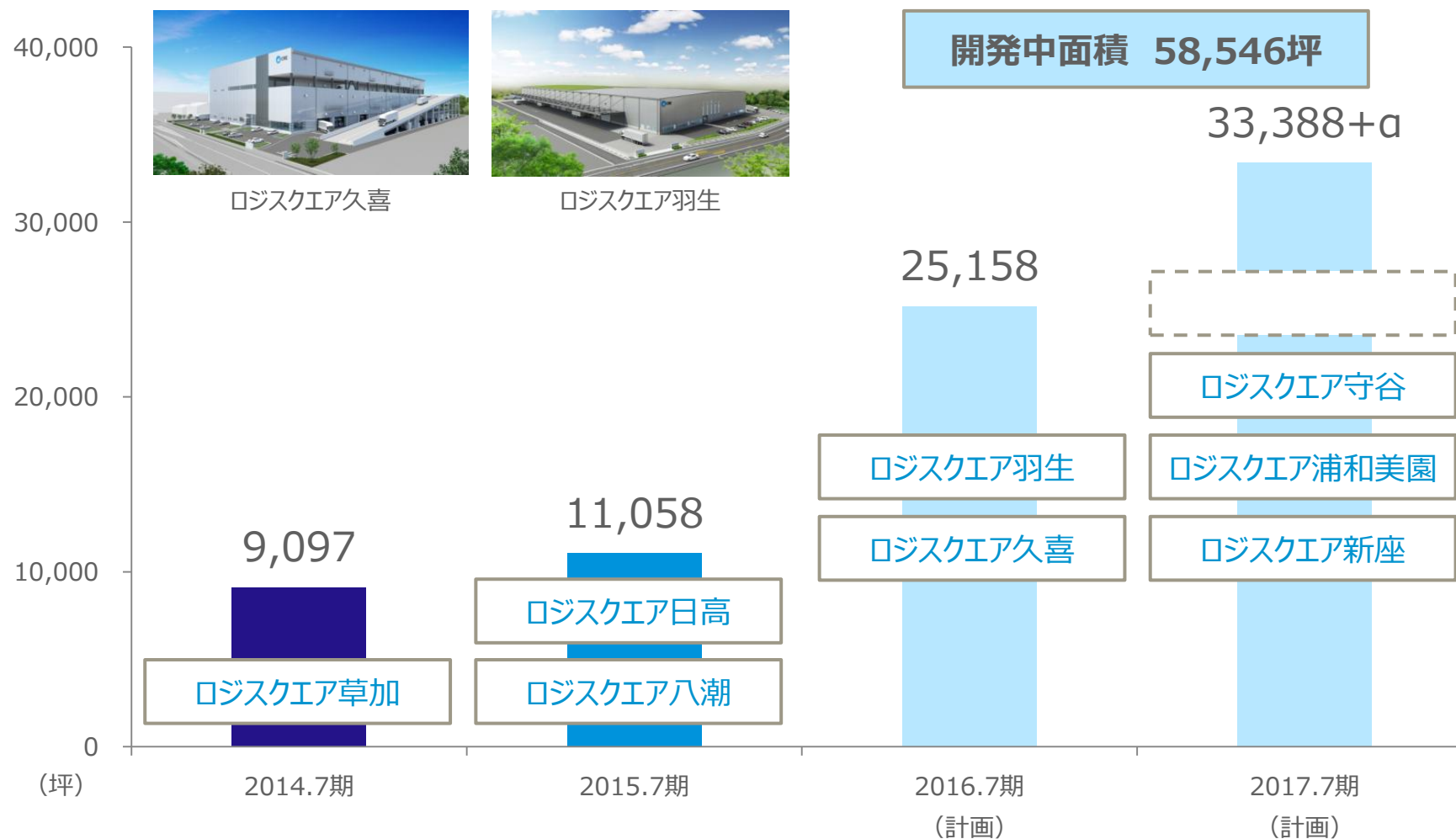


※2016年1月末現在
注：東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

管理面積
管理物件数

物流投資事業 開発面積の推移

開発面積推移



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	5,282		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	7,563				竣工予定
ロジスクエア浦和美園	15,825				竣工予定
ロジスクエア守谷	10,000				竣工予定
合計	78,701				

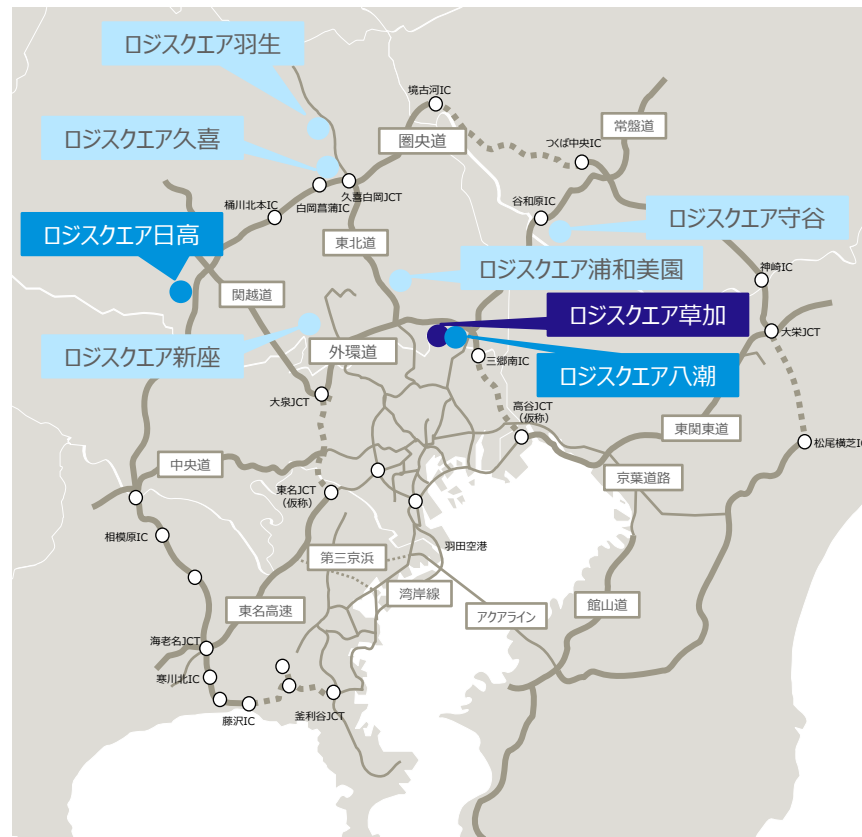


ロジスクエア八潮



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

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

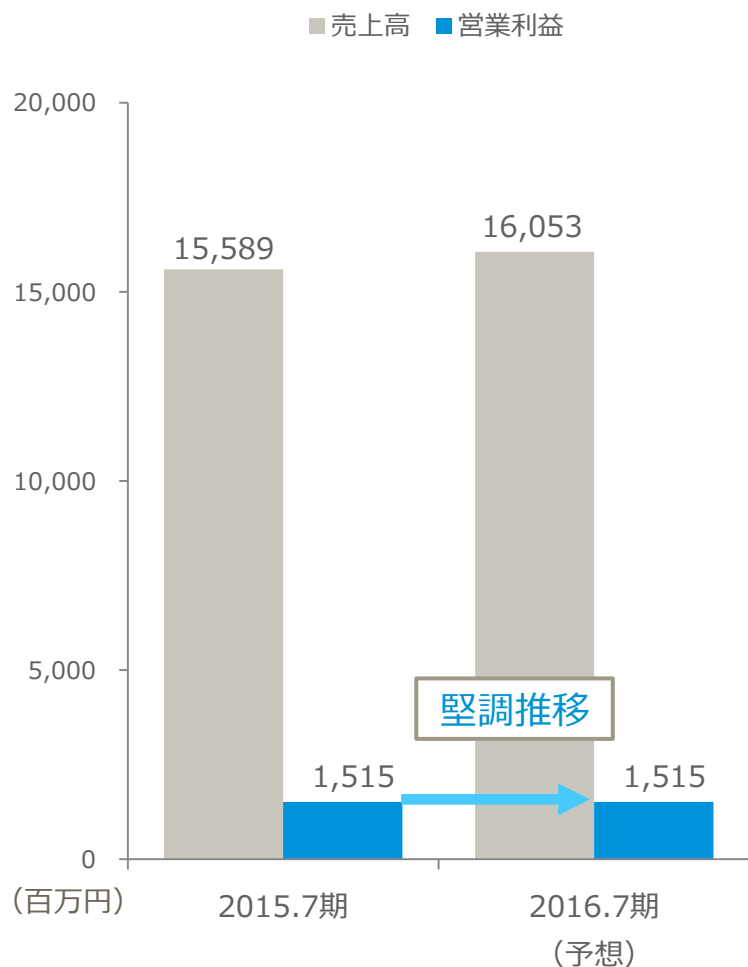
M&Aによる事業領域の拡大および競争力の強化

6

今期中（2016年7月期）に一部指定を目指す

主な施策 — 不動産管理事業

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

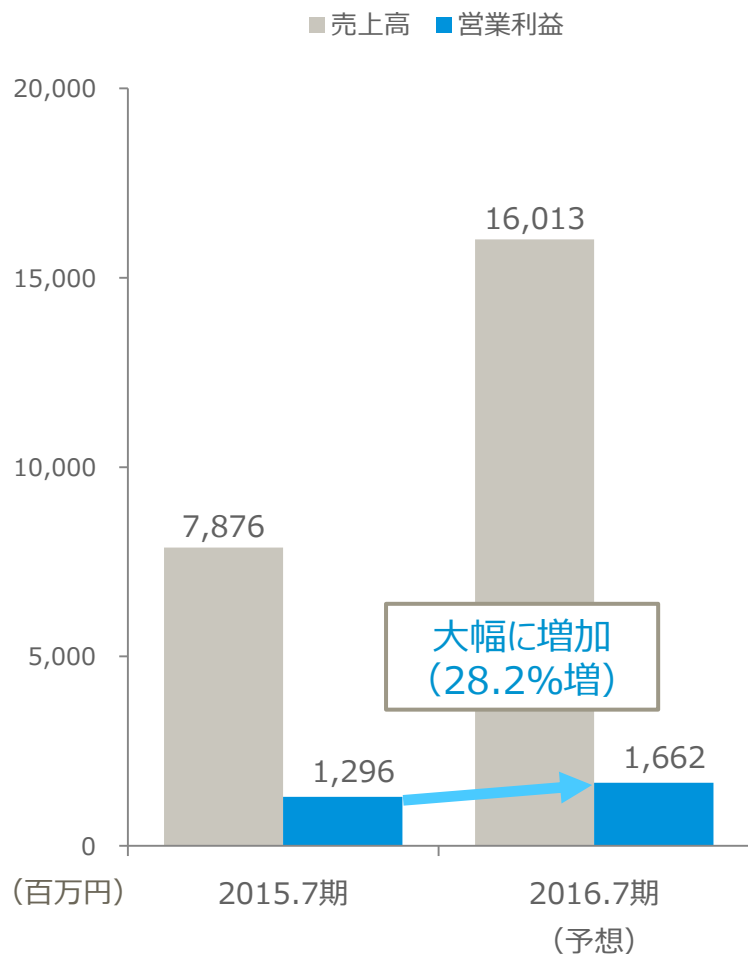
- プロパティマネジメントフィーの獲得
- 当社マスターリース物件以外の仲介による手数料獲得

5 エリア展開の強化

- 近畿圏での事業展開

主な施策 — 物流投資事業

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



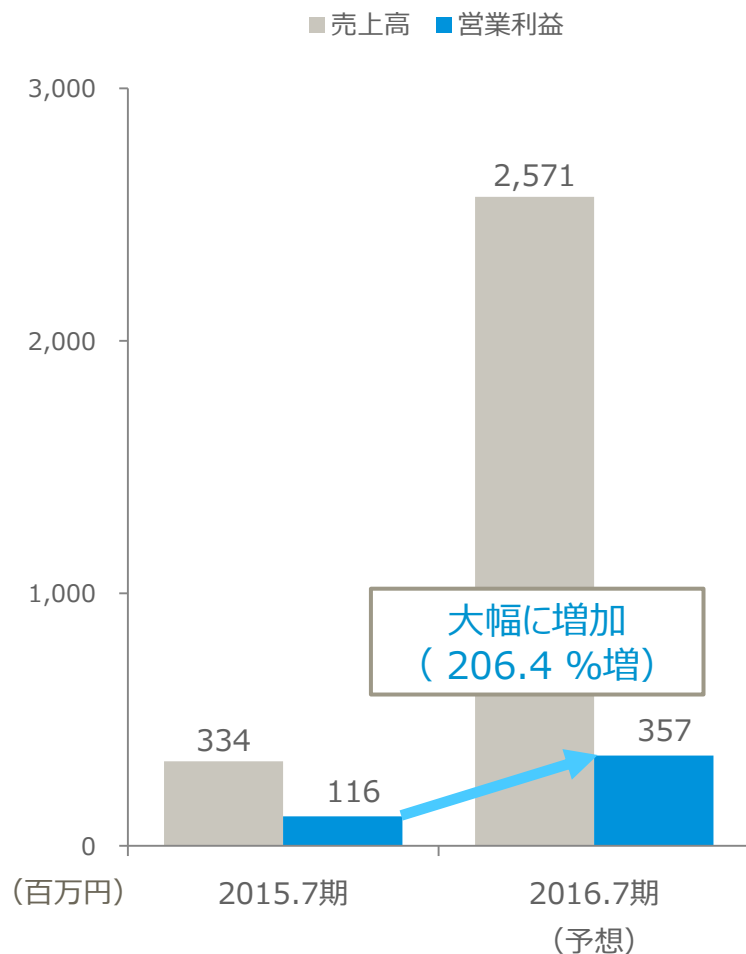
ロジスクエア新座



ロジスクエア浦和美園

主な施策 — 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

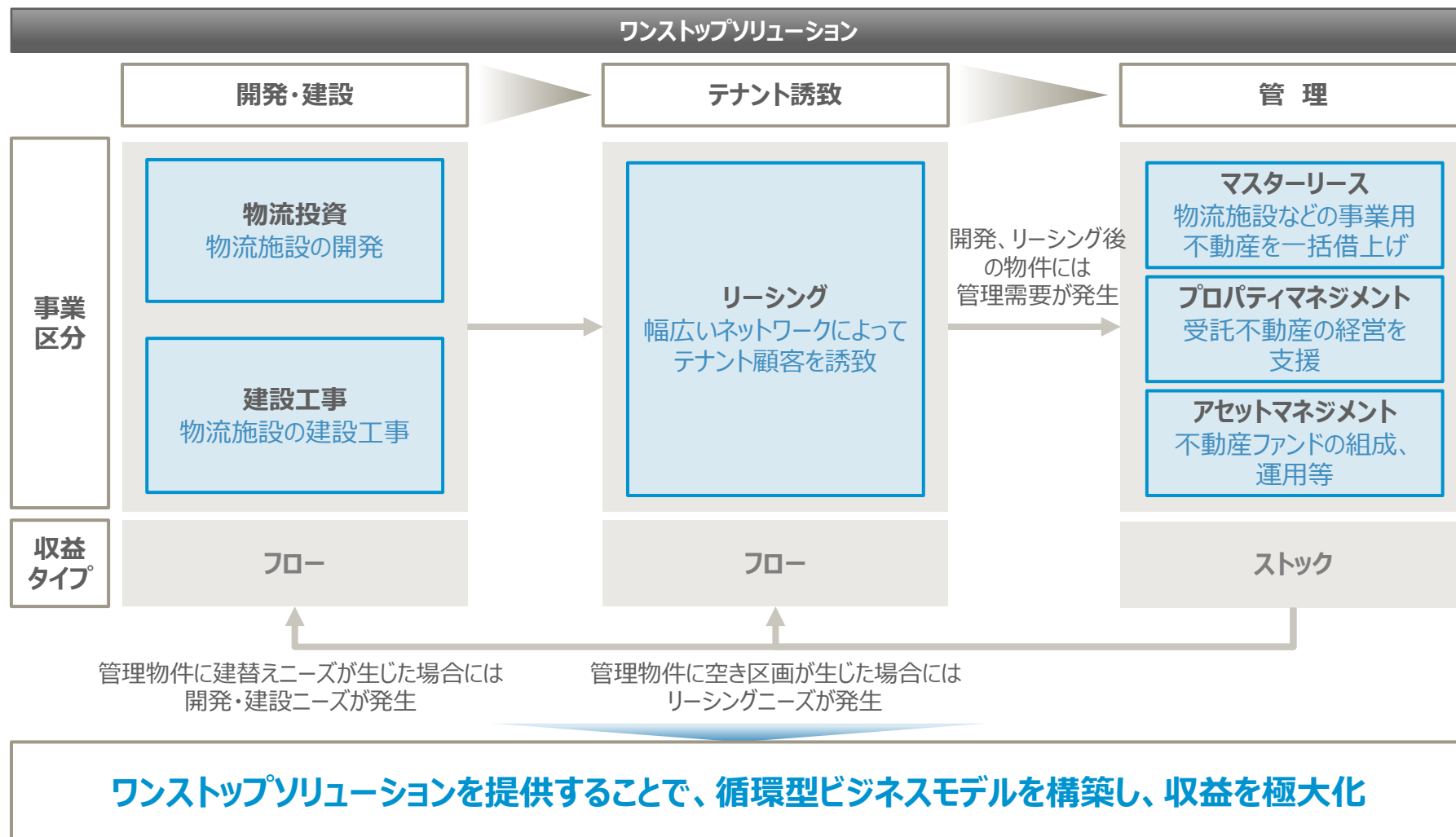
テーマ	ASEAN経済統合を睨んだロジスティクスへの期待と課題
開催日時	2015年7月27日（月）
会場	イイノホール
参加社数	251社（401名）
基調講演	日本総合研究所 調査部 上席主任研究員 大泉啓一郎氏
パネルディスカッション	<p>(モデレーター) 東海大学 教授 石原伸志氏</p> <p>(パネリスト) 味の素物流(株) 理事 事業企画部 魚住和宏氏 パナソニック(株) 関西渉外室 部長 増森毅氏 イオングローバルSCM(株) 取締役 経営管理本部長 太田年和氏 鴻池運輸(株) 執行役員 海外事業本部 副本部長 伊藤敏明氏 日本通運(株) 海外事業本部 海外管理部 専任部長 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



シーアールイーの強み、市場環境について

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

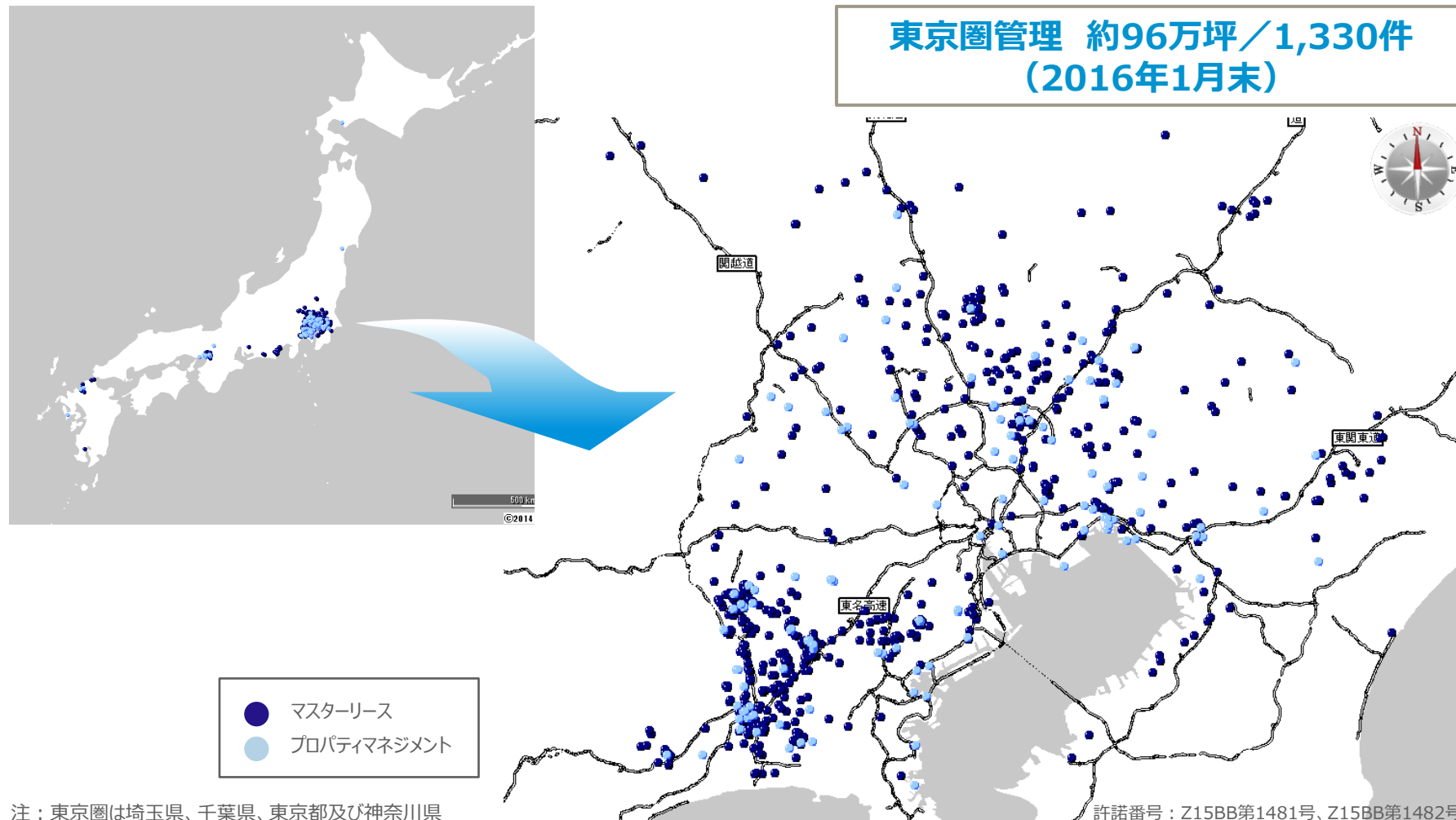
- グループ内で、開発からテナント誘致、売却、運用・管理など一連のソリューションを一気通貫で提供。
- 物流不動産に関わる様々なシーンでソリューションを提供することができ、顧客のニーズの取り込みが可能。
- 安定的に収益を確保できる体制を構築しており、フロー収益から次のストック収益を創出。



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1,266社（2013年10月～2016年2月）
開催数	24回（2013年10月～2016年2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	生活協同組合ユニーコープ
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
2016年 2月	航空業界の現状と沖縄ハブの展開について	株式会社ANA総合研究所
2月	日本郵便の物流ソリューション	日本郵便株式会社

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。
- 様々なサイズの物件を多数管理することで、分散のきいたポートフォリオを構築。

プロパティマネジメント受託物件のラインナップ

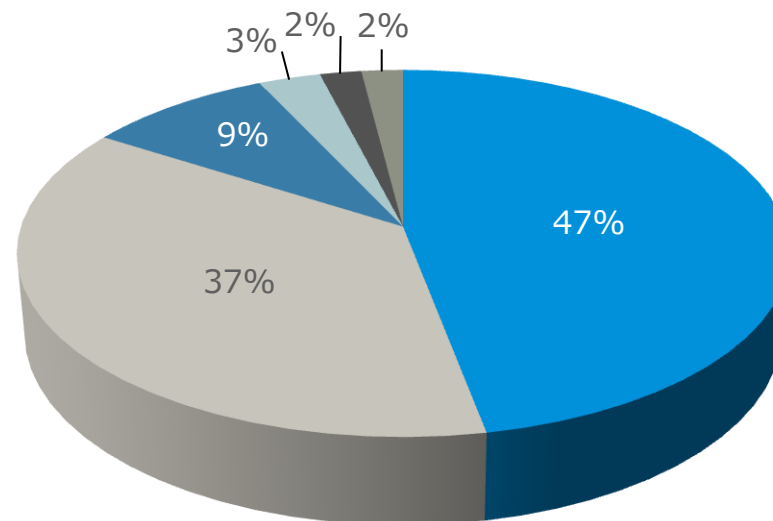


←1,000坪

50,000坪→

延床面積

マスターリースの面積構成



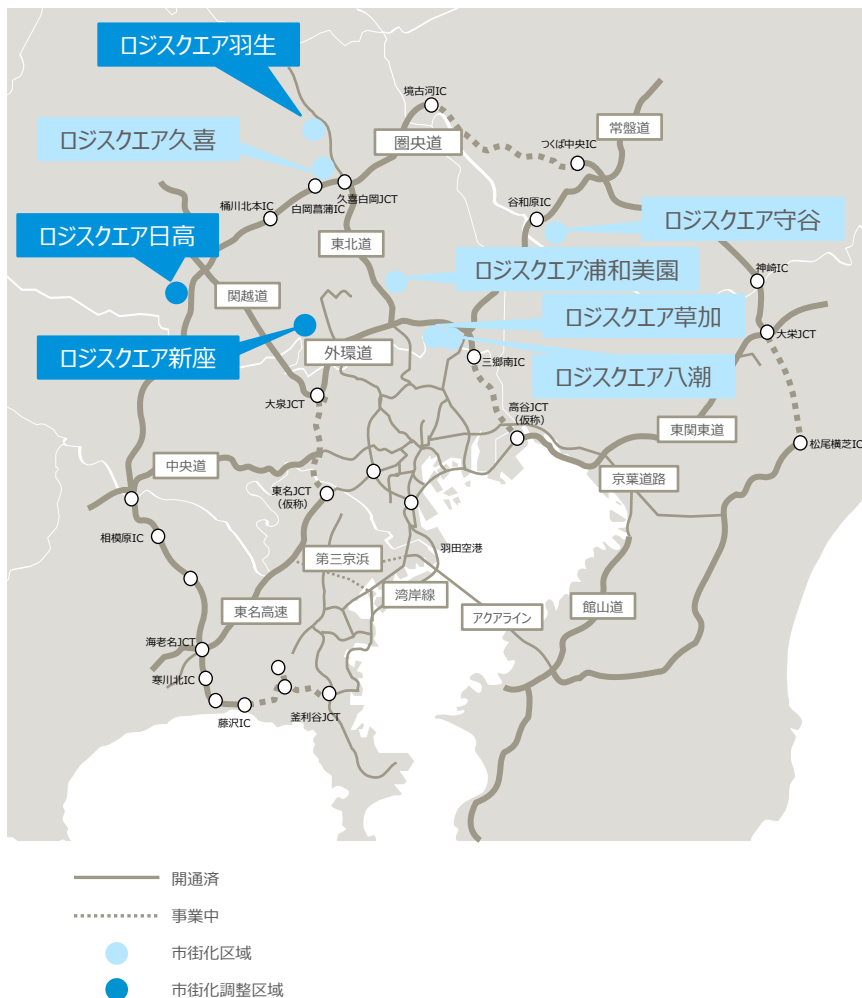
- 0坪 以上 200坪未満
- 200坪 以上 400坪未満
- 400坪 以上 600坪未満
- 600坪 以上 800坪未満
- 800坪 以上 1,000坪未満
- 1,000坪以上

※2016年1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壌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



環境に配慮した開発





株式会社シーアールイー

資本業務提携 **22.28%** 出資



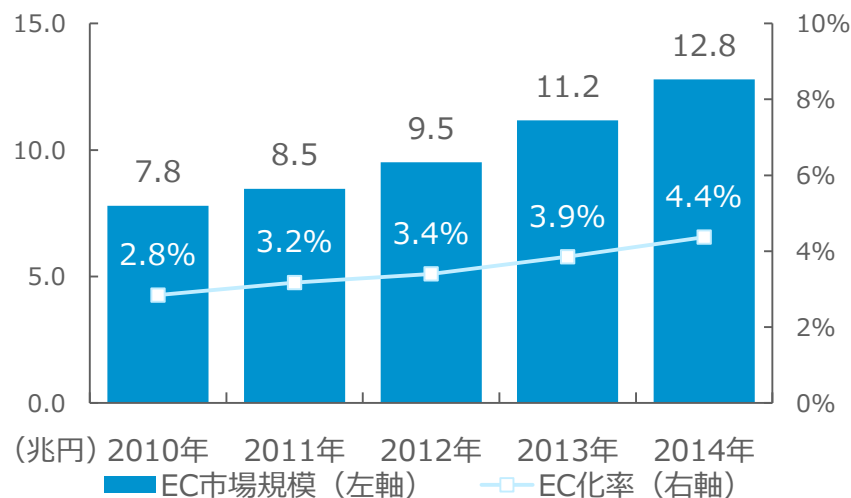
ENBIO HOLDINGS, INC.
株式会社エンバイオ・ホールディングス

**土壌浄化コストを適切に設定することにより
工場跡地等での開発を推進**

社会的意義	両社の事業基盤を活用し、土壌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	 土壌汚染地活用事業の拡大	 開発用地仕入能力の強化

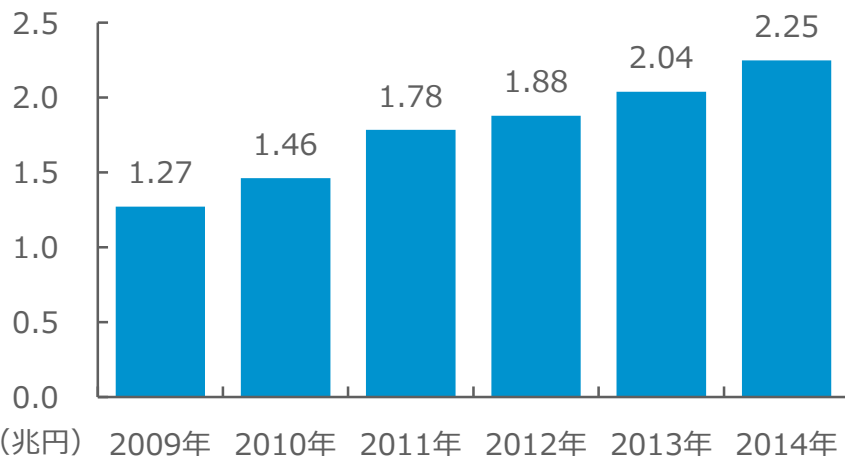
物流不動産市場の将来性 (1)

国内BtoC EC市場規模推移



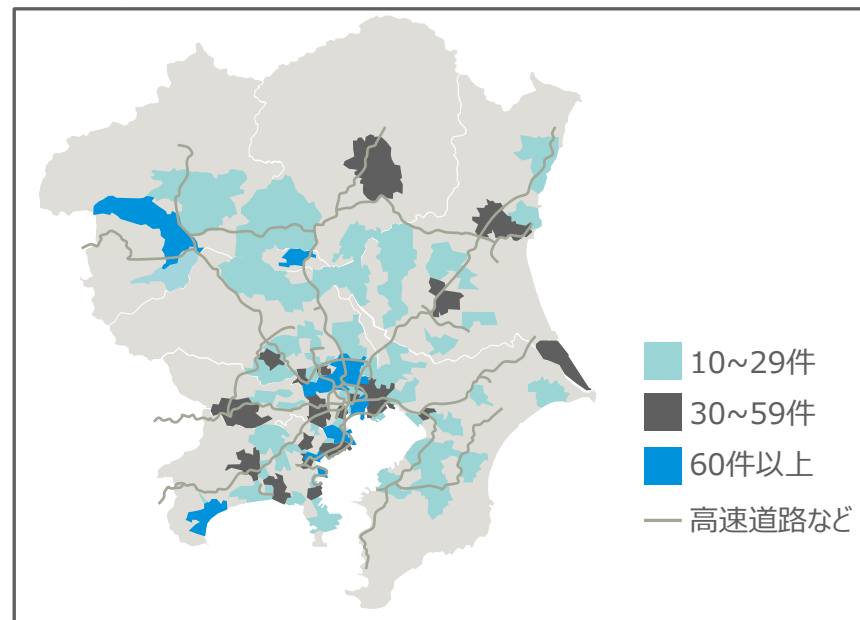
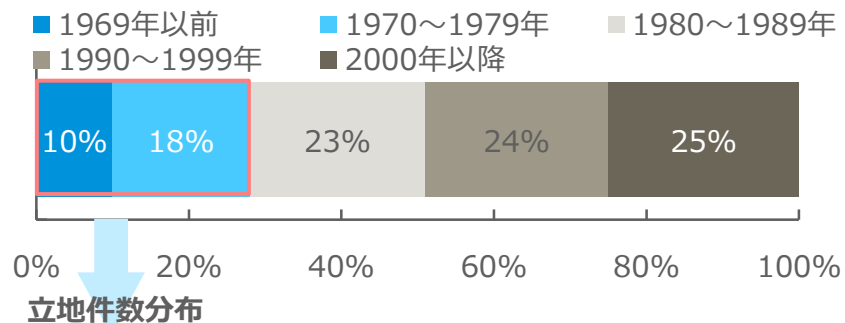
出所：経済産業省

3PL市場規模推移



出所：月刊ロジスティクス・ビジネス2015年8月号

東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合

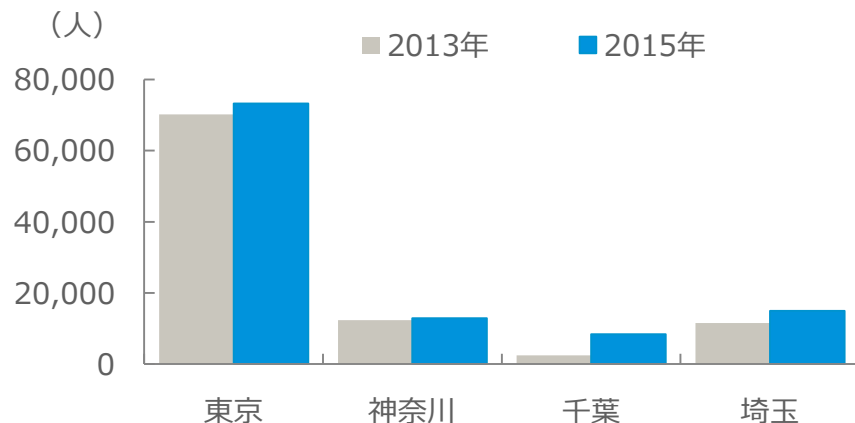


注：東京都市圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県中南部、栃木県南部、群馬県南部

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)

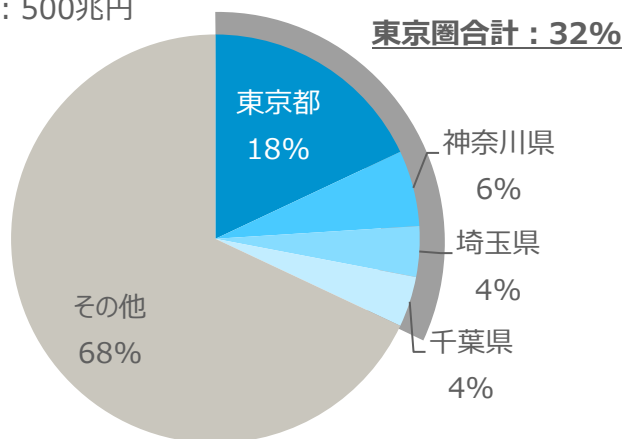
都道府県間の転入・転出人数 (マイナスは転出超過)



出所：総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告」

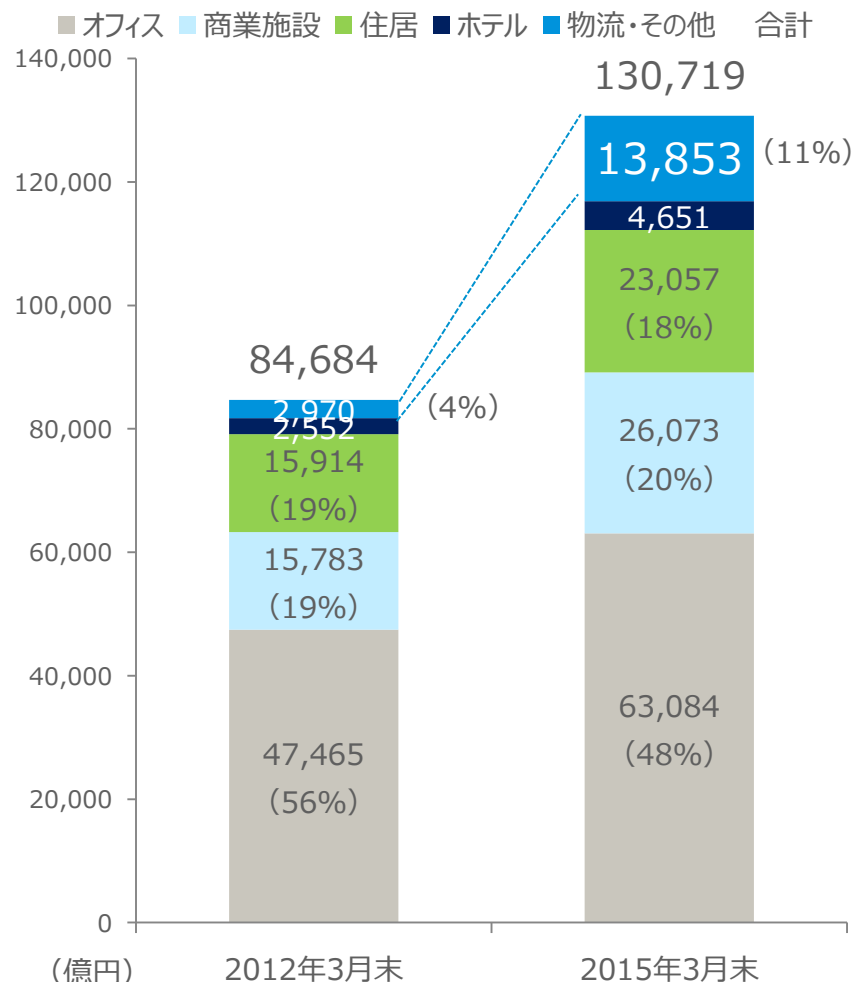
県内総生産 (2012年度)

県内総生産合計：500兆円



注：東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県
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