



個人投資家向けイブニングセミナー

2019年9月24日（火）
東京 大和コンファレンスホール



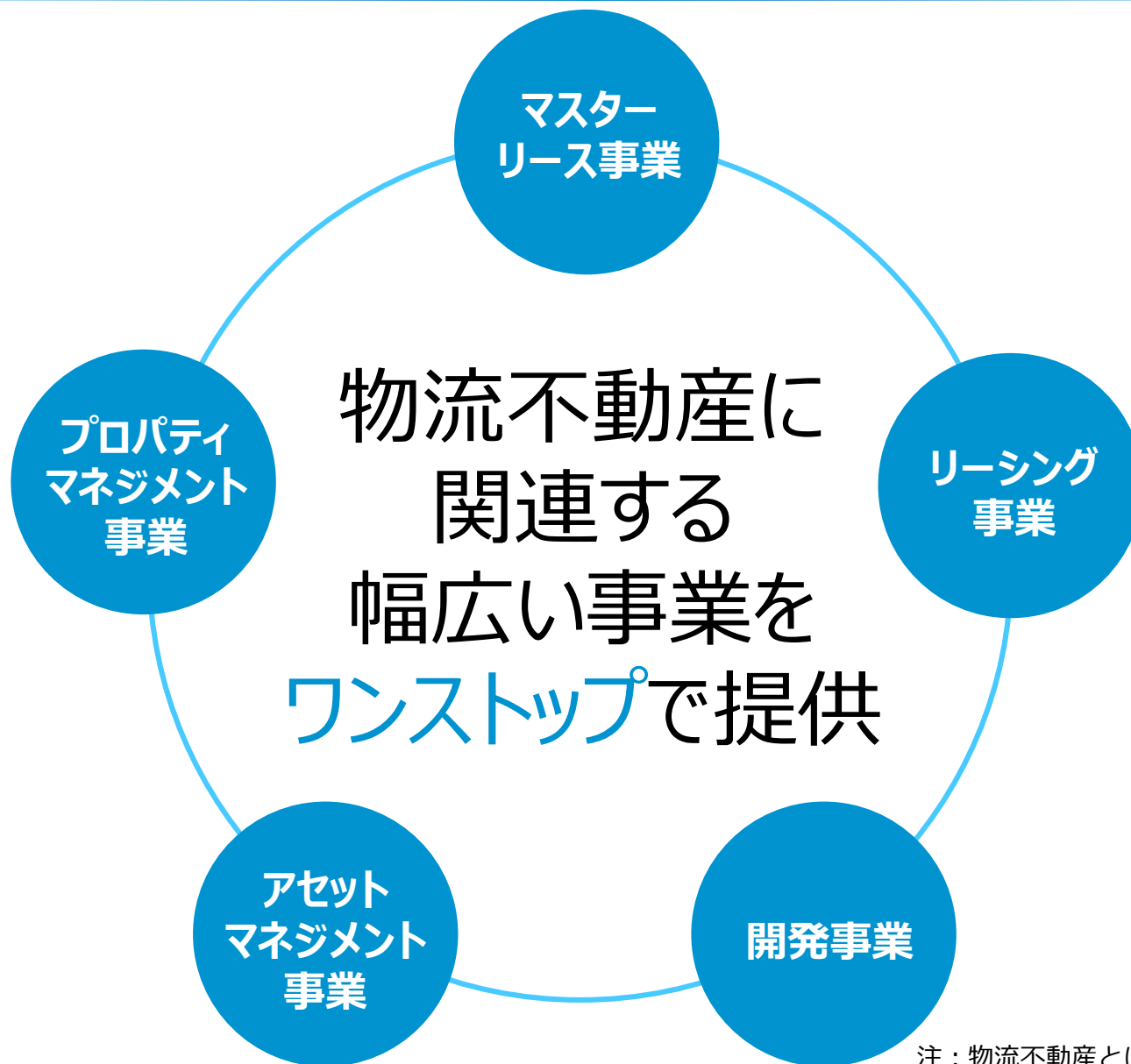
東証一部 証券コード **3458**（不動産業）

Copyright (C) 2019 CRE, Inc. All rights reserved.



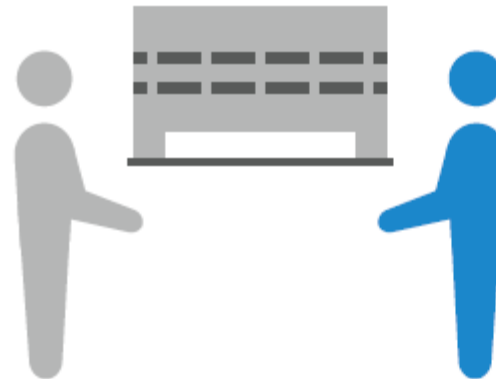
●CREグループのこれまで	2
●これからのCREグループ	8
●現在のCREグループ	14
●決算概要、業績予想及び中期経営計画	34
●株主還元	40

CREグループのこれまで



注：物流不動産とは物流センターや倉庫等の総称

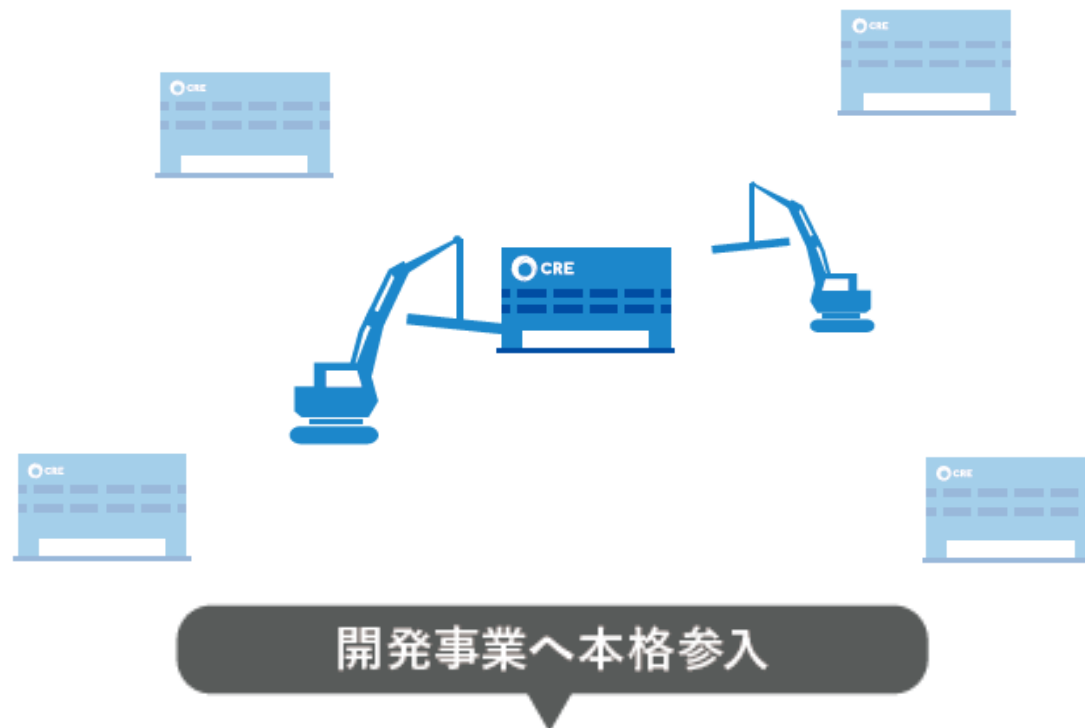
1964 ~ 2005年



マスターリース事業の拡大

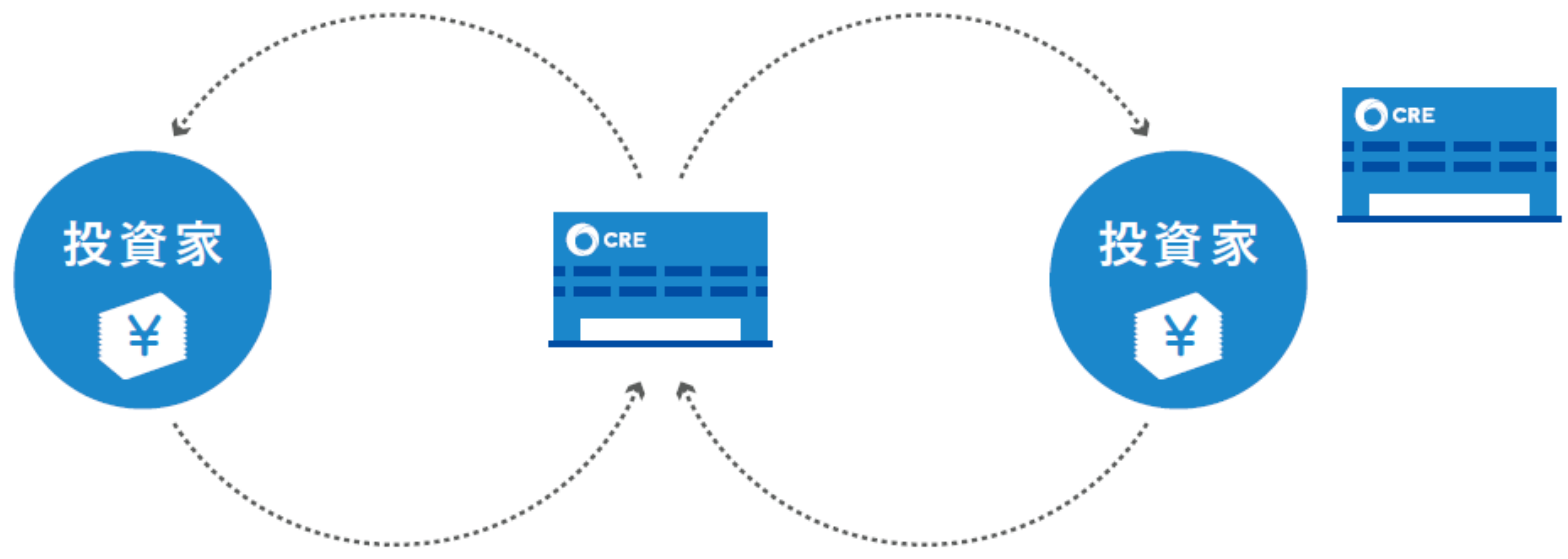
『倉庫』の賃貸と、建物の管理の代行

2005 ～ 2014年



時代の変化と共に、自ら『倉庫』をつくり始める

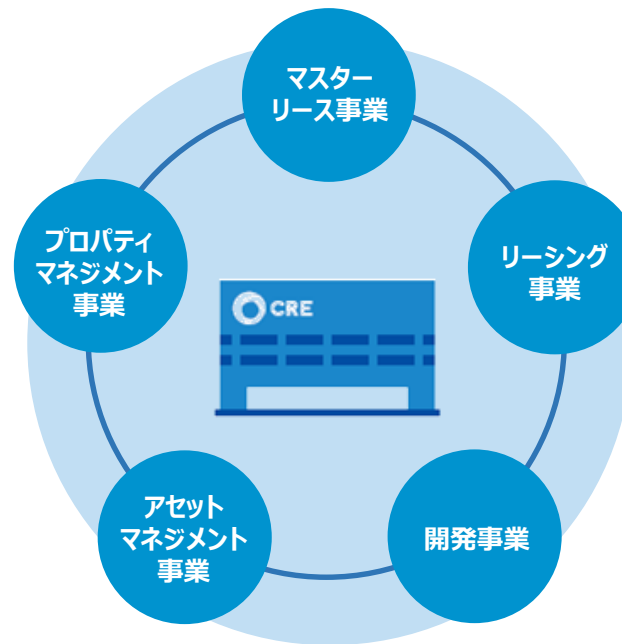
2014年 ~



不動産金融事業へ本格進出

不動産ファンドにより事業を拡大

～ 現在



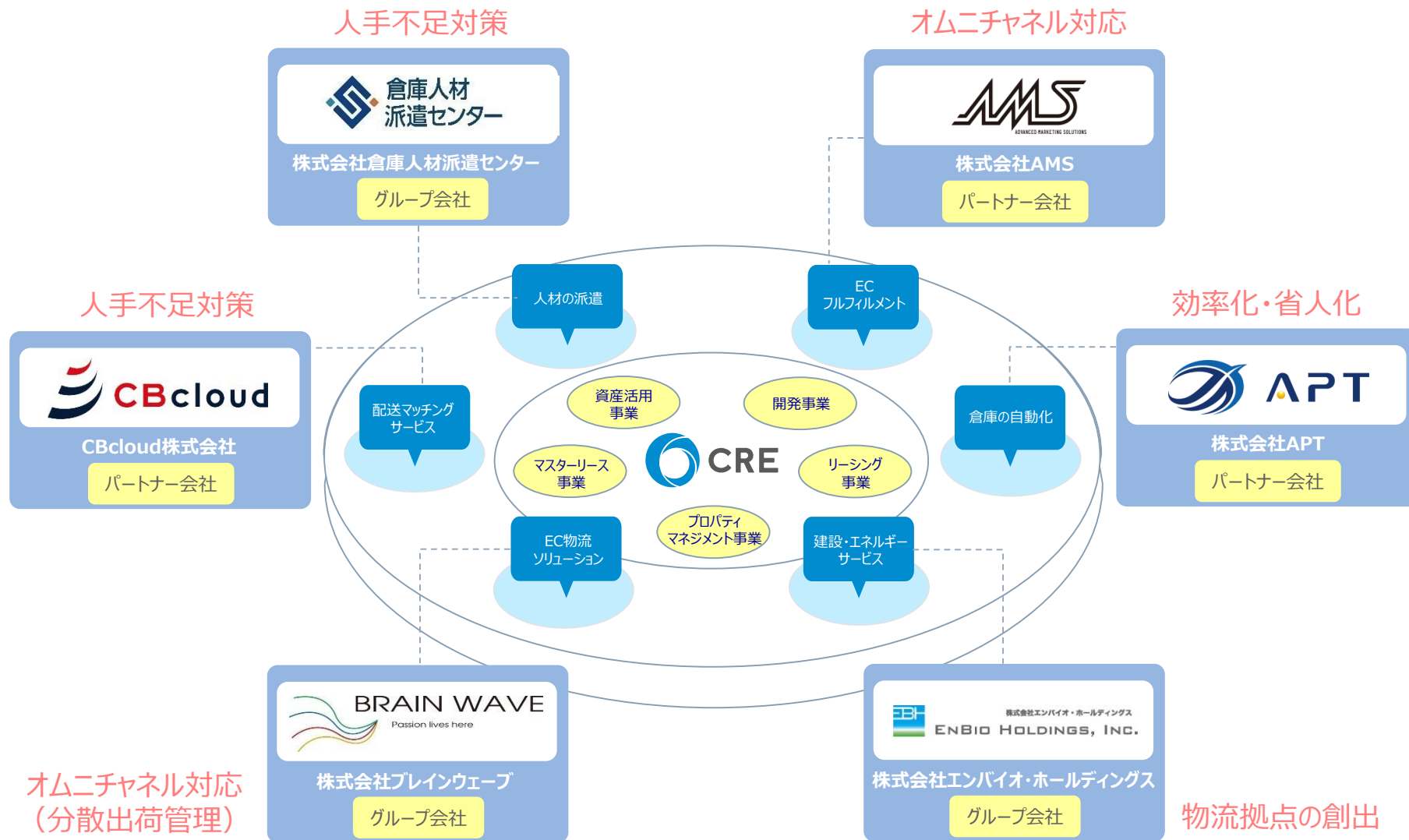
CREグループ

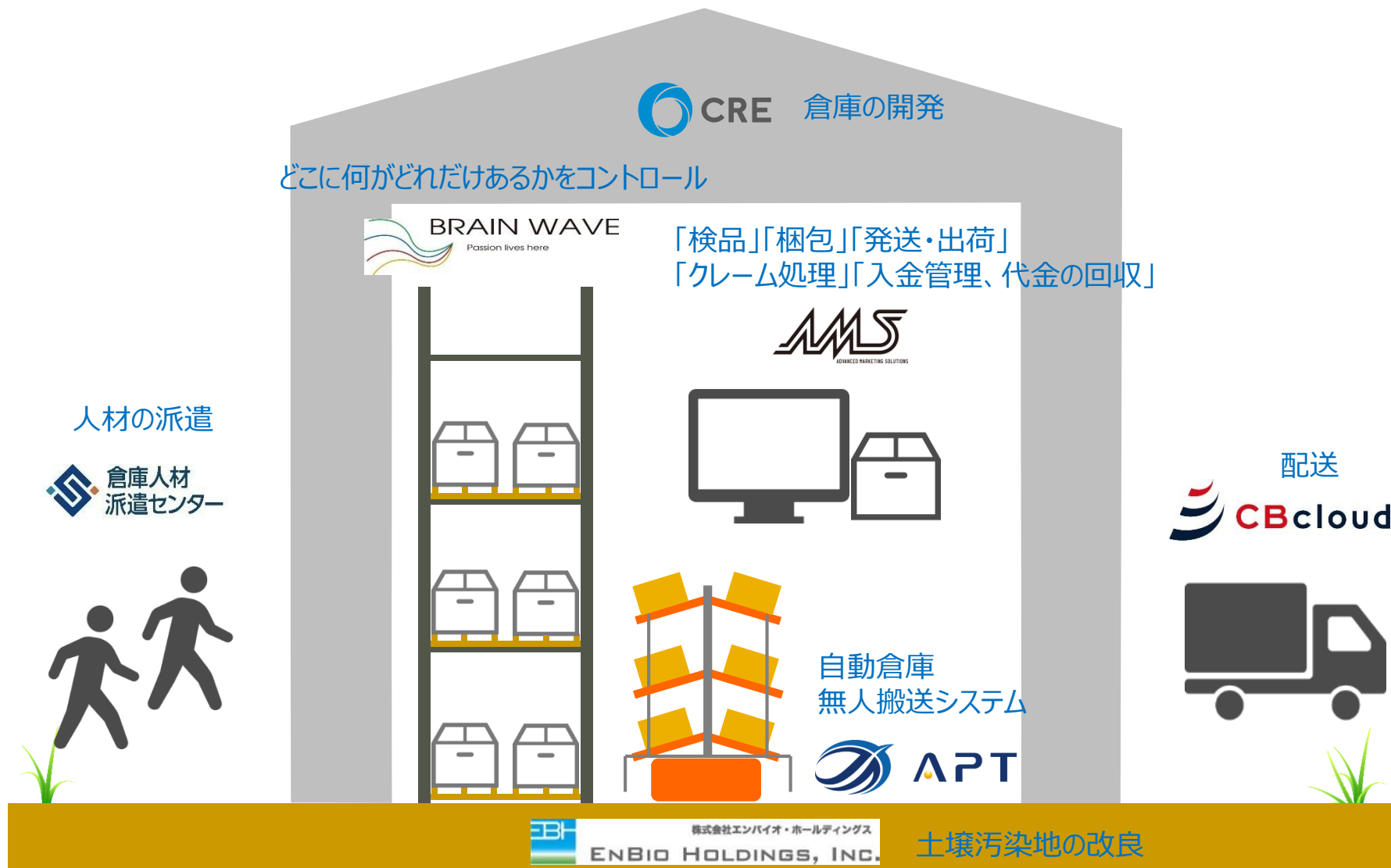
CREグループとしてサービスを強化

これからのCREグループ

世界の人とモノをつなぐ 物流インフラプラットフォームとして NO.1企業グループ



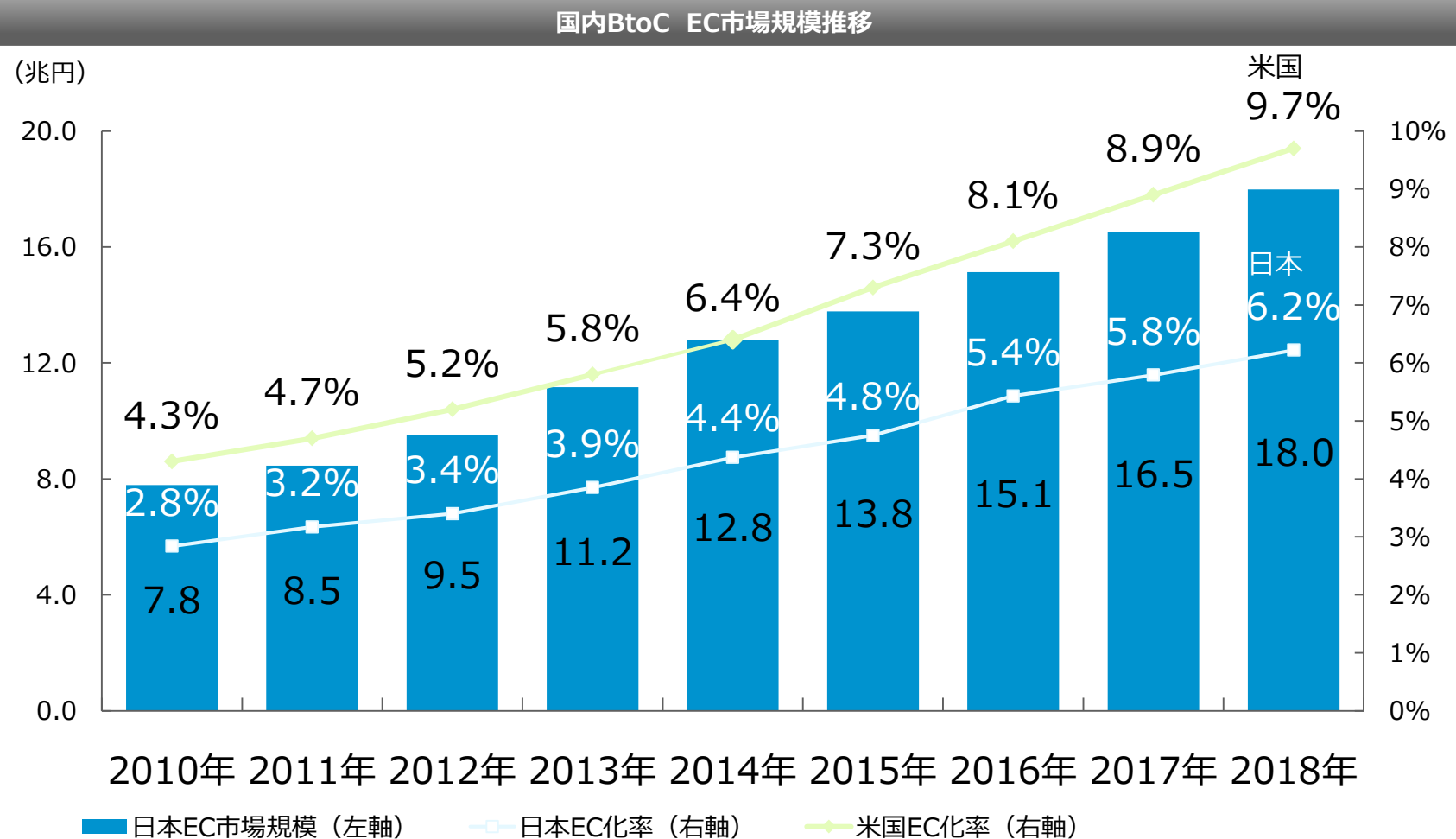




世界の人とモノをつなぐ
物流インフラプラットフォームとして
NO.1企業グループ



(ご参考) EC（電子商取引）市場の拡大



出所：経済産業省、United States Census Bureau

※全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合。BtoC-ECにおけるEC化率は、物販系分野における値を指す。

現在のCREグループ

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 亀山忠秀
本 社 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
営 業 拠 点	神奈川、大阪、福岡、シンガポール、タイ
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
資 本 金	21億9,571万円（2019年7月31日現在）
連 結 売 上 高	239億4,197万円（2019年7月期）
連 結 従 業 員 数	218名（2019年7月31日現在）
上 場 市 場	東京証券取引所市場第一部（証券コード： 3458 ）
業 種	不動産業

沿革

倉庫マスターリース事業の拡大
(1964年～2005年)

開発事業へ進出
(2005年～2014年)

不動産ファンド事業へ本格進出
(2014年以降)

物流インフラプラットフォームへ
(2018年以降)

CRE 1.0

CRE 2.0

CRE 3.0

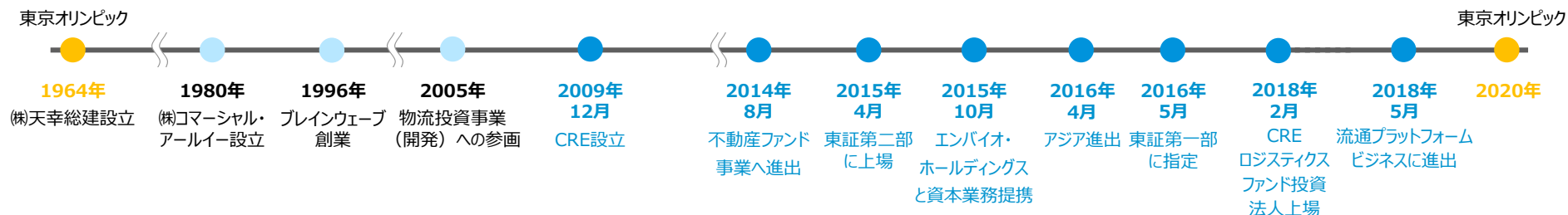
CRE 4.0

- ・小型倉庫のマスターリース事業の開始
- ・マスターリース物件への賃貸斡旋機能の充実

- ・蓄積したノウハウを活用し開発事業への本格参入
- ・物流不動産ファンド市場の拡大に伴い管理事業拡大

- ・J-REIT事業へ進出、上場3年以内にAUM1,000億円へ
- ・私募ファンド事業も平行し拡大

- ・物流インフラプラットフォームを新たな事業領域に
- ・タイ、ベトナムに本格進出事業エリアをアセアンに



(株)コマーシャル・アールイー

2010年8月：管理事業の譲受

(株)天幸総建

2011年7月：吸収合併



CRE リートアドバイザーズ株式会社

2014年8月：完全子会社化

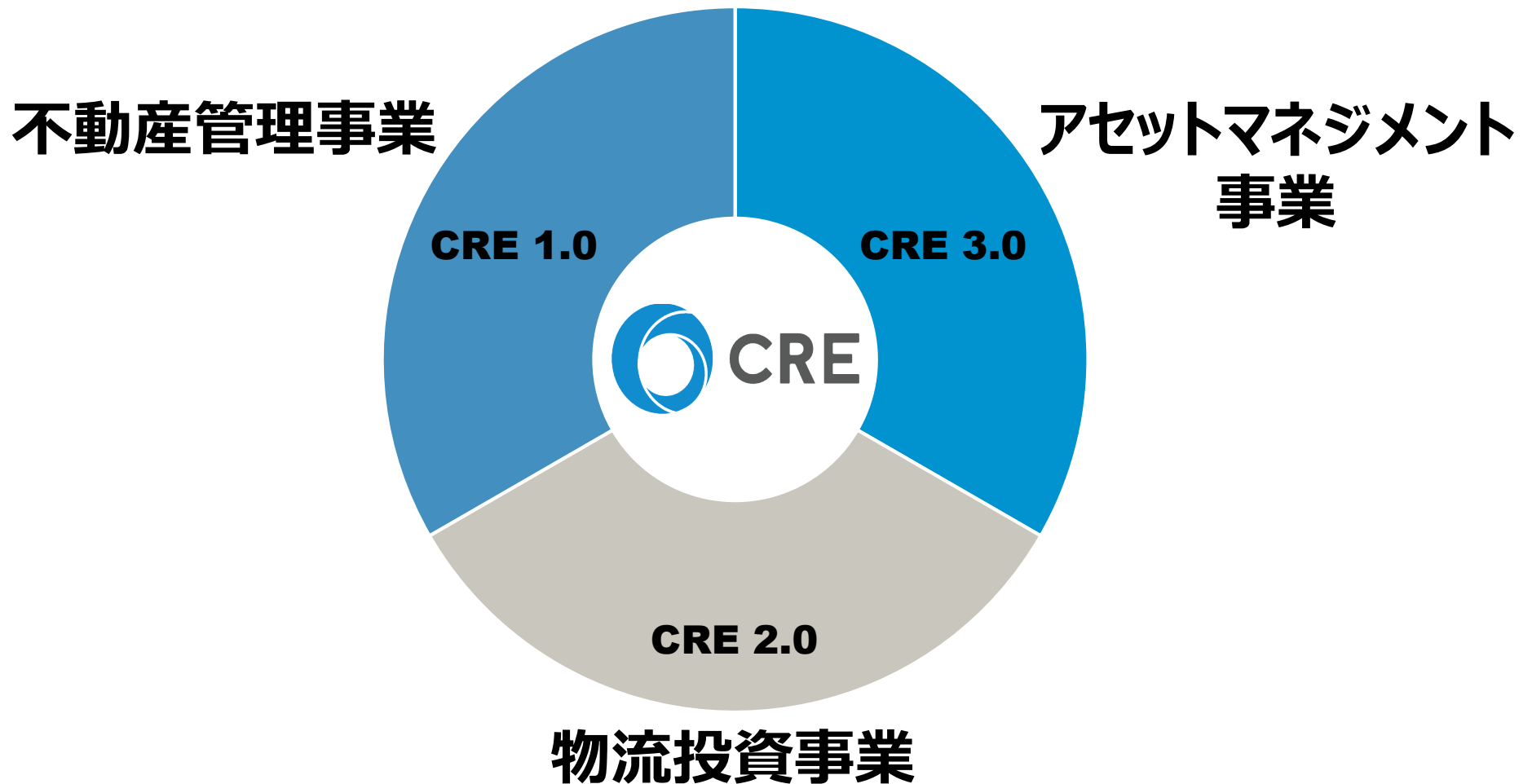


2018年5月：子会社化

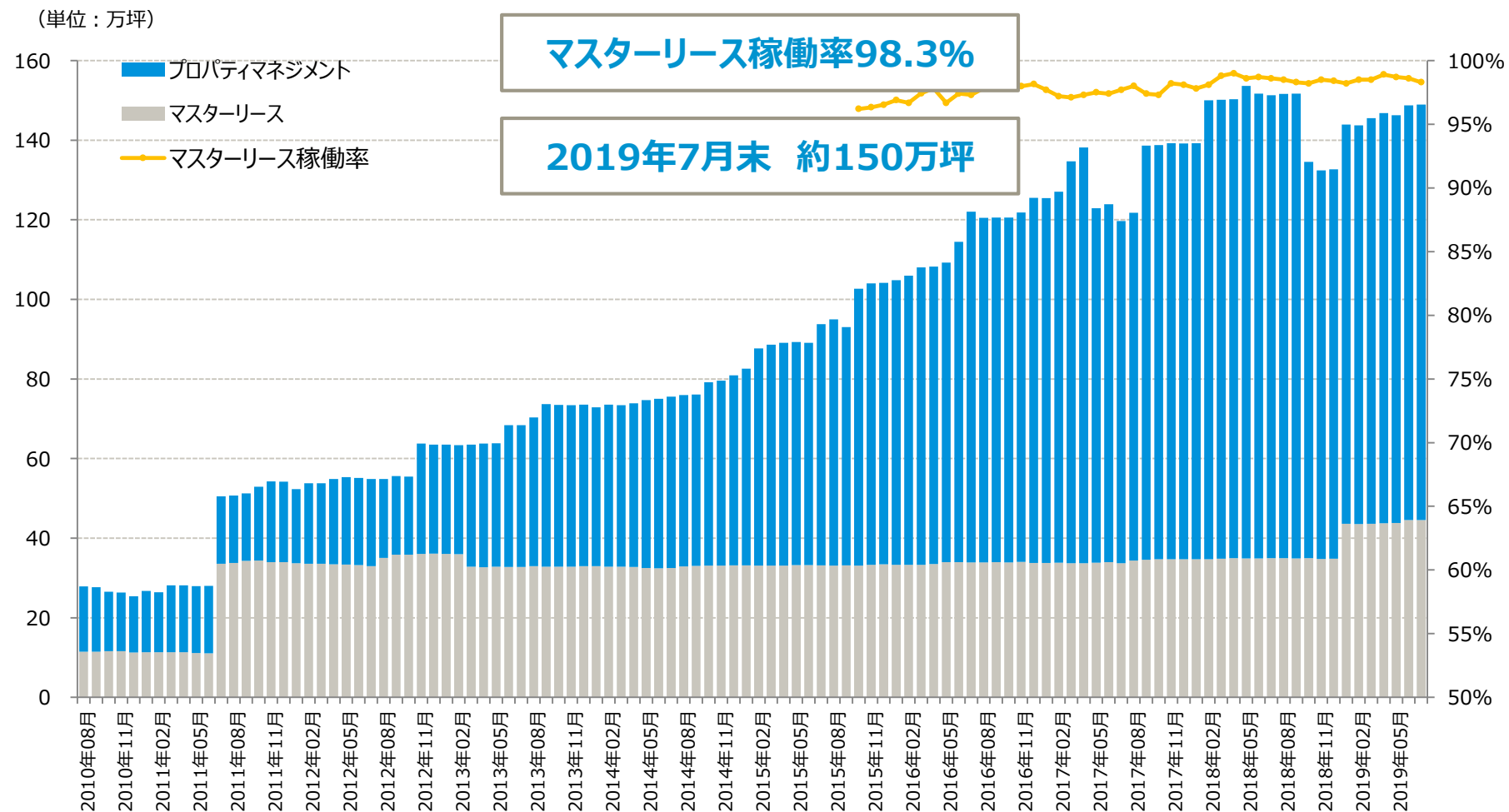
LogiCom

2018年12月：子会社化

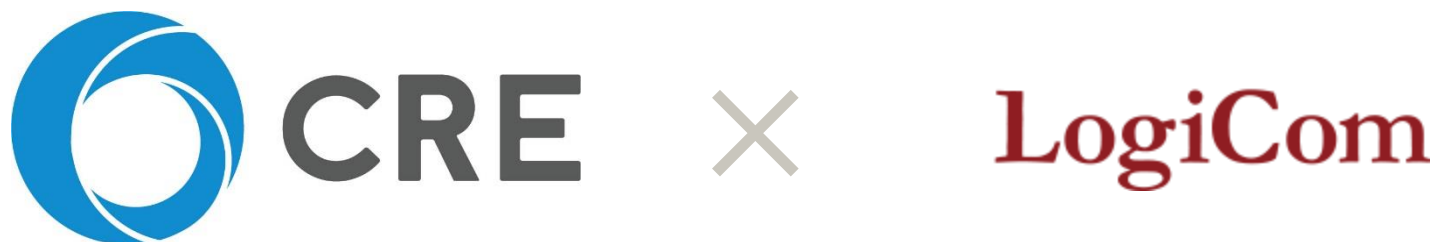




管理面積推移



注) 2013年03月より集計方法を変更



主に東京圏で
マスターリース事業を展開

東大和市を中心とする多摩エリアで
マスターリース事業を展開



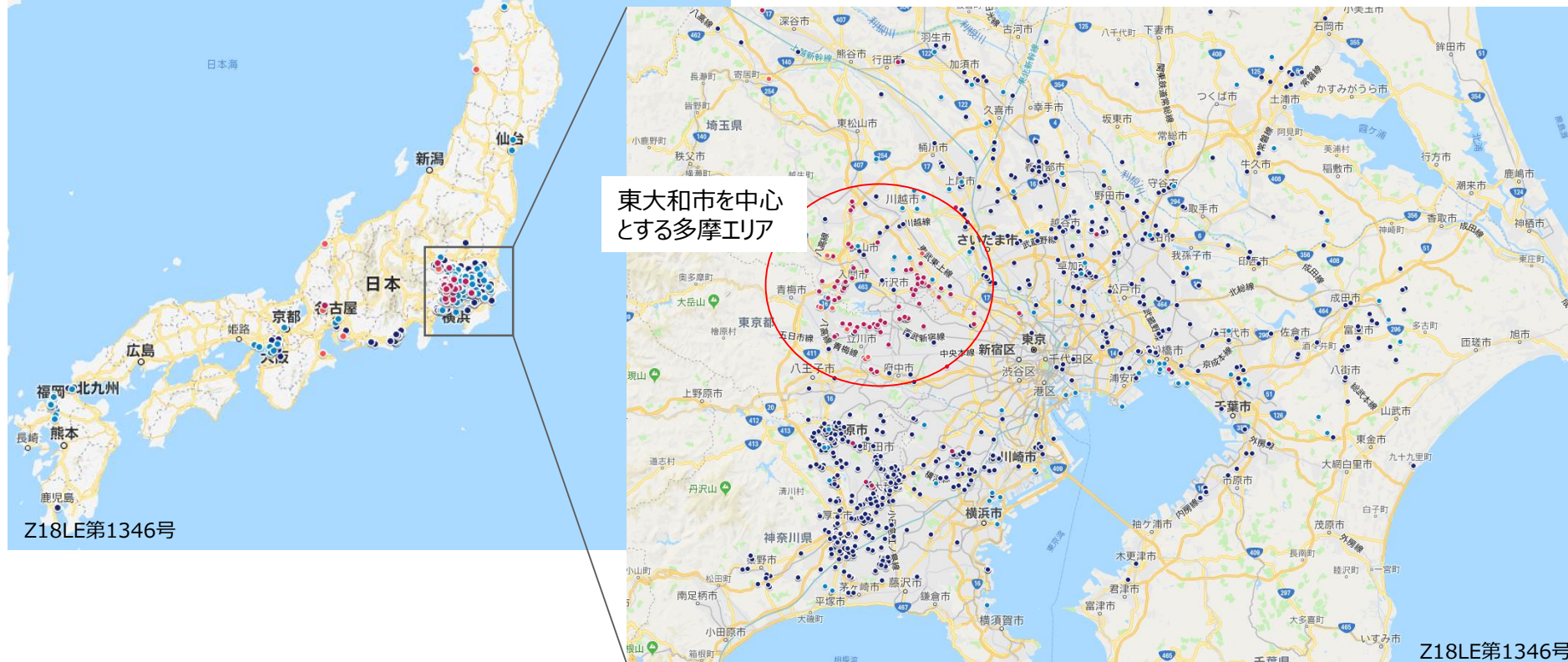
- エリア補完
- マスターリース管理面積の拡大

注）東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県



- 当社
- ロジコム社

東京圏

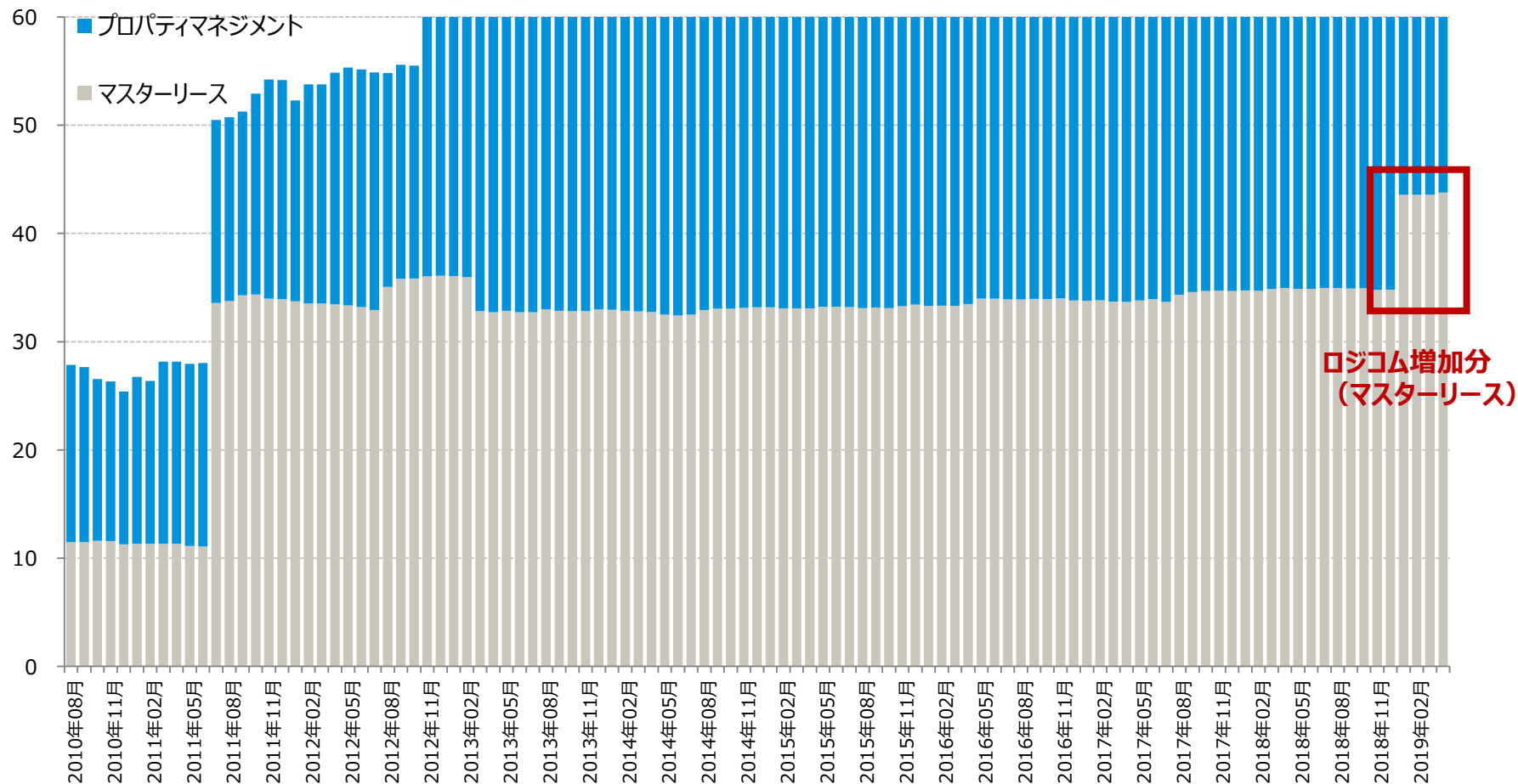


Z18LE第1346号

Z18LE第1346号

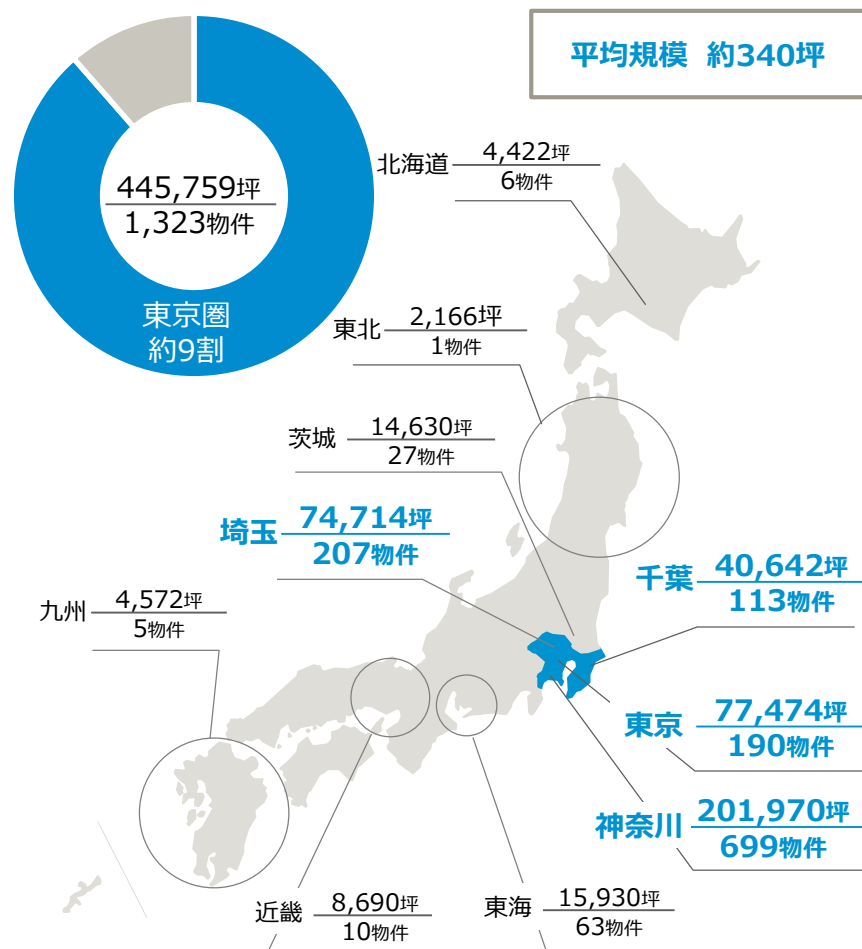
マスターリースのロジコム増加分 約 **25%** 増 (2018年10月末と比較)

(単位：万坪)

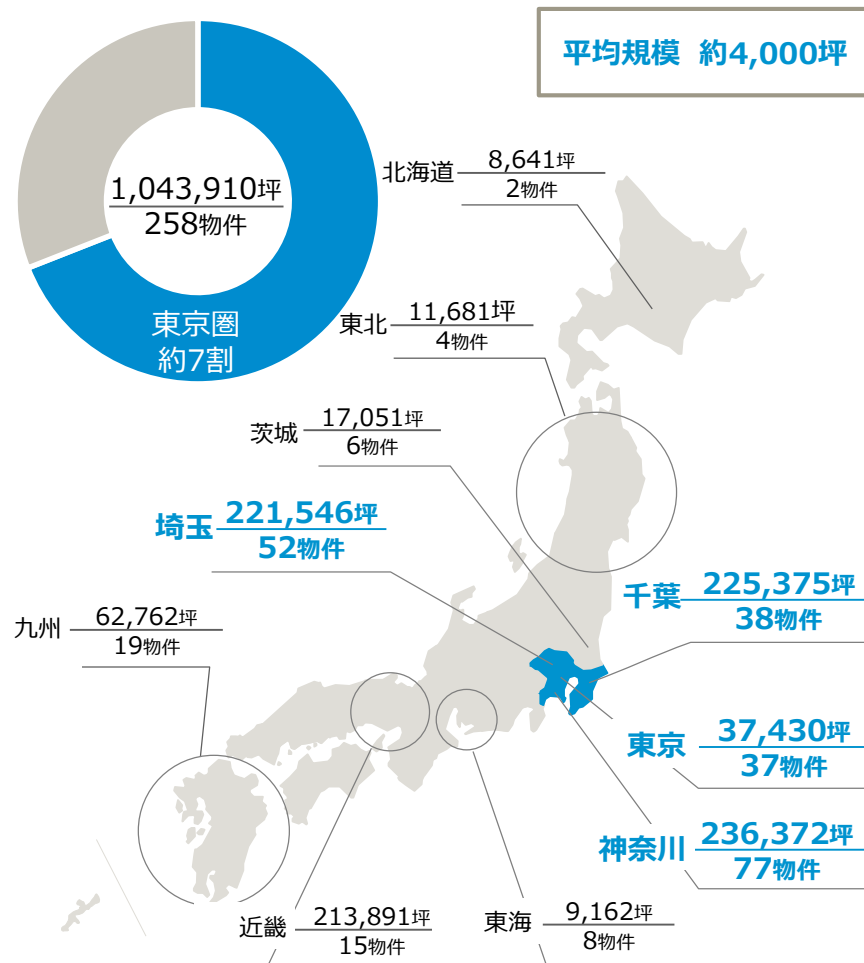


注) 2013年03月より集計方法を変更

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

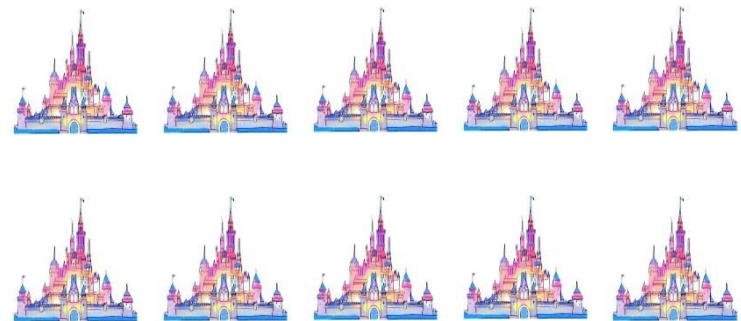
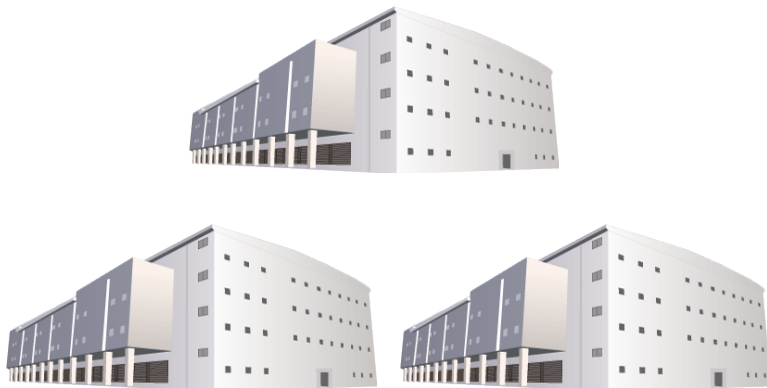


※2019年7月末現在

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

当社の管理面積
約150万坪 = 東京ディズニーランド
約10個分

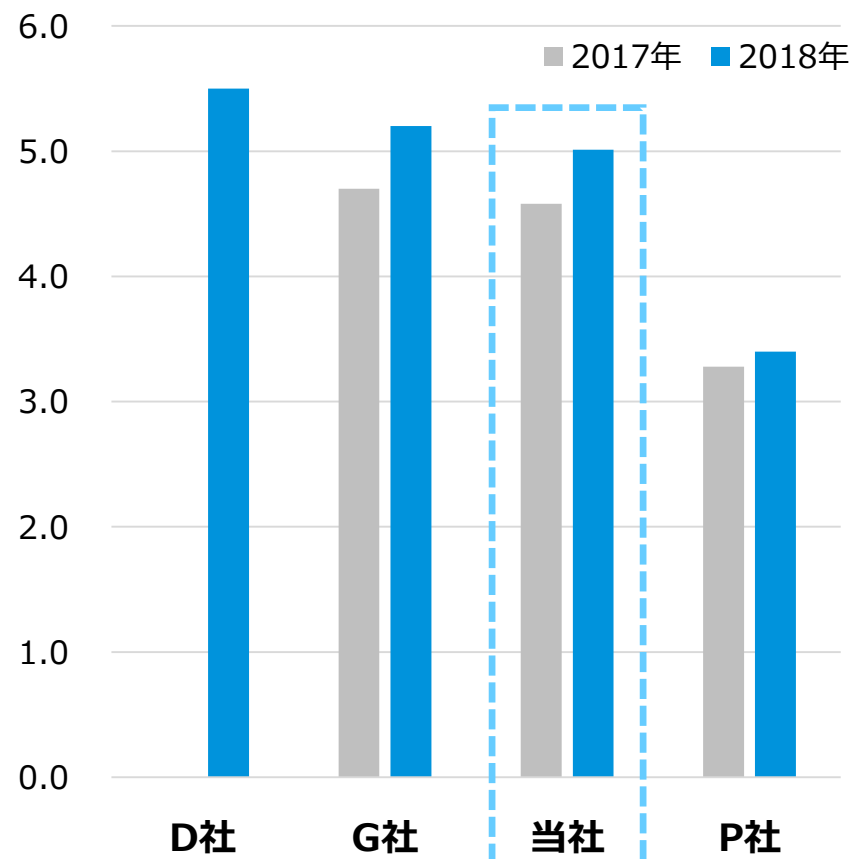


東京ディズニーランド（テーマパークエリア）= 51ha = 約150,000坪

その他専門型（物流中心型）PM会社の受託面積ランキング※

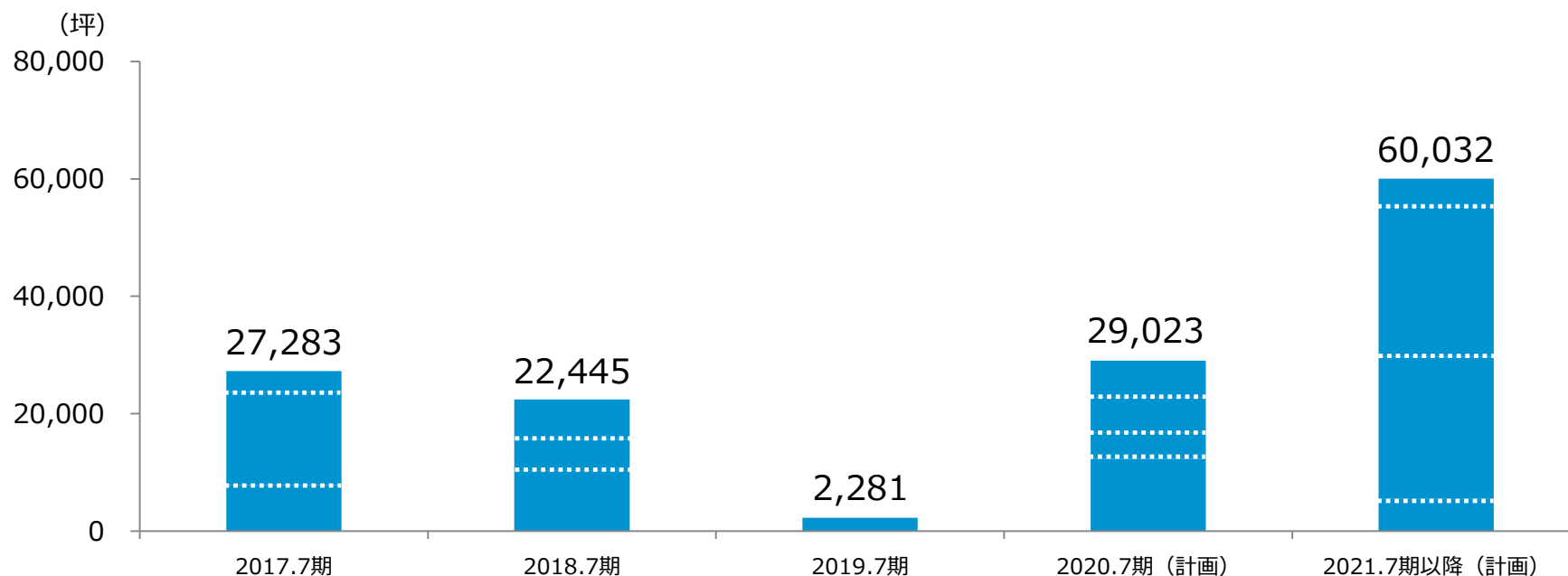
第3位

（受託面積：百万㎡）



※月間プロパティマネジメント 2018年11月号より当社作成

売却面積推移



■ : CREロジスティクスファンド投資法人へ売却済

ロジスクエア久喜Ⅱ	ロジスクエア春日部
ロジスクエア浦和美園	ロジスクエア鳥栖
ロジスクエア新座	ロジスクエア守谷
	ロジスクエア川越

竣工済面積
16,696坪

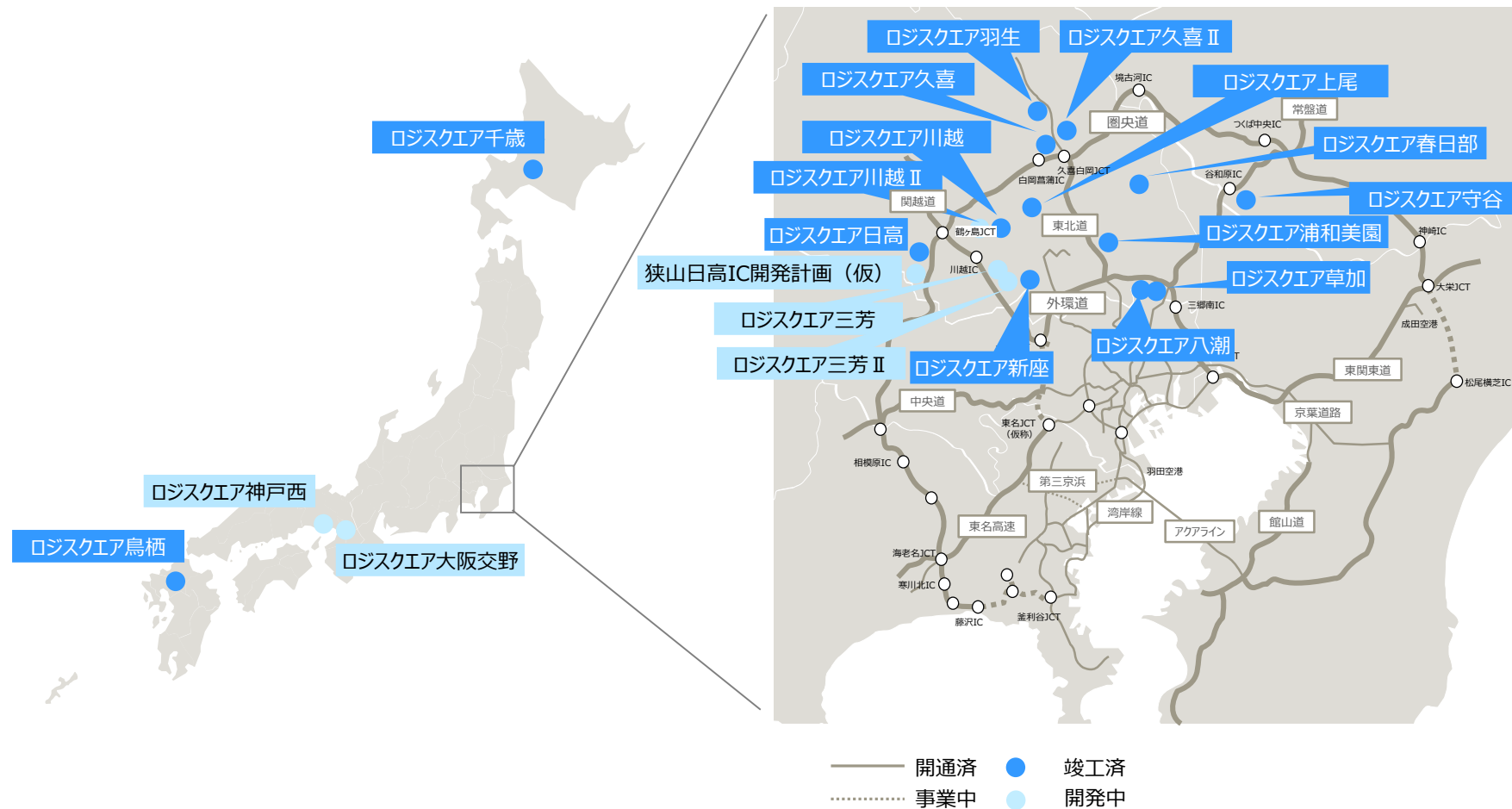
ロジスクエア千歳
ロジスクエア上尾
ロジスクエア川越Ⅱ
ロジスクエア三芳

開発中面積
約72,359坪

ロジスクエア神戸西
狭山日高IC 開発計画(仮)
ロジスクエア大阪交野
ロジスクエア三芳Ⅱ

注) 売却もしくは売却予定の開発面積

高い利便性を有する立地

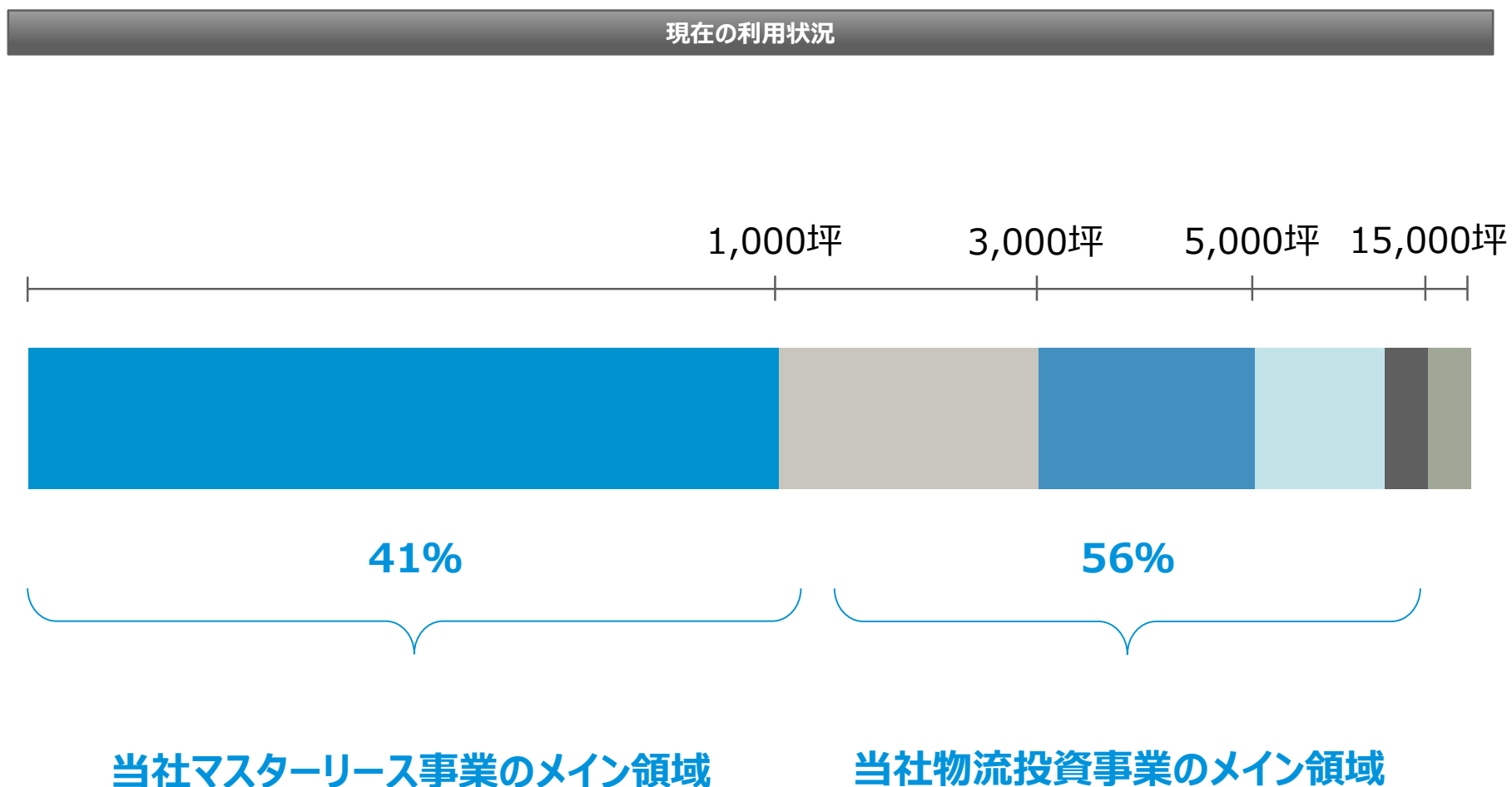


開発プロジェクト

プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度				
		2014.7	2015.7	2016.7	2017.7	2018.7
ロジスクエア草加	9,097					
ロジスクエア八潮	5,776					
ロジスクエア日高	5,282					
ロジスクエア久喜	13,423					
ロジスクエア羽生	11,754					
ロジスクエア久喜Ⅱ	3,609					
ロジスクエア新座	7,831					
ロジスクエア浦和美園	15,843					
ロジスクエア守谷	10,352					
ロジスクエア鳥栖	5,381					
ロジスクエア春日部	6,712					
ロジスクエア川越	2,281					
ロジスクエア千歳	6,318					
		竣工済面積 16,696坪				

プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度		
		2019.7	2020.7	2021.7
ロジスクエア上尾	5,905			
ロジスクエア川越Ⅱ	4,473			
ロジスクエア三芳	12,327		予定	
ロジスクエア神戸西	4,840		予定	
狭山日高IC 開発計画（仮）	25,450		予定	
ロジスクエア大阪交野	24,268			予定
ロジスクエア三芳Ⅱ	5,474			予定
合計	186,396	開発中面積 72,359坪		

国内の物流施設の利用状況と当社ビジネス領域



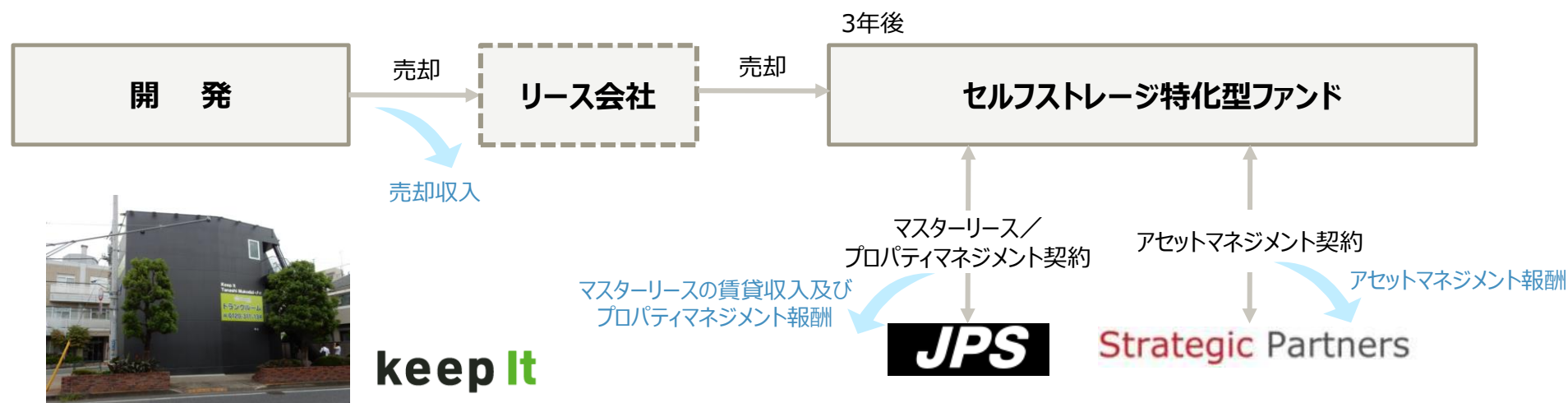
出所：三井住友トラスト基礎研究所

共同出資



日本パーソナルストレージ社（JPS社）設立

事業の将来像





第1号案件

所在地	横浜市
面積	3,358.50㎡
取得価額	約6億円
売却時期	2020年4月～2021年3月

出所：株式会社エンバイオ・ホールディングス発表資料

2018年2月7日 東証Jリート市場に上場

名称 CREロジスティクスファンド投資法人

コード 3487

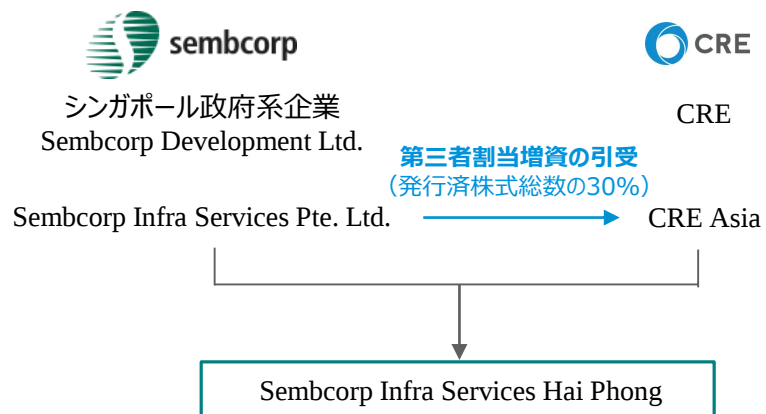
銘柄略称 R-CREロジ

投資法人が購入した物件



海外の取組み

ベトナム



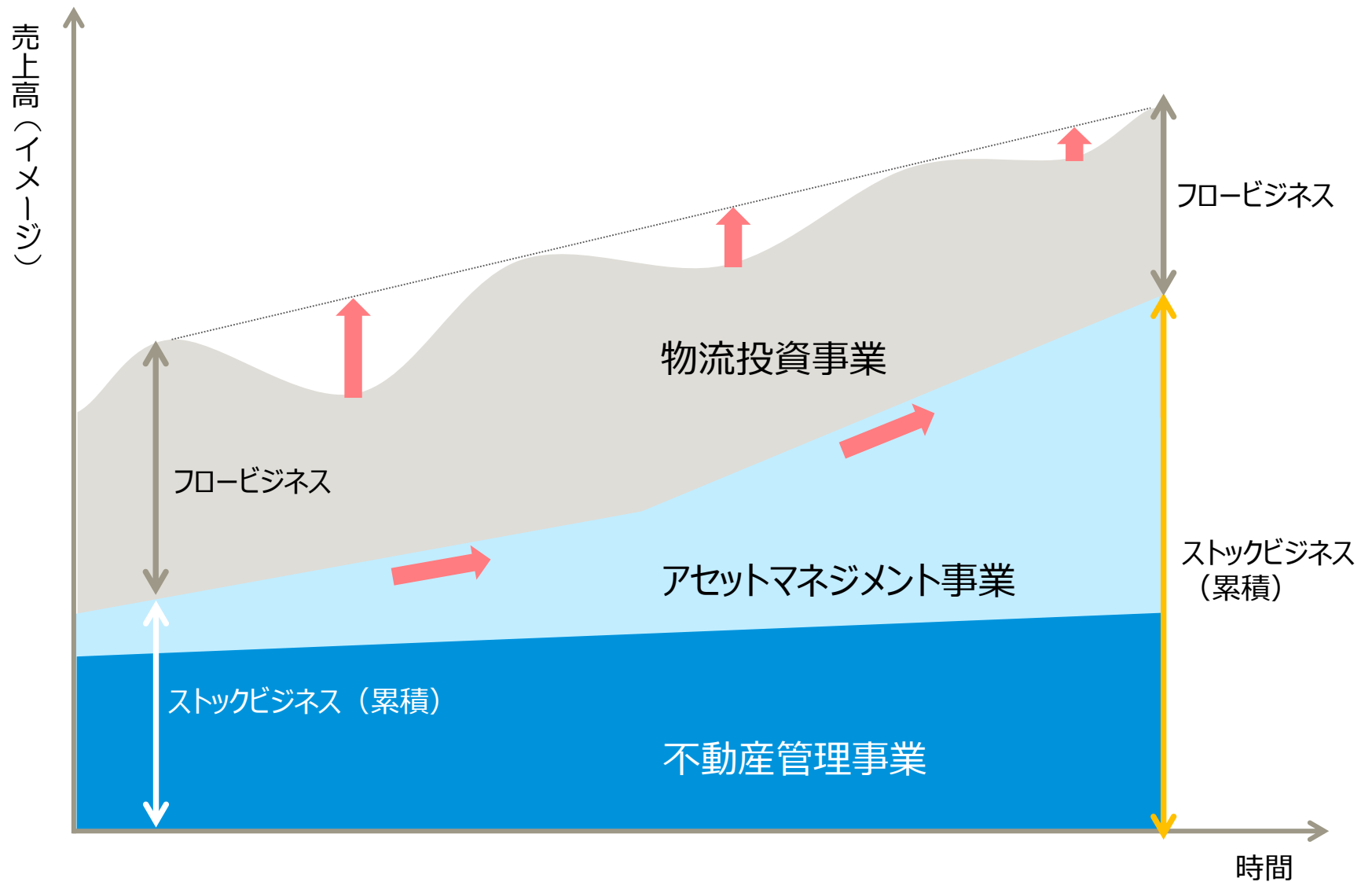
タイ

2018年6月
トランクルーム事業を開始

管理物件 計画中
2棟, 約9,000坪 2棟, 約9,600坪



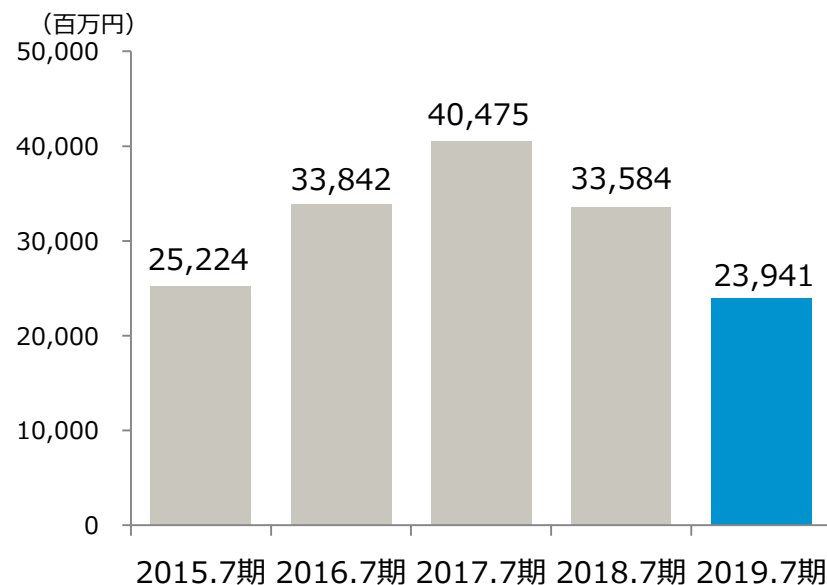
CREの成長モデル



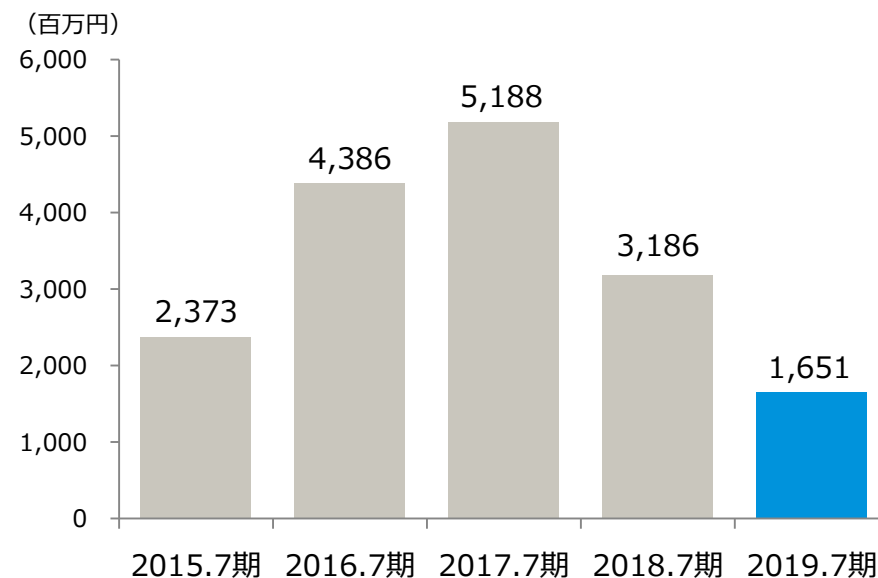
決算概要、業績予想及び 中期経営計画

業績ハイライト①

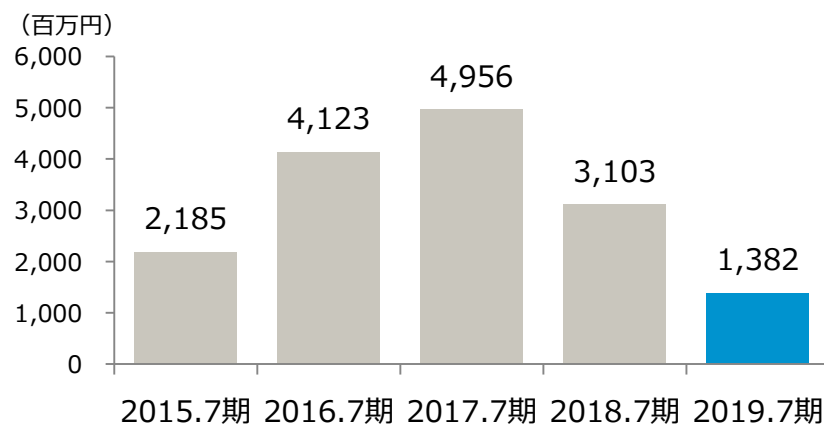
売上高



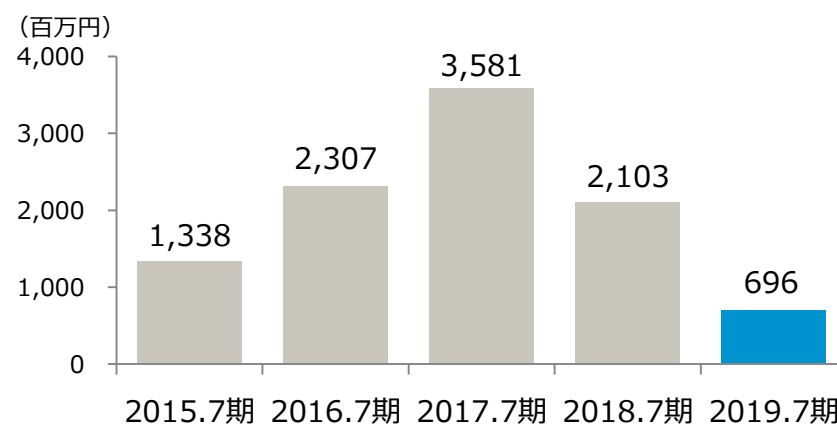
営業利益



経常利益

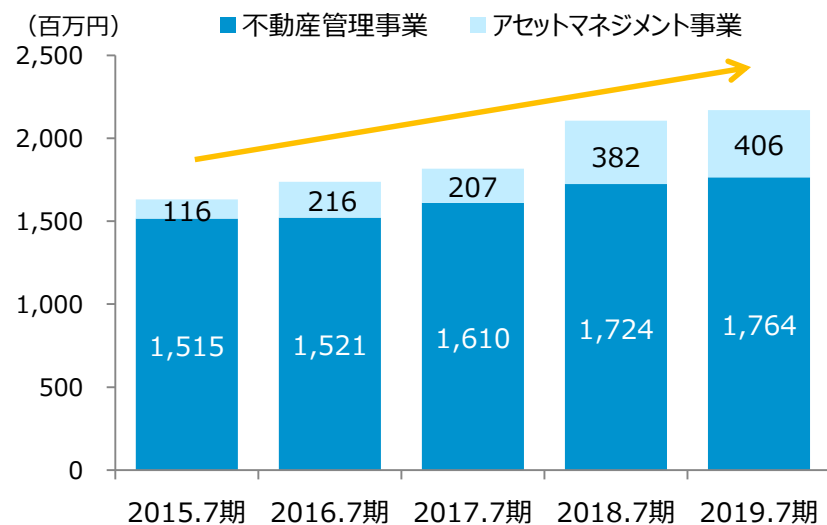


親会社株主に帰属する当期純利益

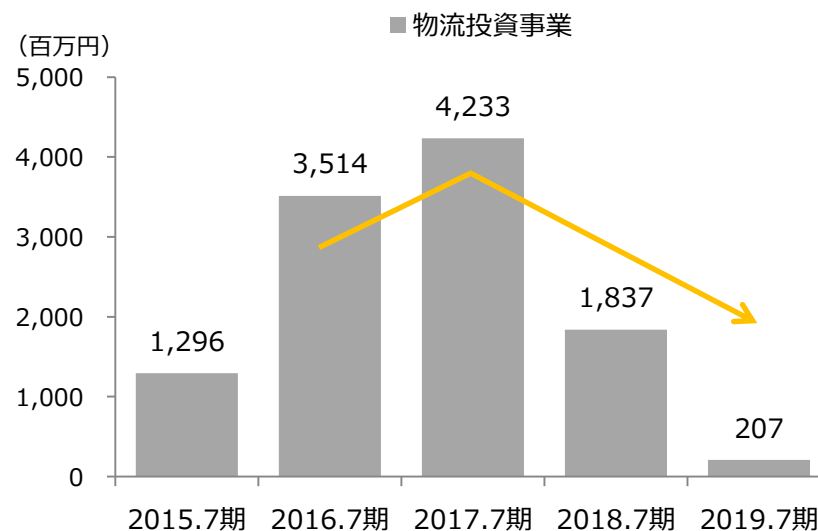


セグメント利益

ストックビジネス

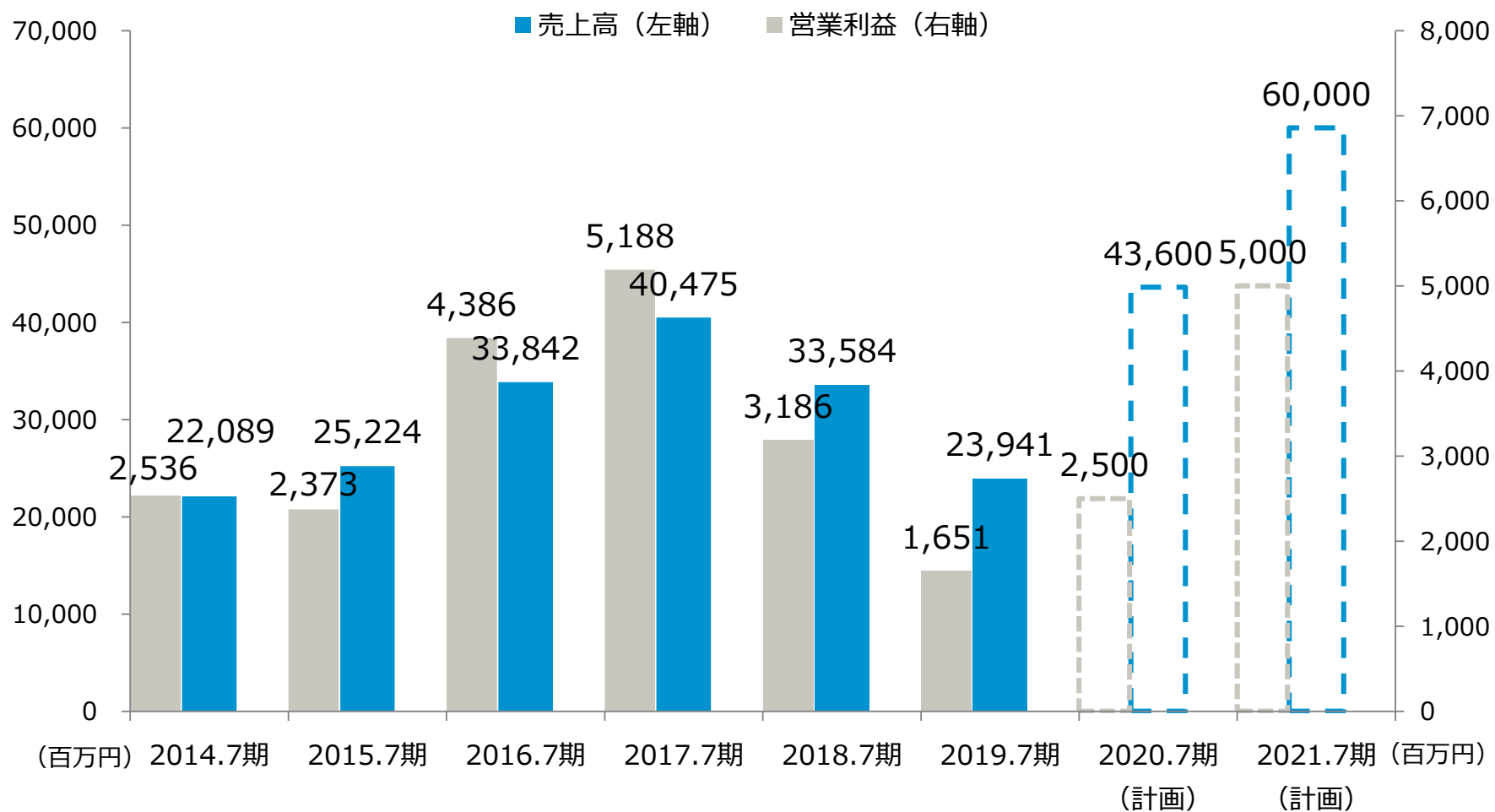


フロービジネス



業績予想

業績推移



2020年7月期 通期業績予想

(単位：百万円)

	2019年7月期 通期（連結） 実績	2020年7月期 通期（連結） 予想	増減	
			金額	%
売上高	23,941	43,600	19,658	82.1%
不動産管理事業	21,537	23,400	1,862	8.6%
物流投資事業	1,599	19,400	17,800	—
アセットマネジメント事業	784	800	15	2.0%
その他事業	20	—	—	—
営業利益（セグメント利益）	1,651	2,500	848	51.4%
不動産管理事業	1,764	1,600	△164	△9.3%
物流投資事業	207	1,800	1,592	769.1%
アセットマネジメント事業	406	300	△106	△26.2%
その他事業	4	—	—	—
消去他	△731	△1,200	△468	—
経常利益	1,382	2,100	717	52.0%
親会社株主に帰属する当期純利益	696	1,300	603	86.6%
1株当たり当期純利益（EPS）	27.86円	51.79円	23.93円	85.9%
1株当たり配当金	21円	22円	1円	4.8%
自己資本利益率（ROE）	4.1%	7.2%	—	3.1p

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

中期経営計画（2019年7月期～2021年7月期）

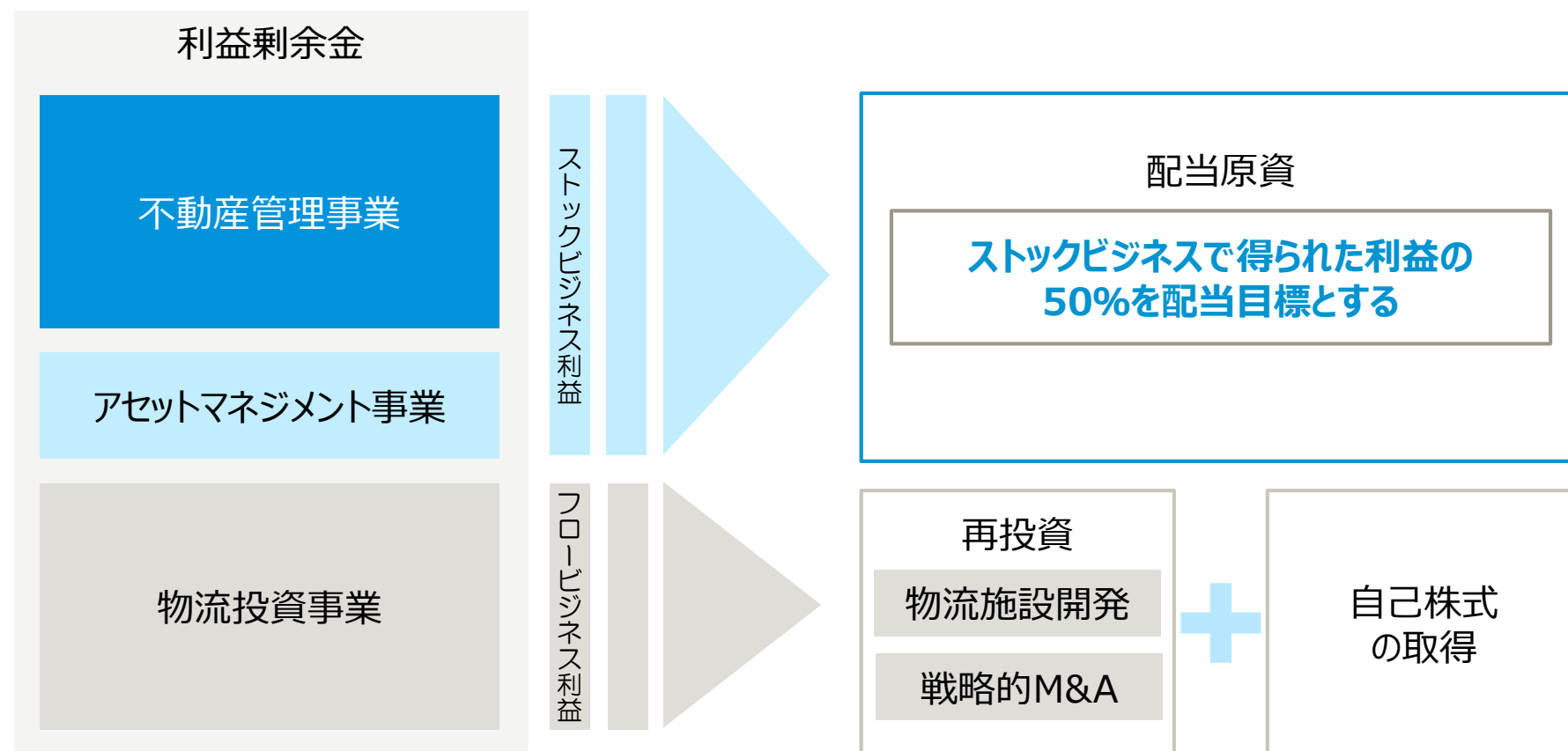
売上高	営業利益	ROE
600億円	50億円	平均 10%以上
2021年7月期	2021年7月期	3年平均
3カ年累計の投資計画		
累計 900億円		

株主還元

ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

- スtockビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

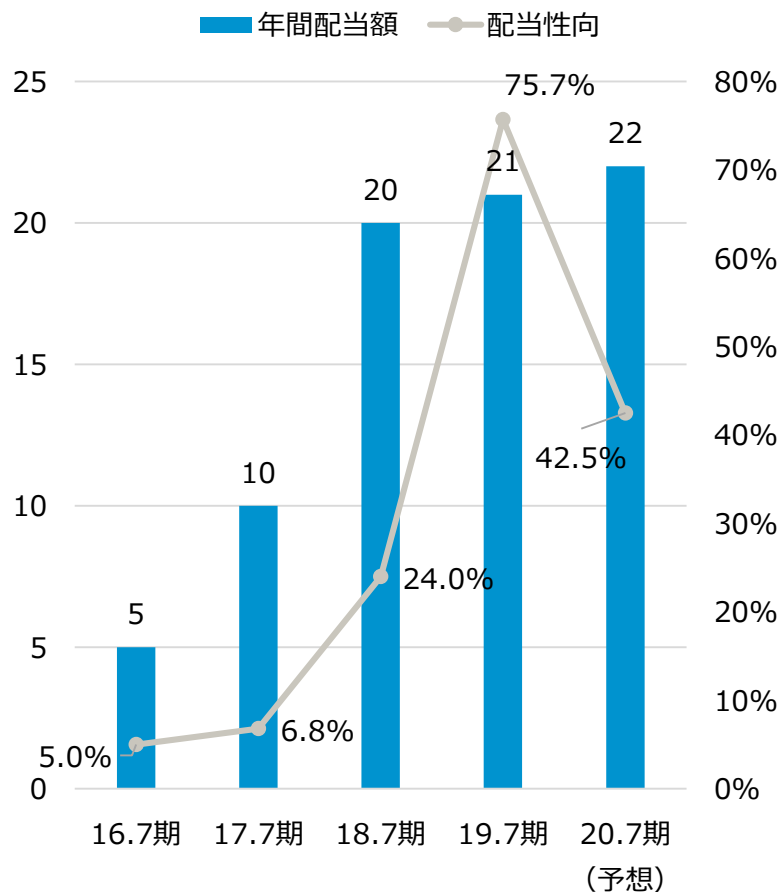
資本戦略



株主還元

年間配当額及び配当性向の推移

(円)



注) 2016年11月1日付、2018年8月1日付でそれぞれ1株につき2株の割合をもって株式を分割しており、上記グラフの年間配当額は、株式の分割を反映し、遡及修正

1株当たり配当金

2020年7月期通期 (連結) 予想

22円/株

前年比 **+1円増 (+4.8%増)**

ストックビジネスで得られた利益の

50%超

注) 2019年7月末時点の発行済株式総数 (自己株式除く) を前提に算出

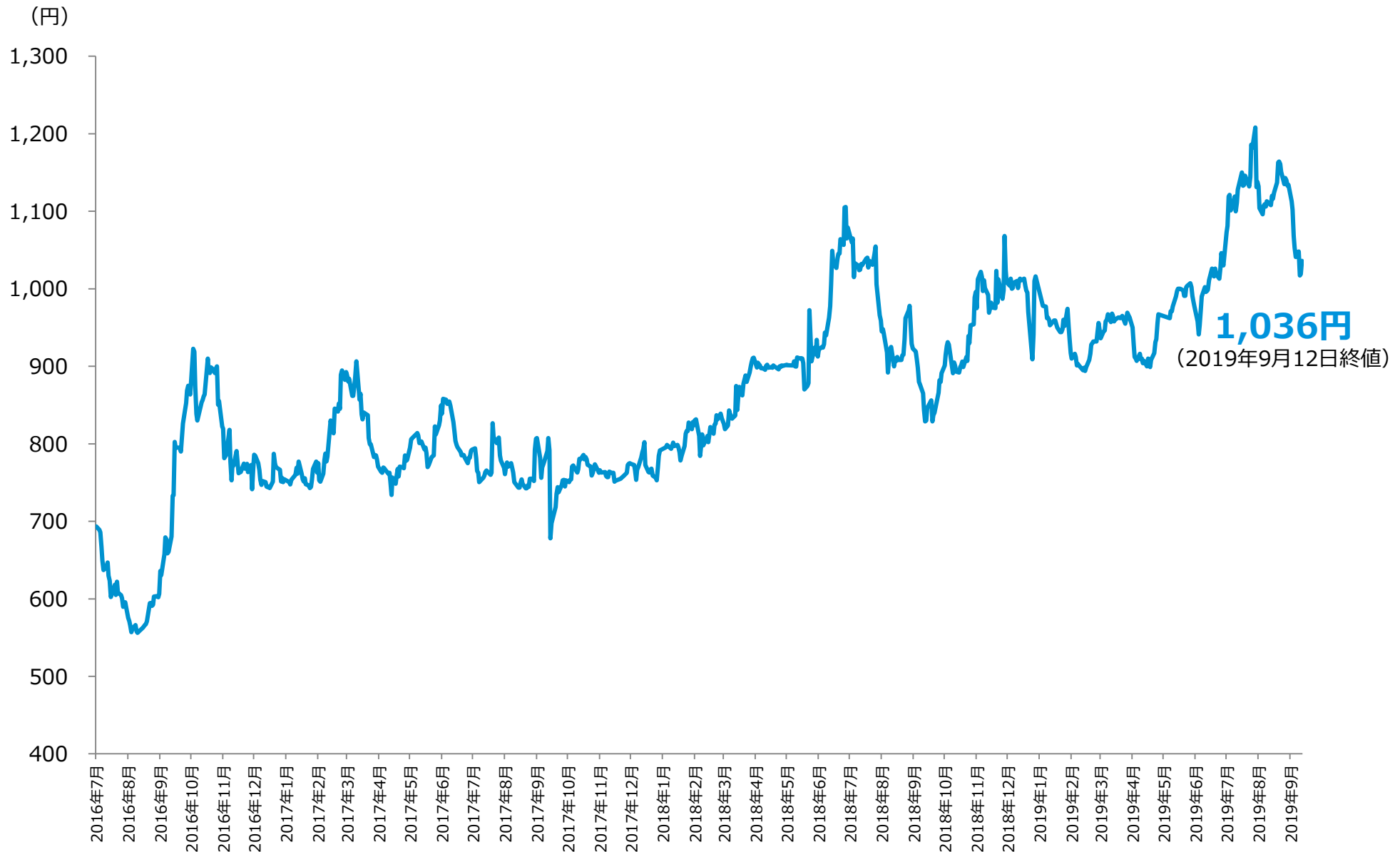
株主優待

権利確定月	1月末日	7月末日
株主優待の内容	100株 (1単位) 以上 QUOカード 500円分	100株 (1単位) 以上 QUOカード 1,000円分



デザインイメージ

(ご参考) 株価推移



(ご参考) 株式の状況

(2019年7月31日現在)

発行可能株式総数 77,200,000株
発行済株式の総数 26,161,300株
株主数 6,239名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産 (株)	12,000	47.81
ケネディクス (株)	3,778	15.05
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	3,057	12.18
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,230	4.90
公共建物 (株)	559	2.23
山下修平	284	1.13
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	203	0.81
伊藤毅	195	0.78
(株) 東京ウエルズ	193	0.77
近藤正昭	159	0.63

(注) 持株比率は自己株式を控除して計算しております。

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。



- 「シーアールイー」という社名には、当社の事業領域である「Corporate Real Estate」と、「Create（創造）」「Relate（連携）」「Expand（発展）」の言葉が表現されています。
- コーポレートマークは、「つなぐ＝ネットワーク」を象徴する「円」を基調とし、図形の線は、その先（見えない線）まで続く広がりを含み、未来や新たな世界への発展・創造を表現。また、シャッターフォーカスのようにも見える全体像は、常に時代にフォーカスしていく柔軟な姿勢も表現しています。

