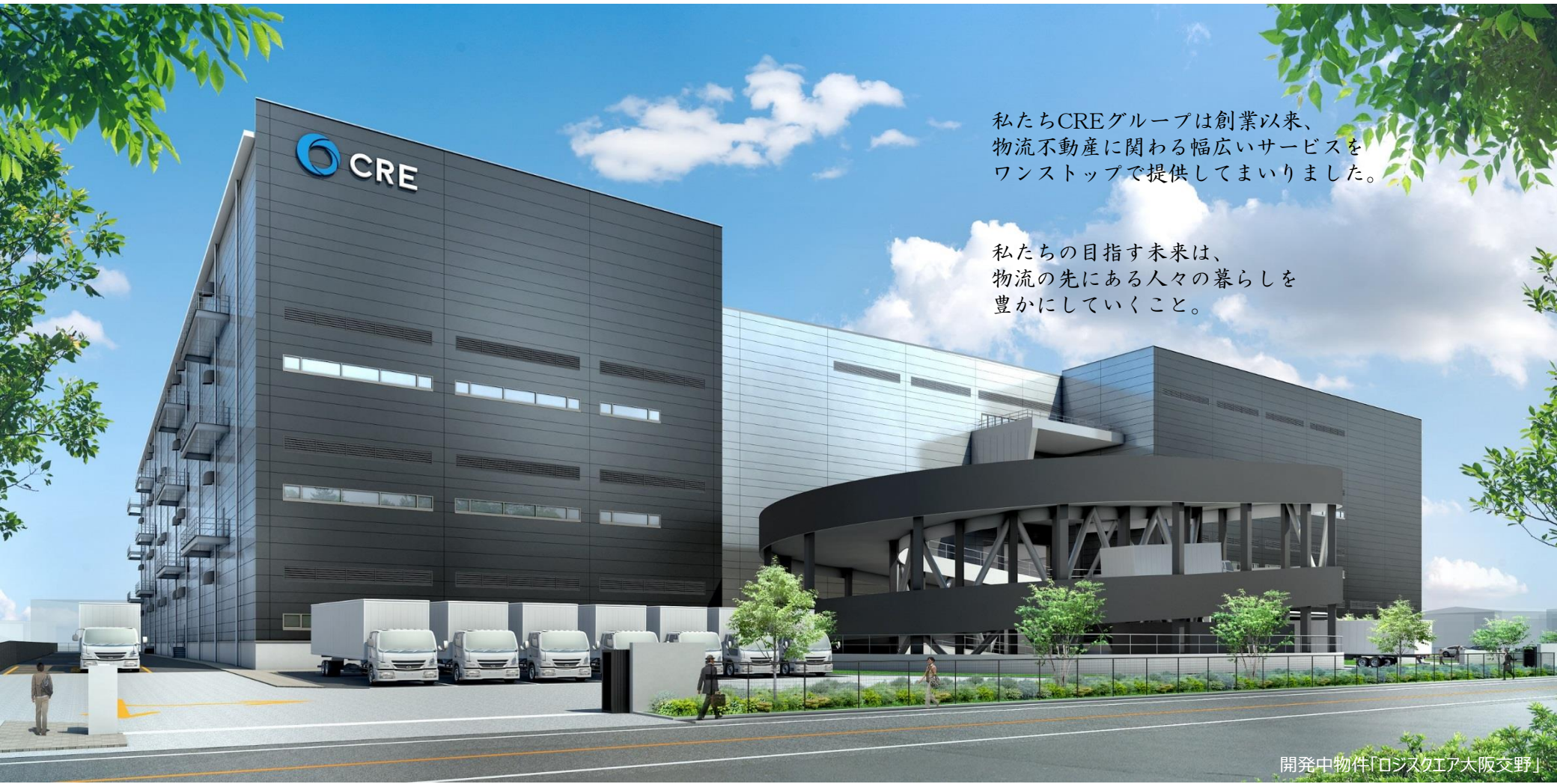


個人投資家向け会社説明会

2020年2月20日 名古屋 ミッドランドホール

東証一部 証券コード **3458** (不動産業)



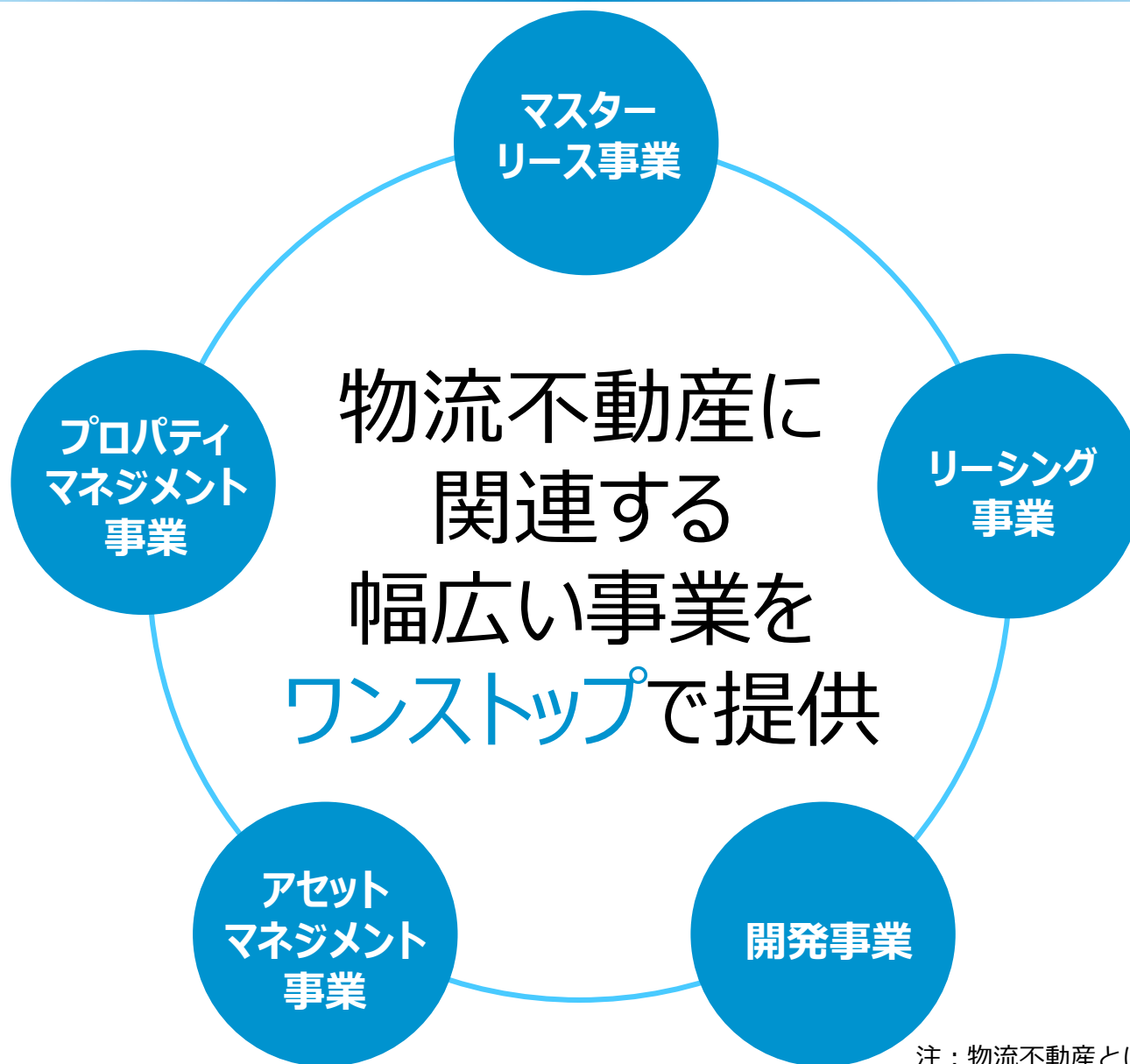
私たちCREグループは創業以来、
物流不動産に関わる幅広いサービスを
ワンストップで提供してまいりました。

私たちの目指す未来は、
物流の先にある人々の暮らしを
豊かにしていくこと。

目次

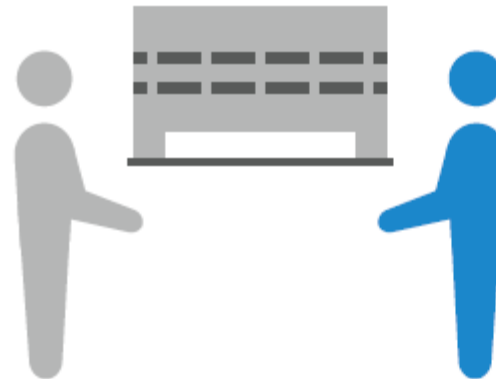
● CREグループのこれまで	2
● これからのCREグループ	8
● 現在のCREグループ	13
● 物流施設の需要と供給	29
● 決算概要、業績予想及び中期経営計画	37
● 株主還元	43

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

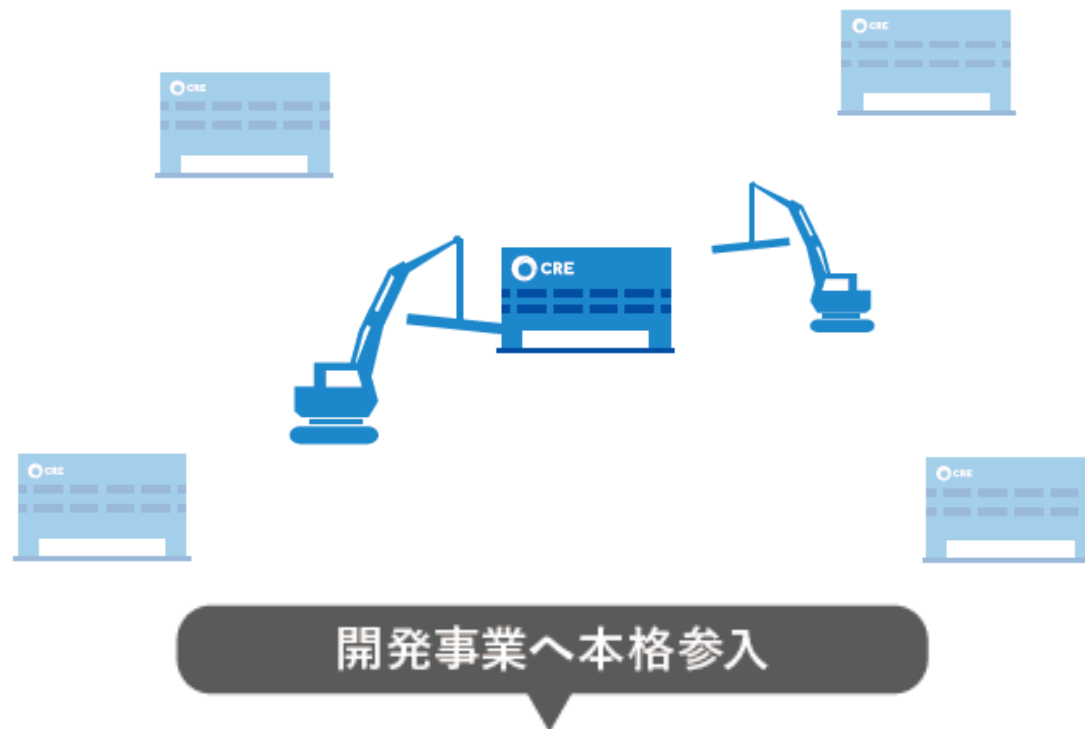
1964 ~ 2005年



マスターリース事業の拡大

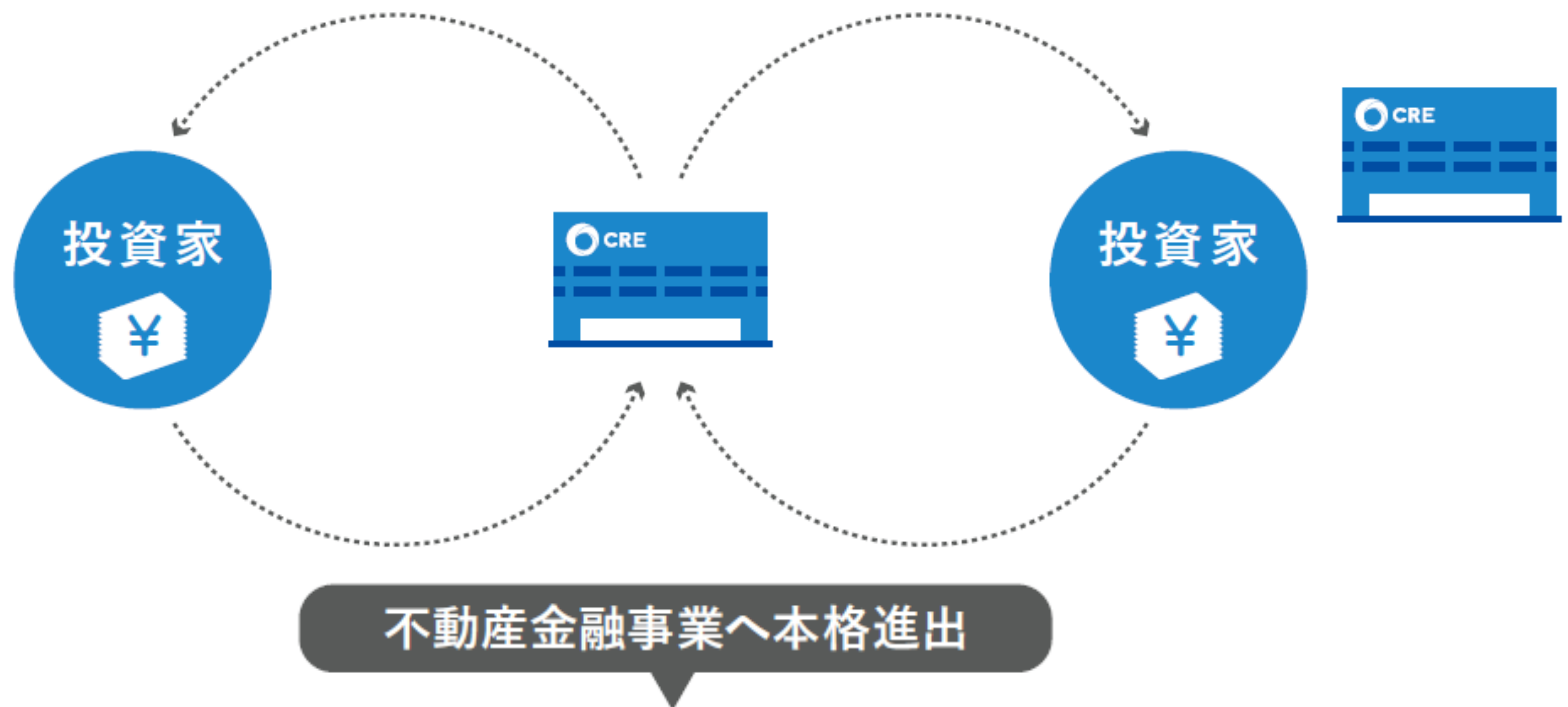
『倉庫』の賃貸と、建物の管理の代行

2005 ～ 2014年



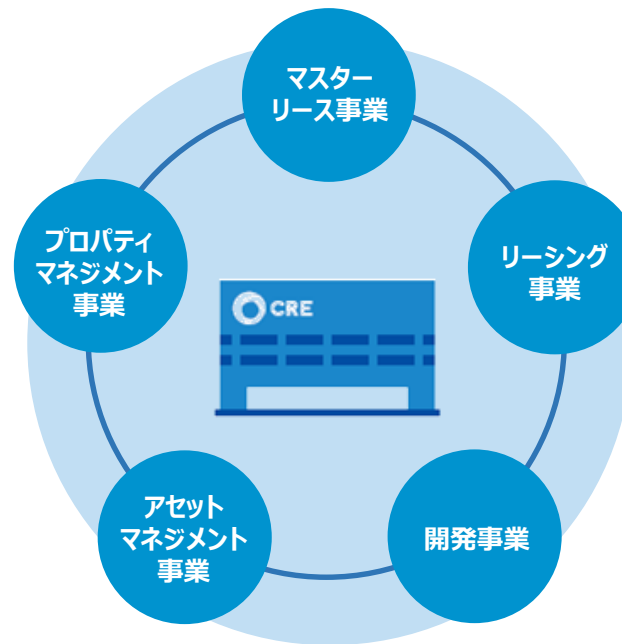
時代の変化と共に、自ら『倉庫』をつくり始める

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



人手不足対策

コールドチェーンへの対応

オムニチャネル対応



株式会社倉庫人材派遣センター

グループ会社



株式会社A-TRUCK

グループ会社



株式会社AMS

パートナー会社

人手不足対策

効率化・省人化



CBcloud株式会社

パートナー会社



株式会社APT

パートナー会社



株式会社ブレインウェーブ

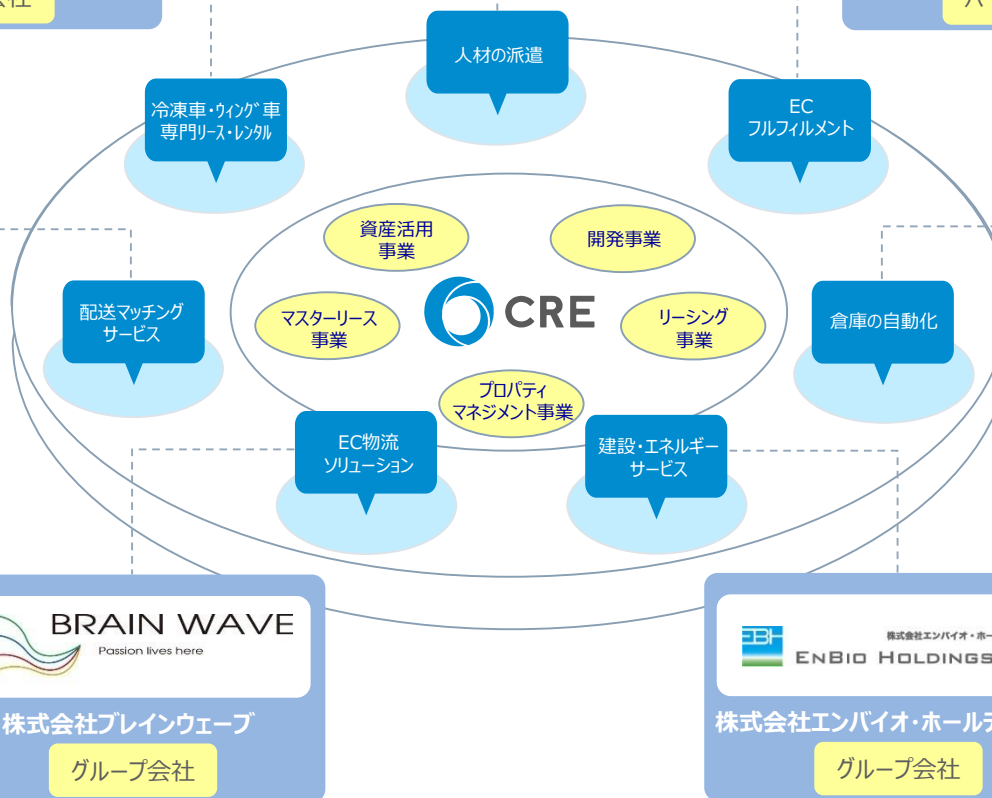
グループ会社



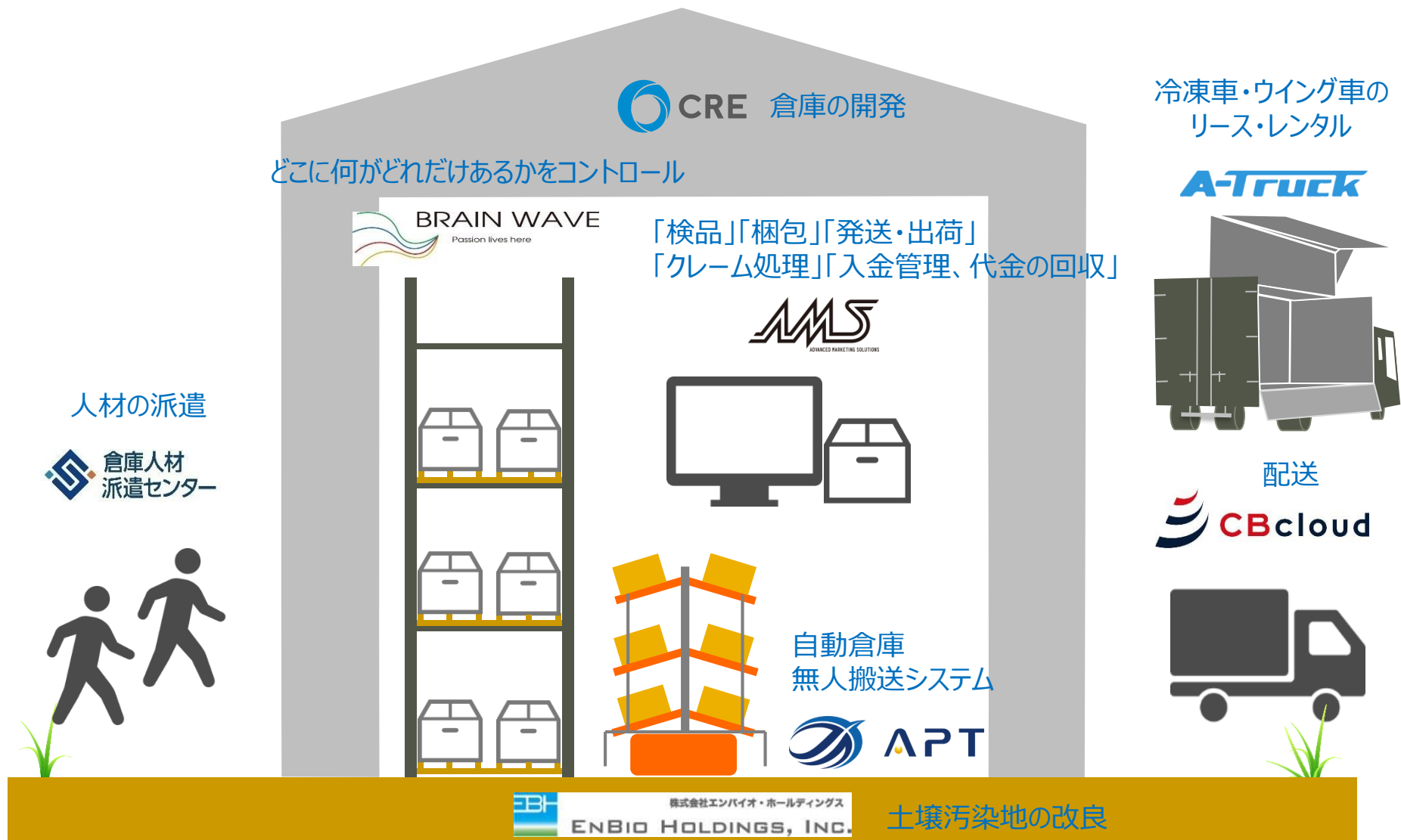
株式会社エンバイオ・ホールディングス

グループ会社

物流拠点の創出



注：コールドチェーンとは生産地から小売まで所定の温度(冷蔵・冷凍)に保ったまま流通させる手法



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



現在のCREグループ

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

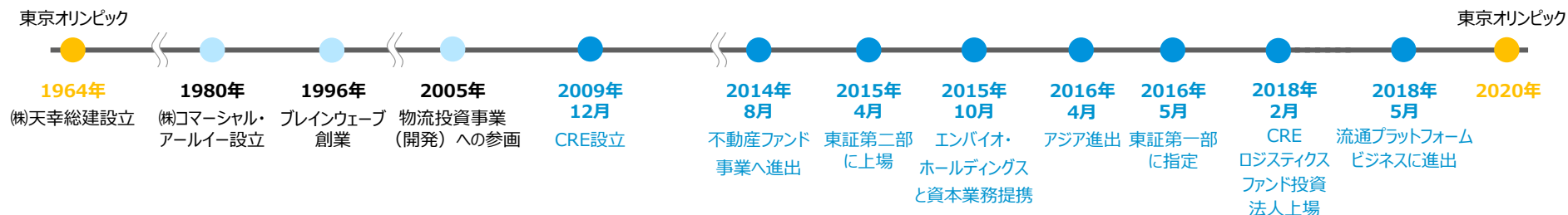
CRE 4.0

- ・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

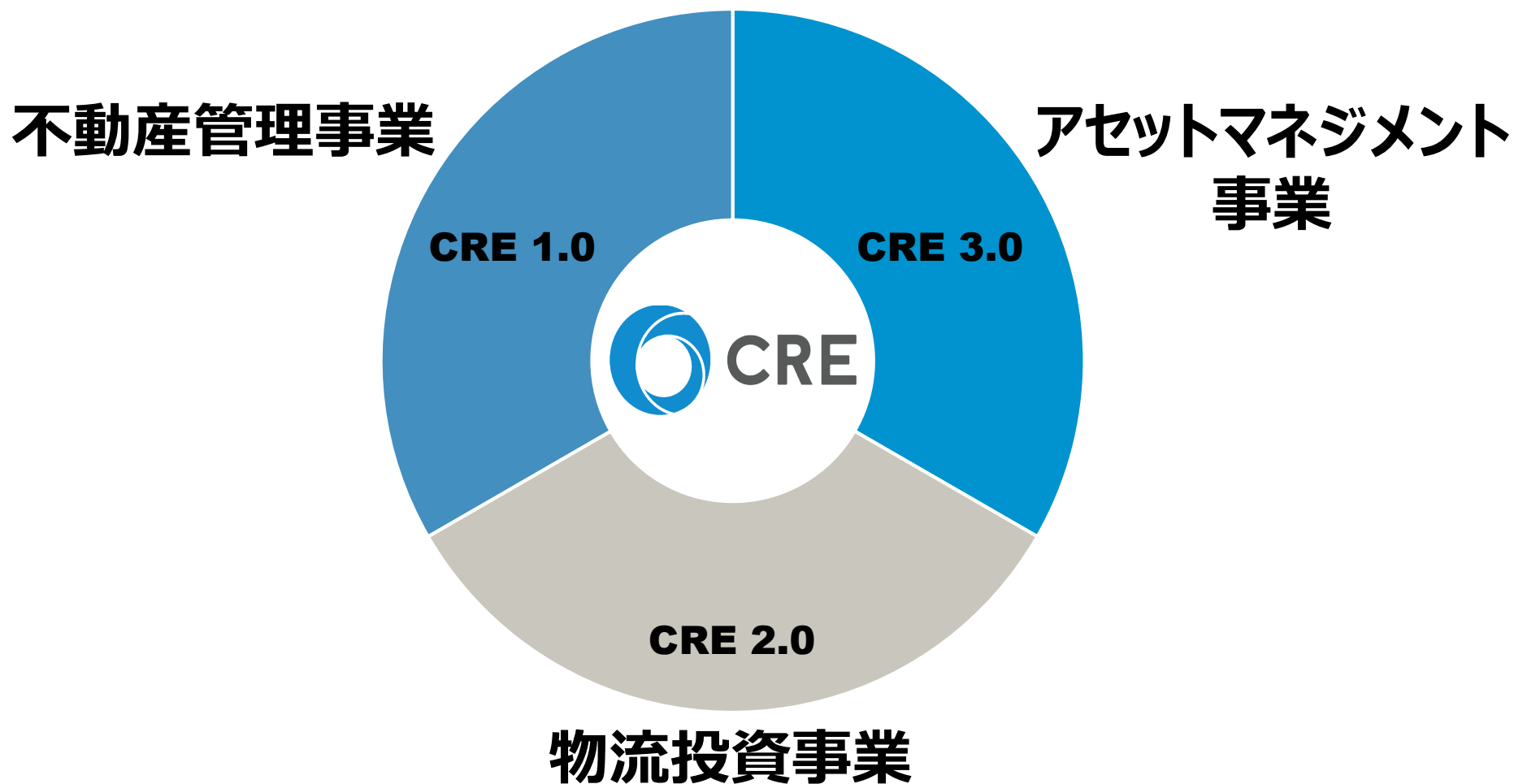


2018年5月：子会社化

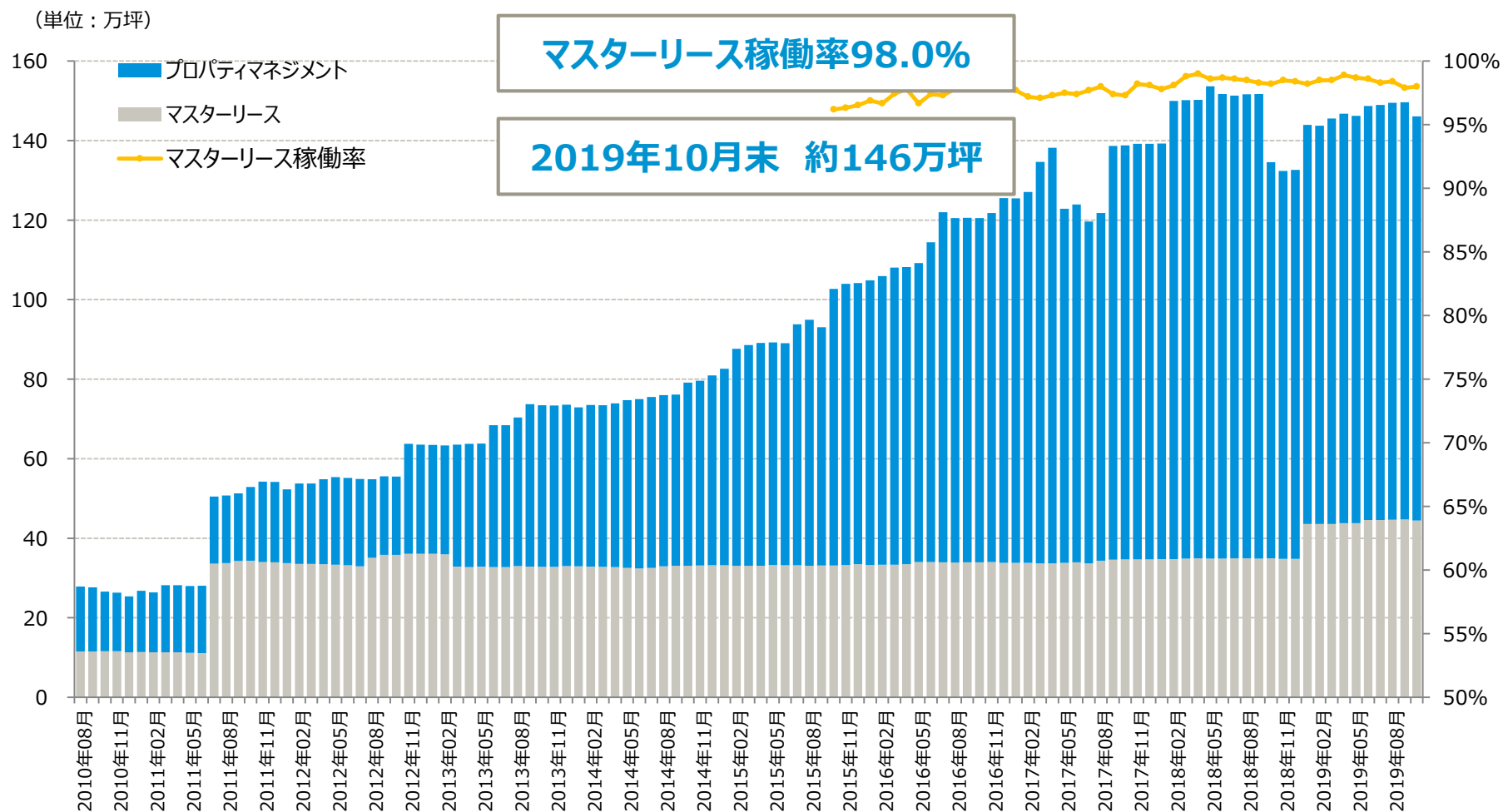
LogiCom

2018年12月：子会社化



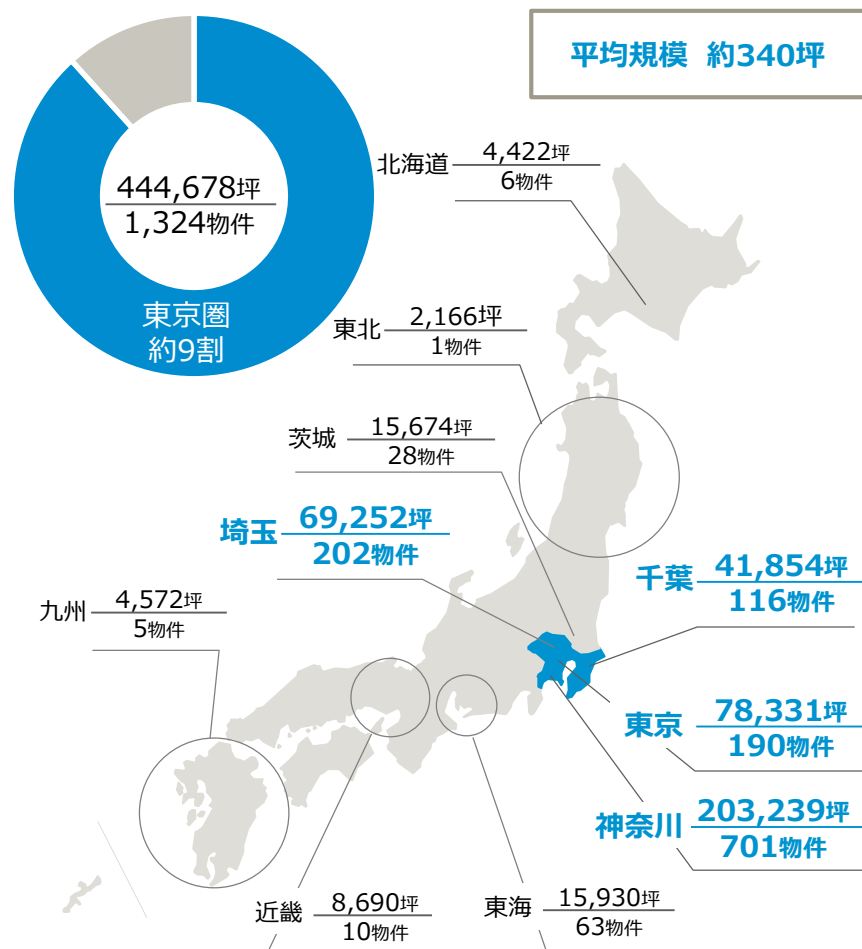


管理面積推移

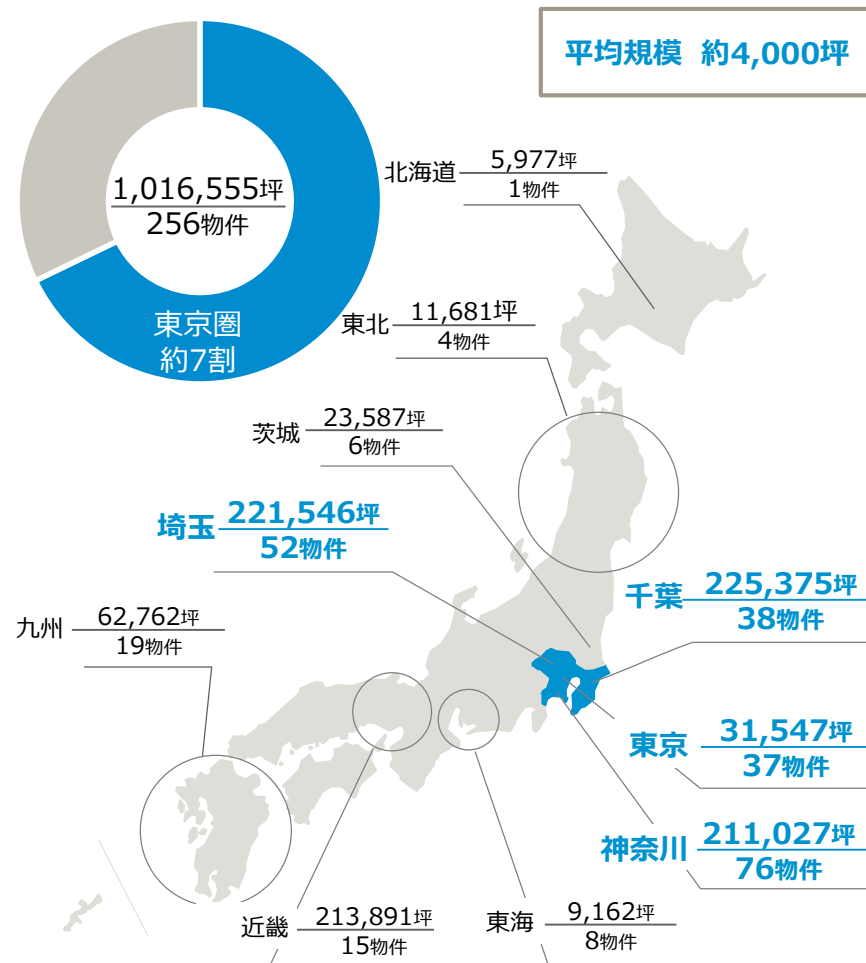


注) 2013年03月より集計方法を変更

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

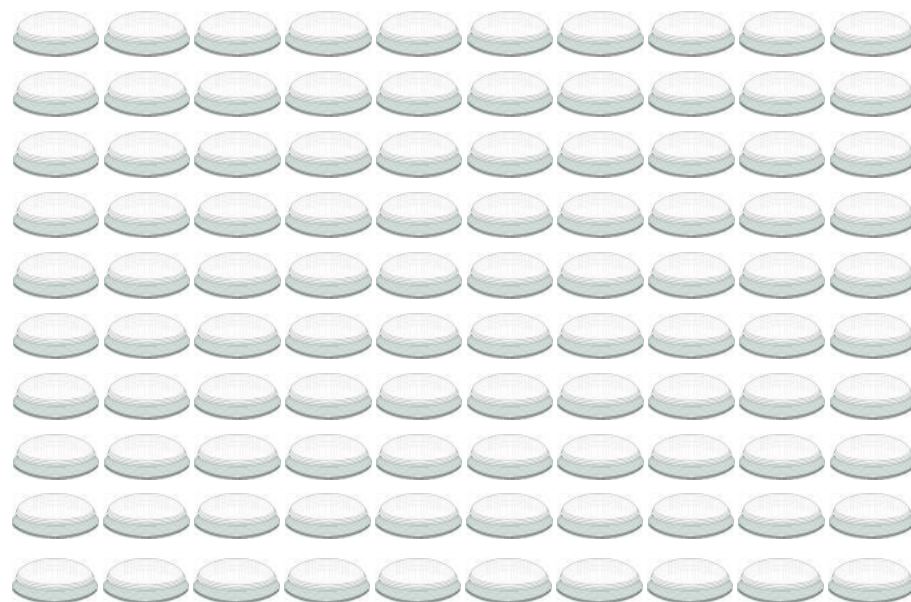
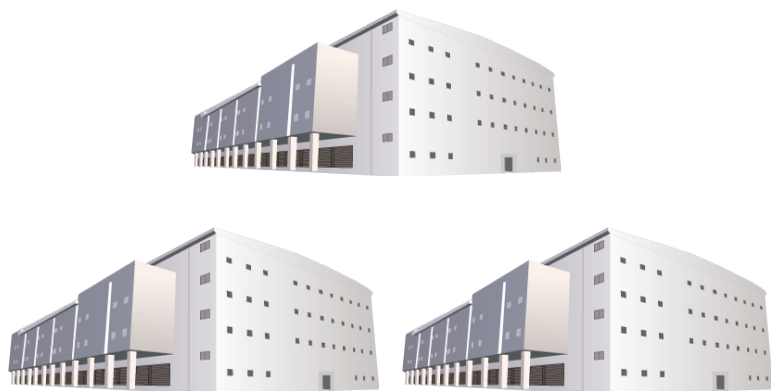


※2019年10月末現在

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

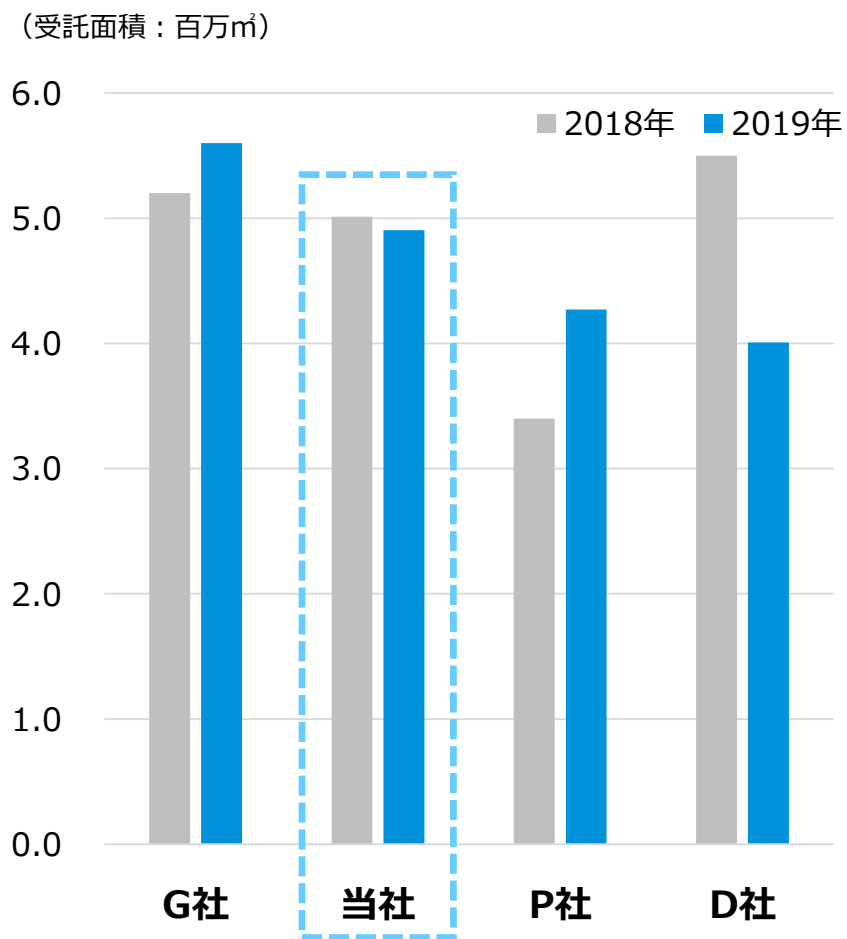
当社の管理面積
約146万坪 = 東京ドーム
約100個分



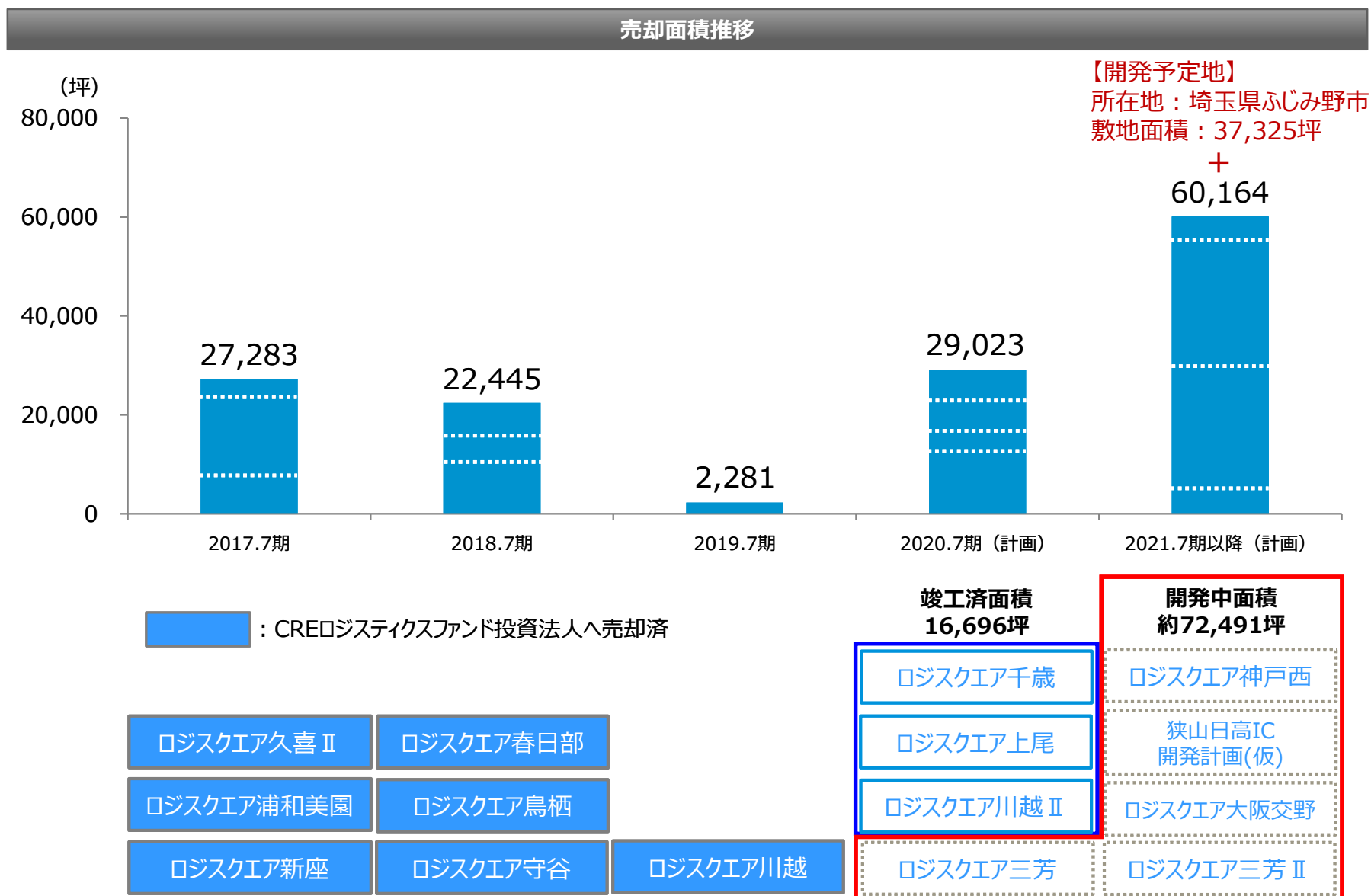
東京ドーム = 46,755m²

物流中心型PM会社の受託面積ランキング※

第2位

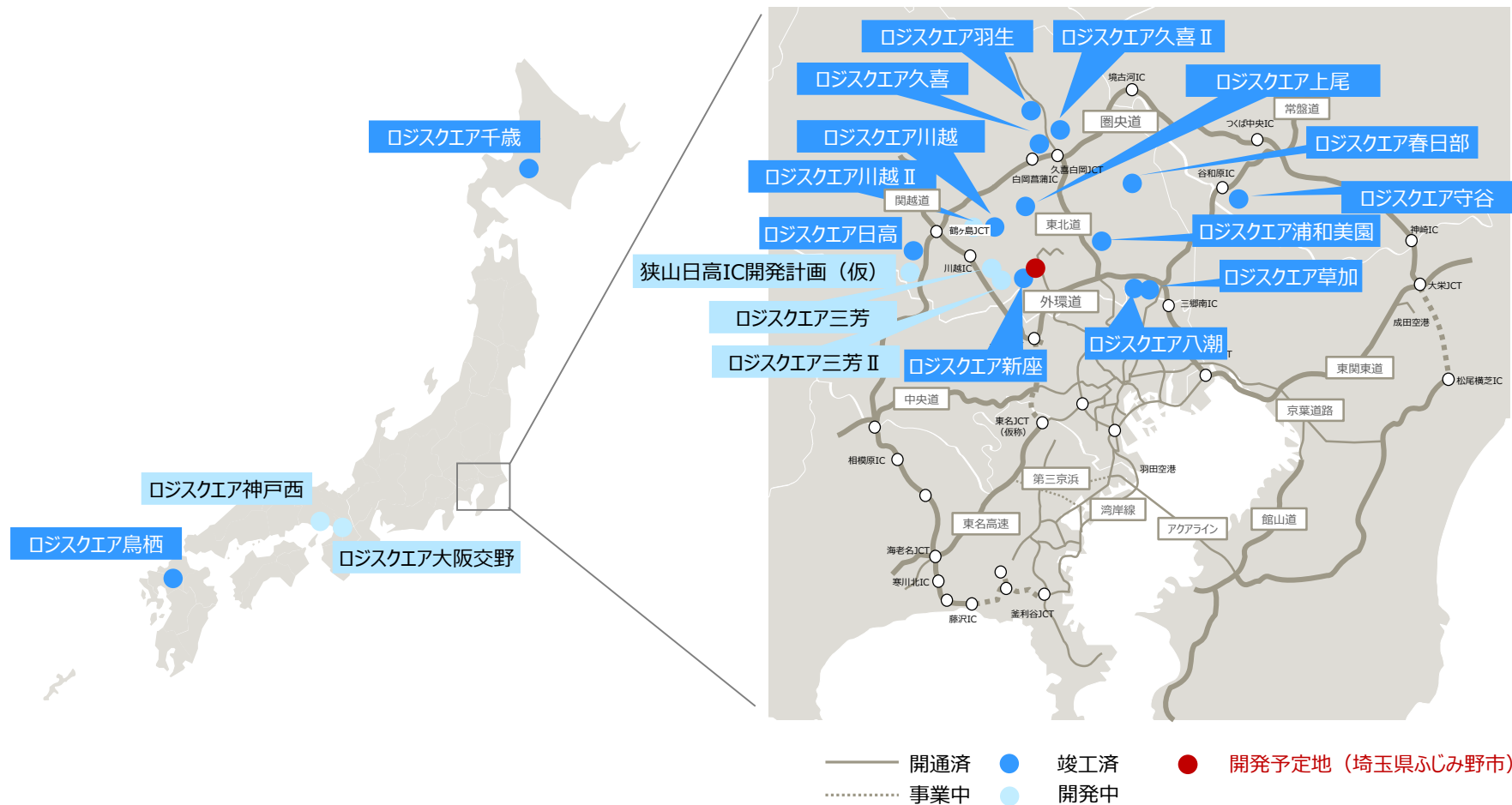


※月間プロパティマネジメント 2019年11月号より当社作成



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	24,400			予定
ロジスクエア三芳Ⅱ	5,474			予定
合計	186,528	開発中面積 72,491坪		

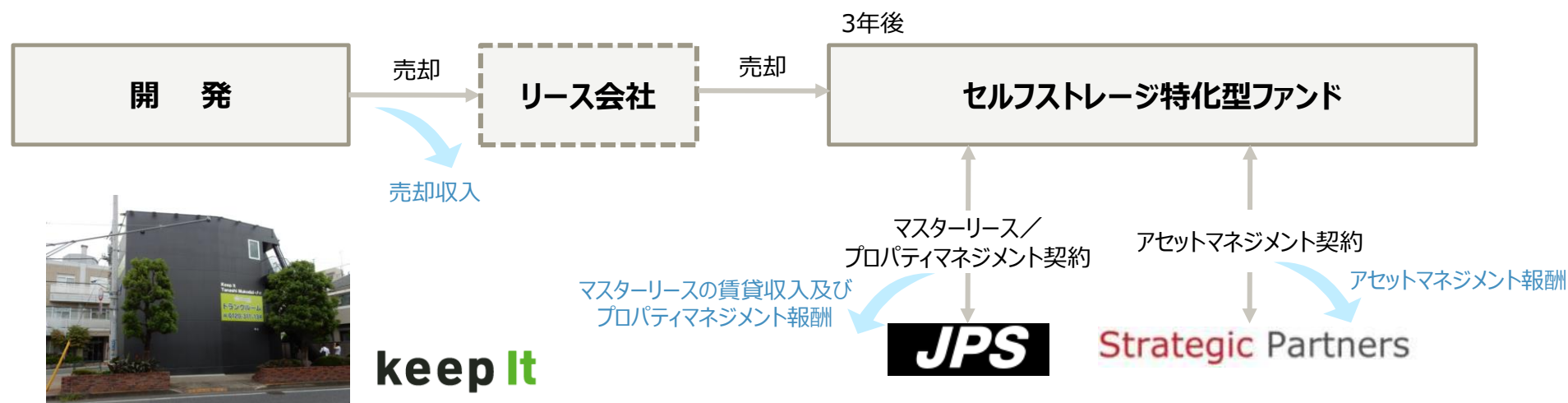
+ 【開発予定地】
 所在地：埼玉県ふじみ野市
 敷地面積：37,325坪

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





資本業務提携



株式会社エンバイオ・ホールディングス

ENBIO HOLDINGS, INC.

約20%出資*2018年12月末現在



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

公募（東証リート市場）

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

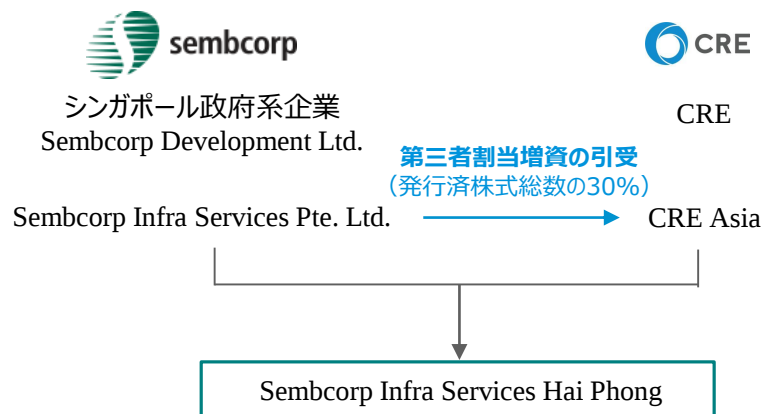
私募

- 2019年4月 中・小型倉庫ファンドを組成



海外の取組み

ベトナム



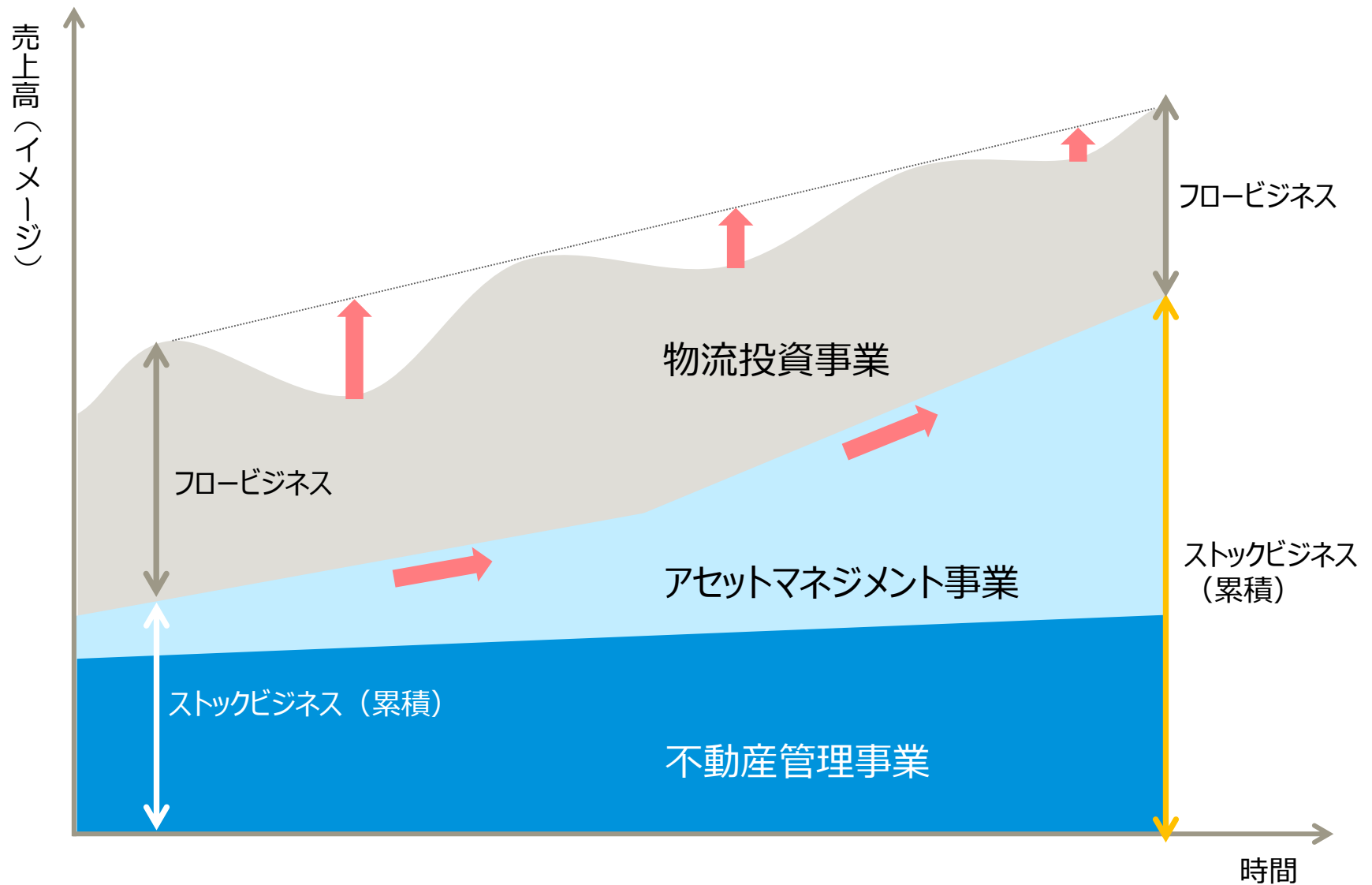
タイ

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



(ご参考) 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	217名（2019年10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

物流施設の需要と供給

物流施設の需要と供給（まとめ）

EC（電子商取引）市場の拡大

日本EC市場規模 **18** 兆円

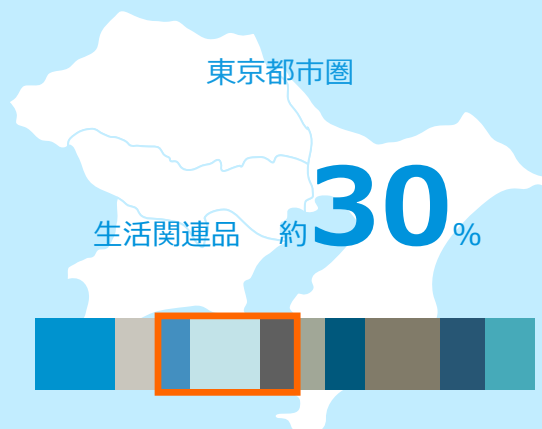
日本EC化率 **6.2** %

米国EC化率 **9.7** %

英国EC化率 **18.0** %

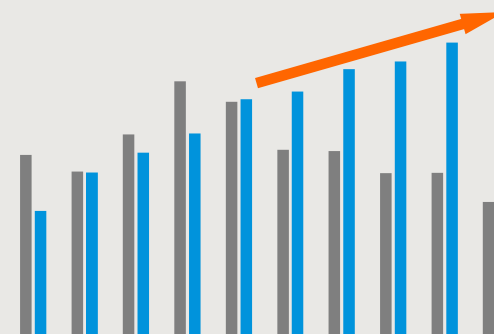
中国EC化率 **18.4** %

物流施設での取扱搬出品目



建築着工床面積

店舗 < 倉庫



物流施設に求められる機能の変化

商品の集配送・保管

+

流通加工

（仕分け・包装・詰合せ）

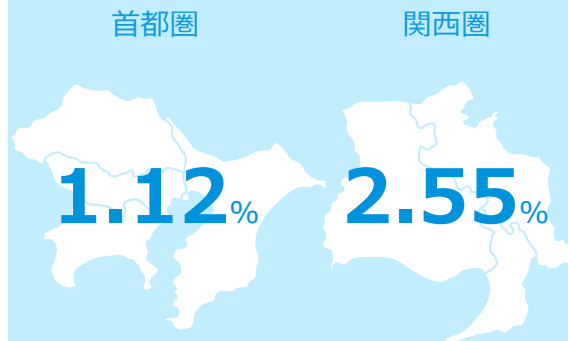
23 %

1979年以前

33 %

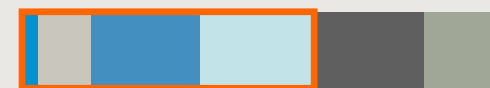
1980年以降

物流施設の空室率



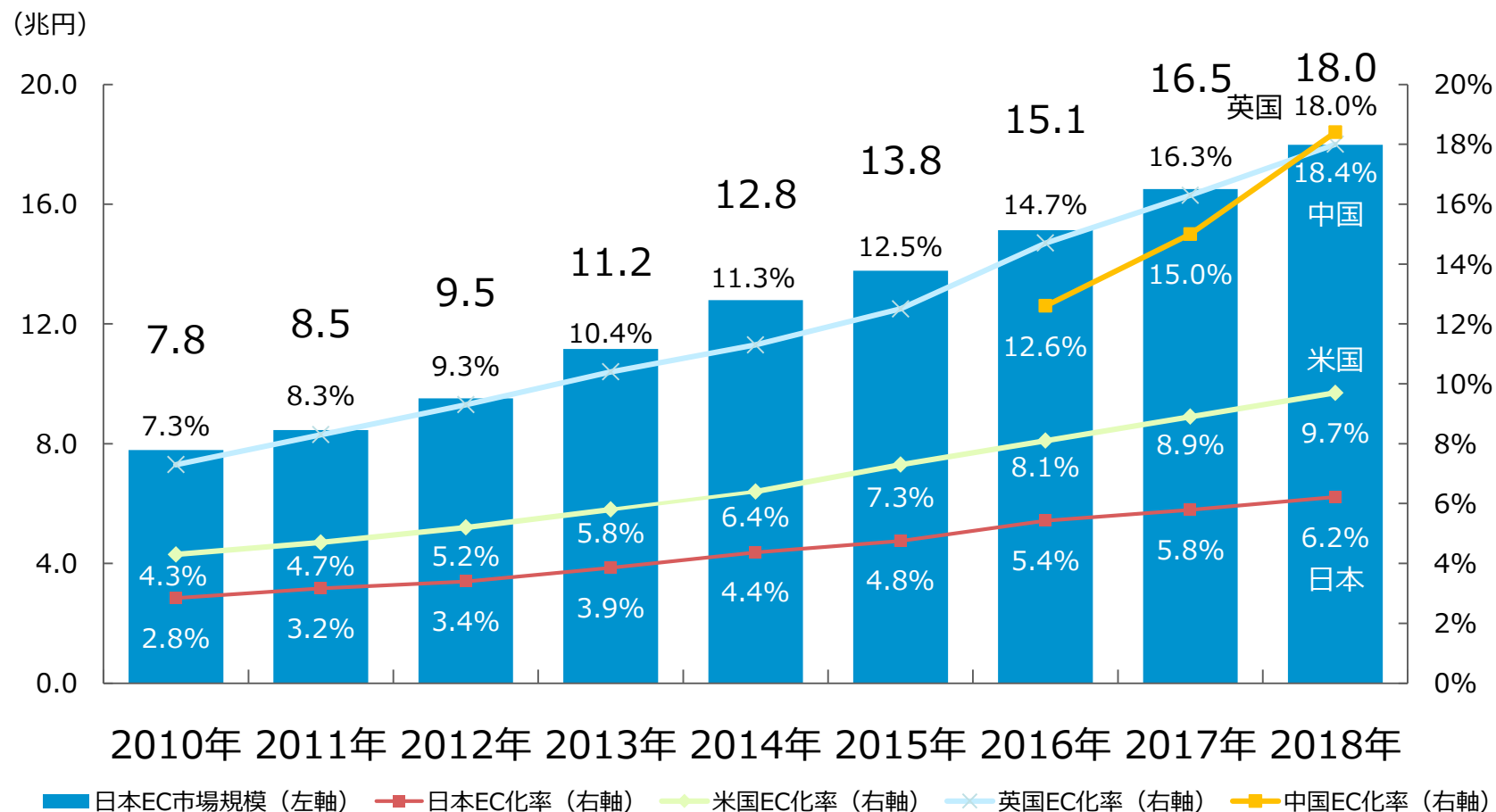
建築時期別割合

60 %



需要：EC（電子商取引）市場の拡大

国内BtoC EC市場規模推移



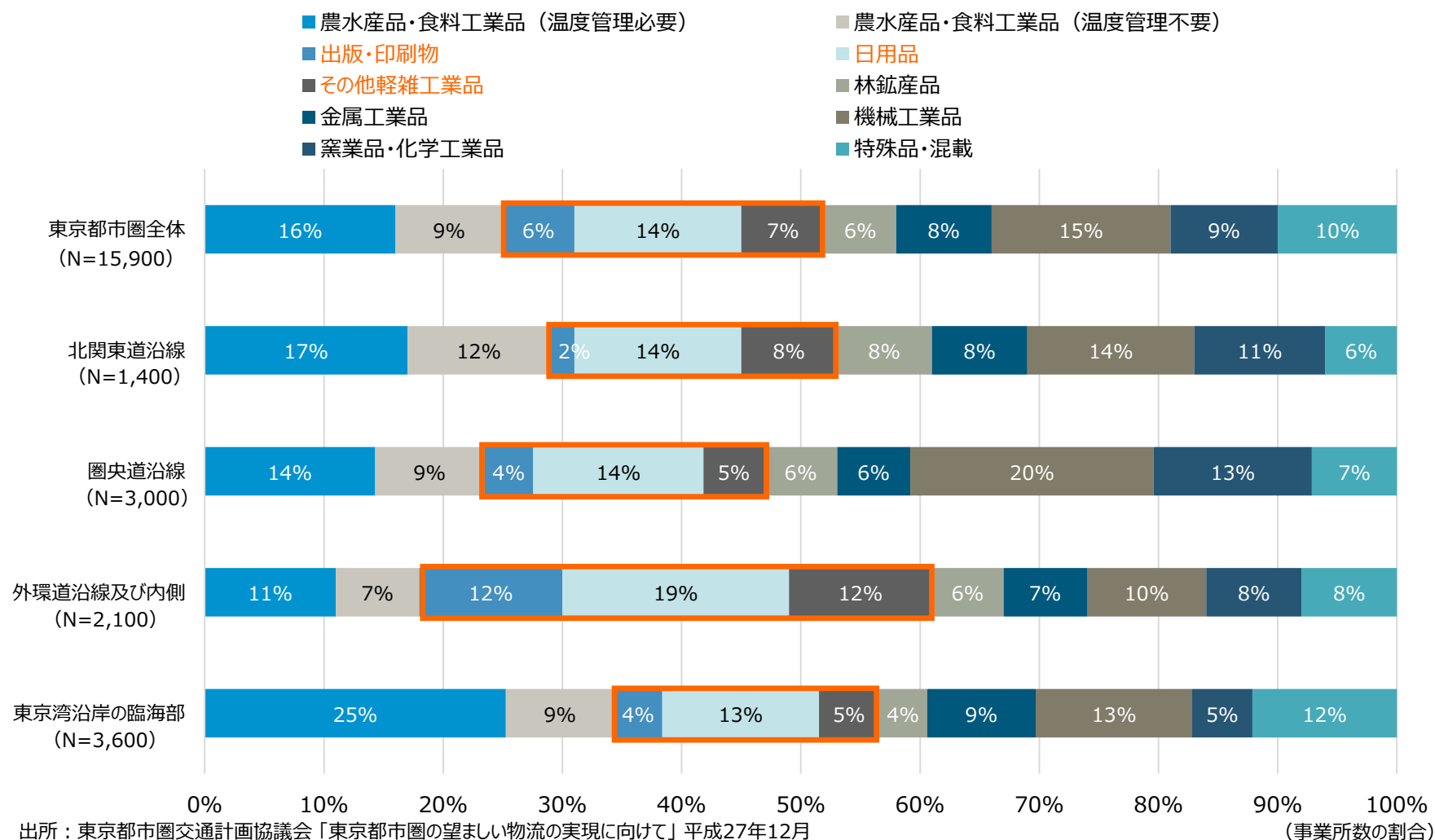
出所：日本：経済産業省、米国：United States Census Bureau、英国：Office for National Statistics、中国：野村総合研究所「デジタル世代が牽引する中国EC市場の実態と日系企業にとっての機会（TMIC-NRI中国EC市場白書2019）」

※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。

需要：物流施設での取扱搬出品目

- 生活関連品（日用品、出版・印刷物、その他軽雑工業品）の割合はあまり高くない。

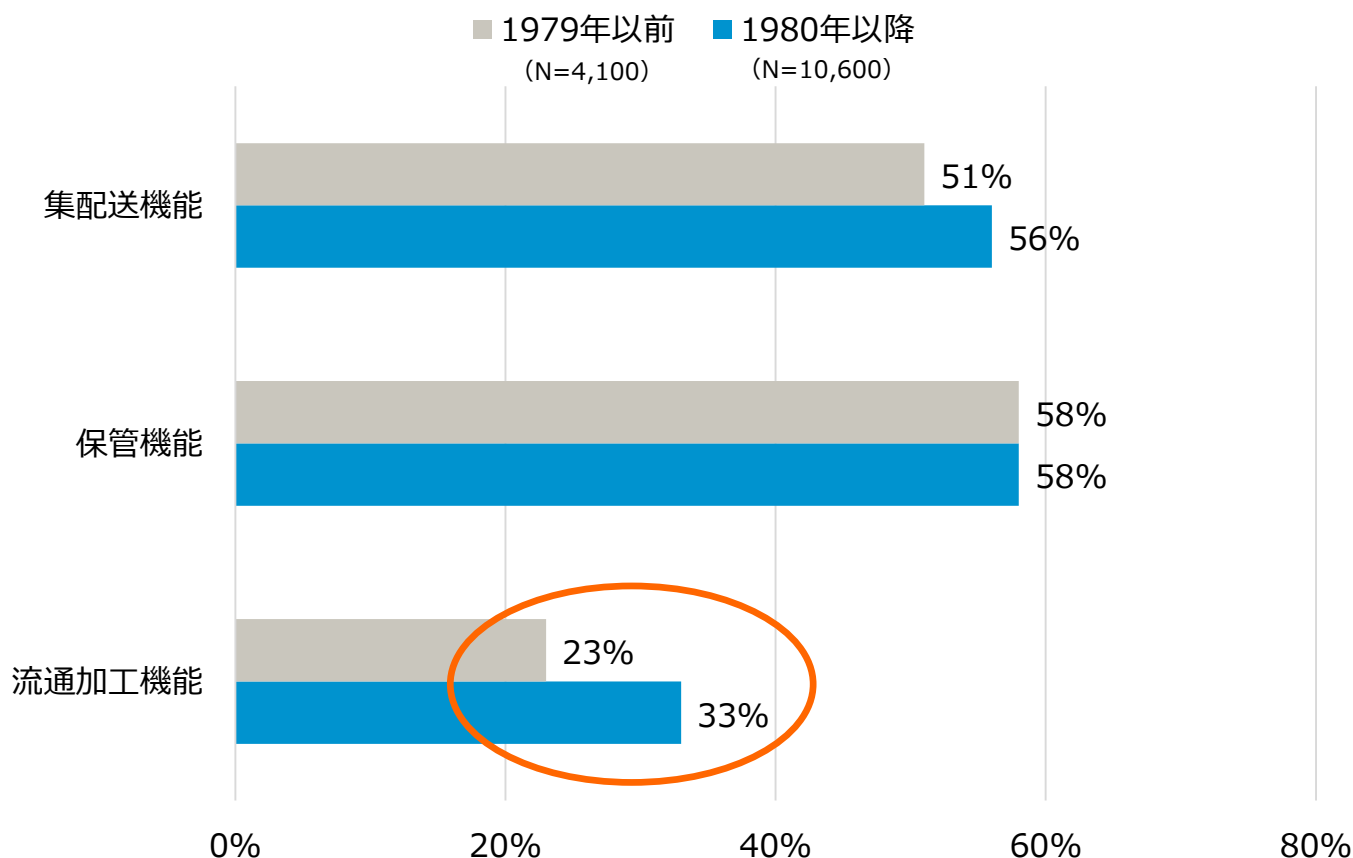
地域別にみた物流施設の主な取扱品目の構成比



需要：物流施設に求められる機能の変化

- EC・通販商品を扱う物流施設では商品の集配送・保管のほか、仕分け・包装・詰合せといった流通加工も行われ、複数機能を併せ持つ必要があるとされている。
- 「保有機能」については1980年代以降建設の物流施設と同程度の割合の施設が有しているものの、「流通加工」といった高度な機能については保有割合が低くなっており、物流機能の高度化の動きに対応していない可能性も示唆される。

開設年代別 物流施設の保有機能割合



出所：東京都市圏交通計画協議会「東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて」平成27年12月

(事業所数の構成比)

需要：物流施設のストック量と空室率

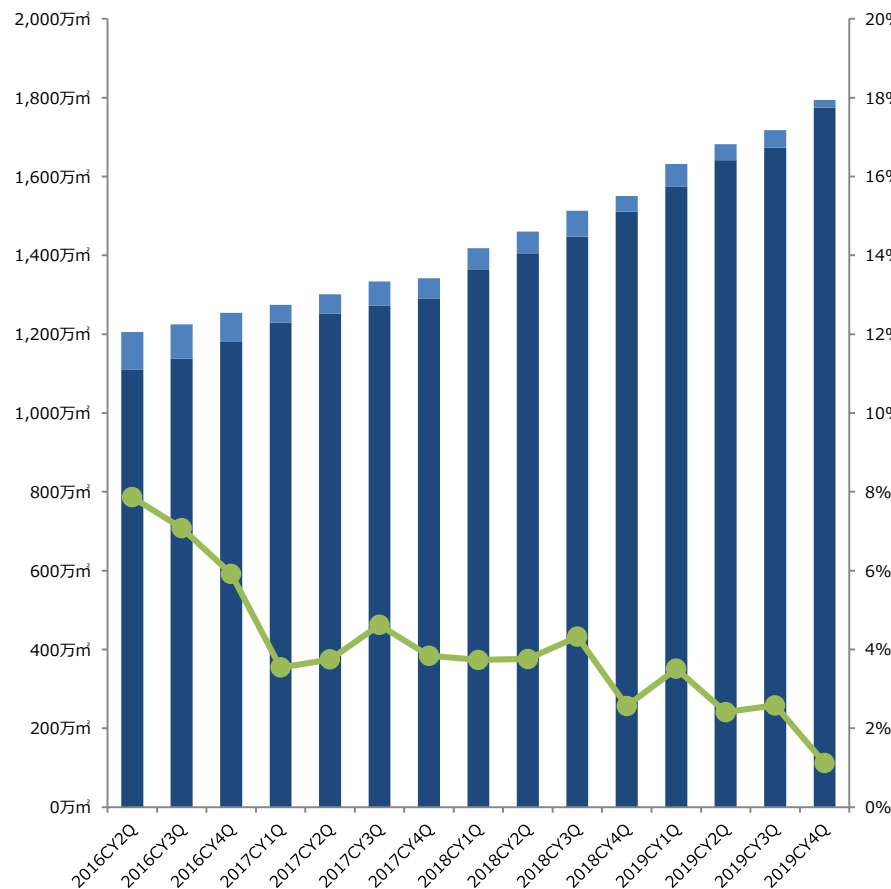
首都圏

空室率: **1.12%**

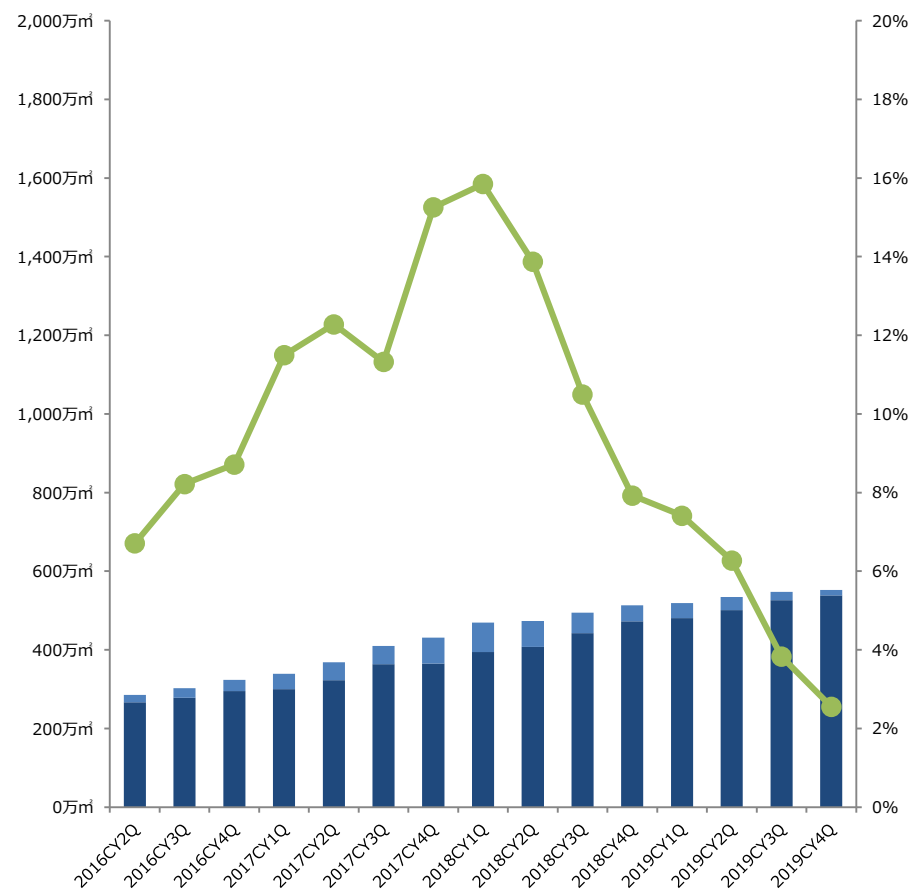
関西圏

空室率: **2.55%**

■ ストック量と空室率



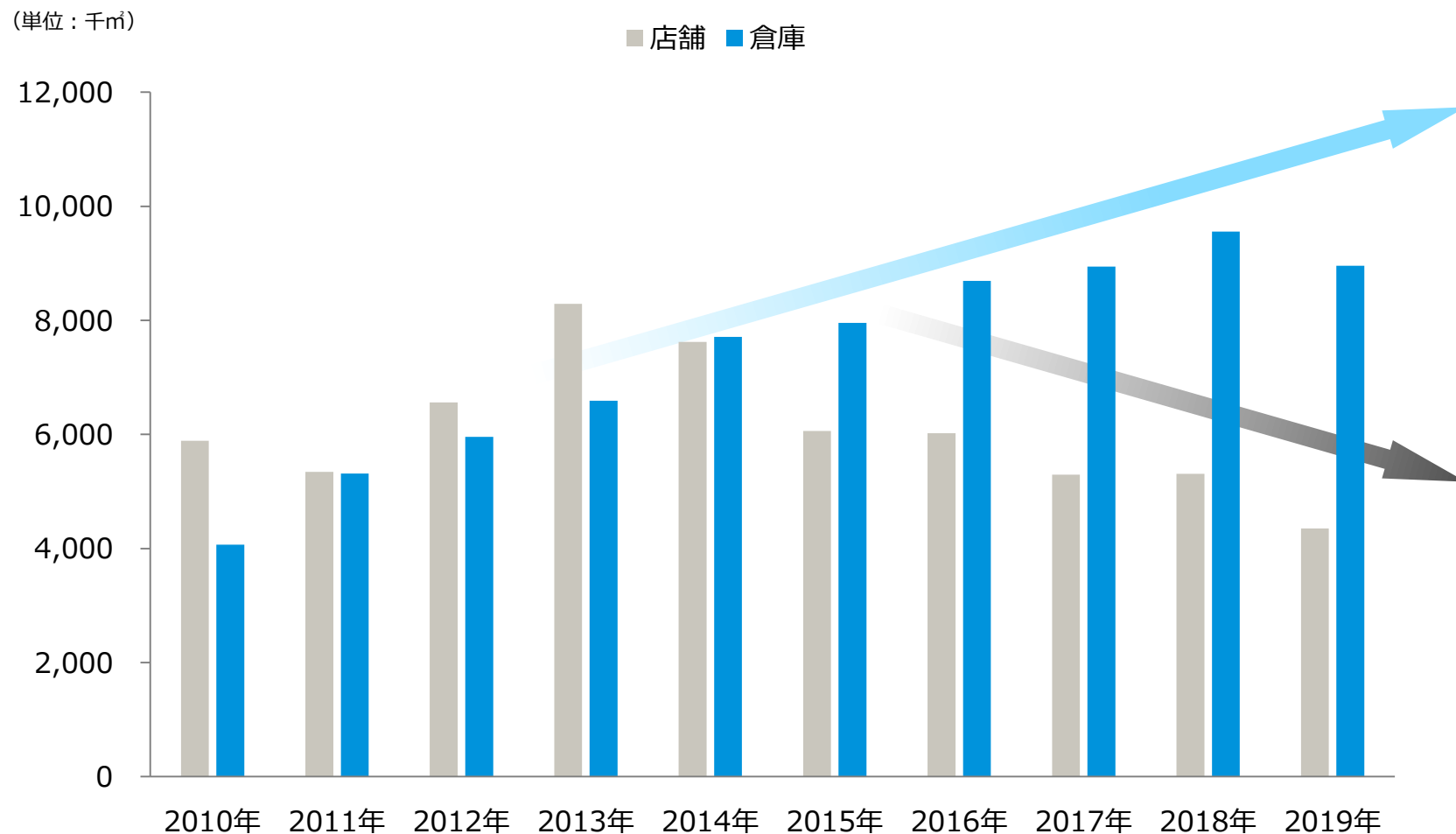
■ ストック量と空室率



出所：株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート（β版）Ver.201912」

供給：倉庫の建築着工床面積の推移

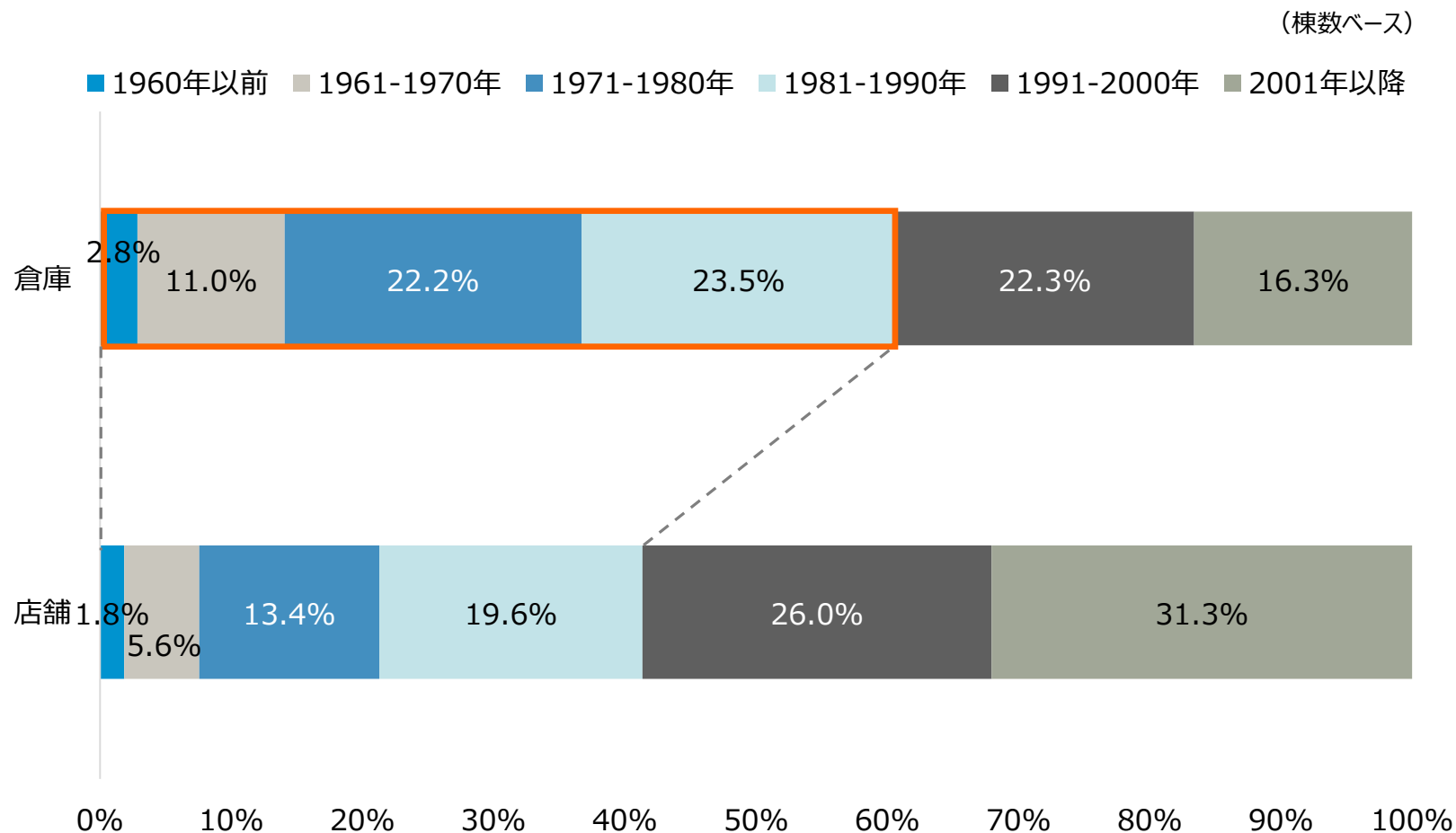
- 2014年以降、倉庫の建築着工床面積が店舗の建築着工床面積を上回って推移。



出所：国土交通省「建築着工統計調査報告 令和元年計」より当社作成

供給：倉庫の建築時期別割合（棟数ベース）

- 倉庫は30年以上の築年を経過した物件が6割。

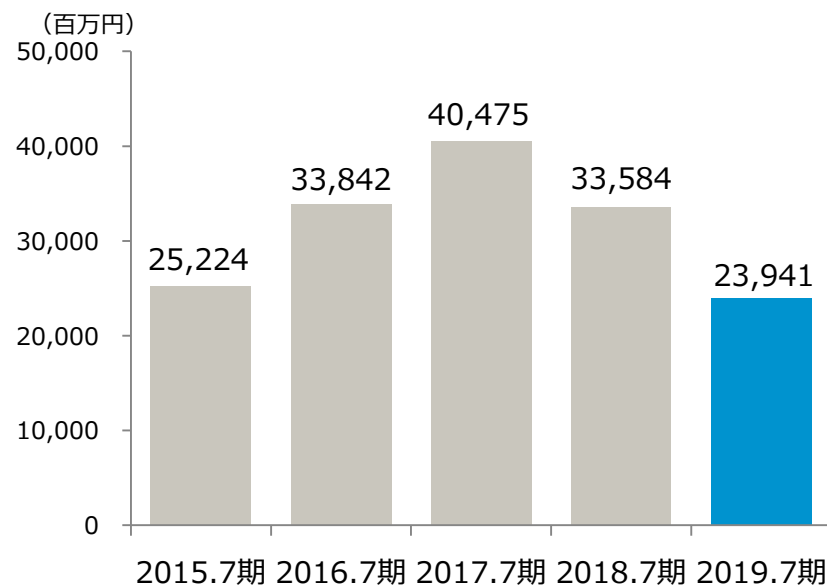


出所：国土交通省土地・建設産業局「平成30年法人土地・建物基本調査（速報集計結果）」より当社作成

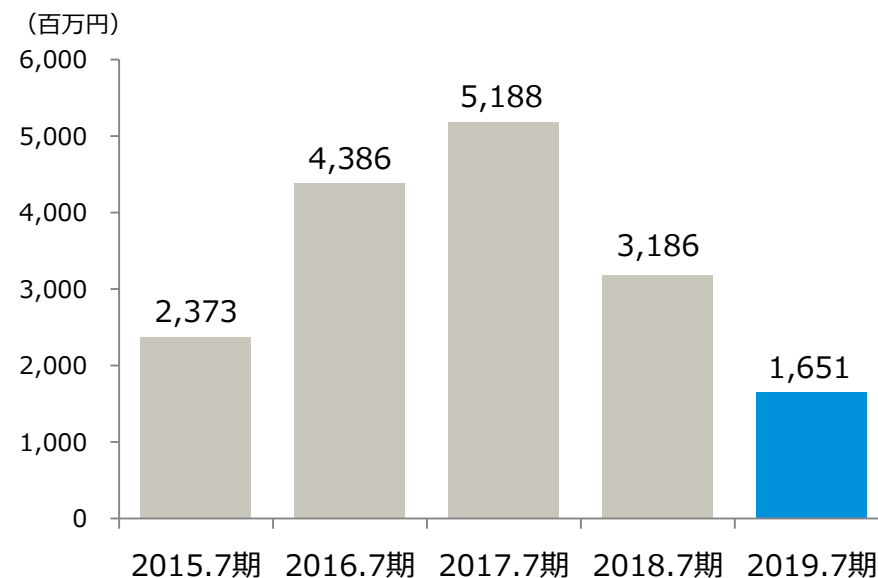
決算概要、業績予想及び 中期経営計画

業績ハイライト①

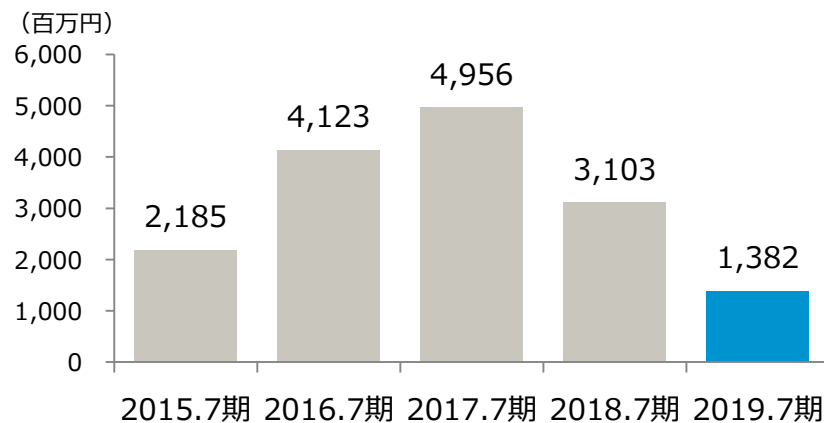
売上高



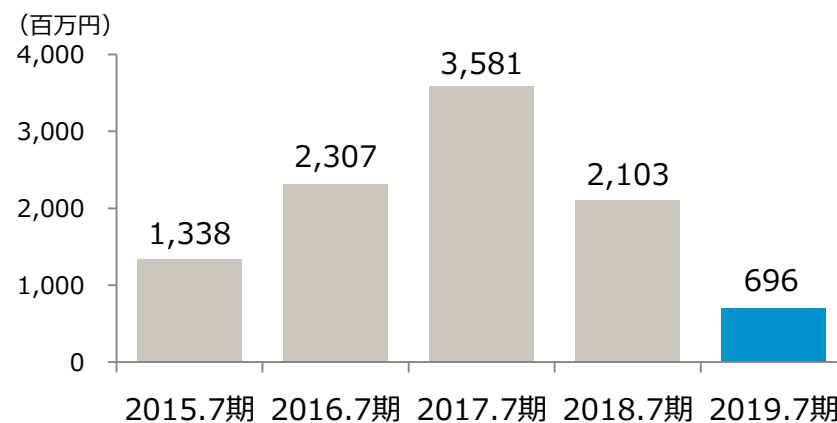
営業利益



経常利益

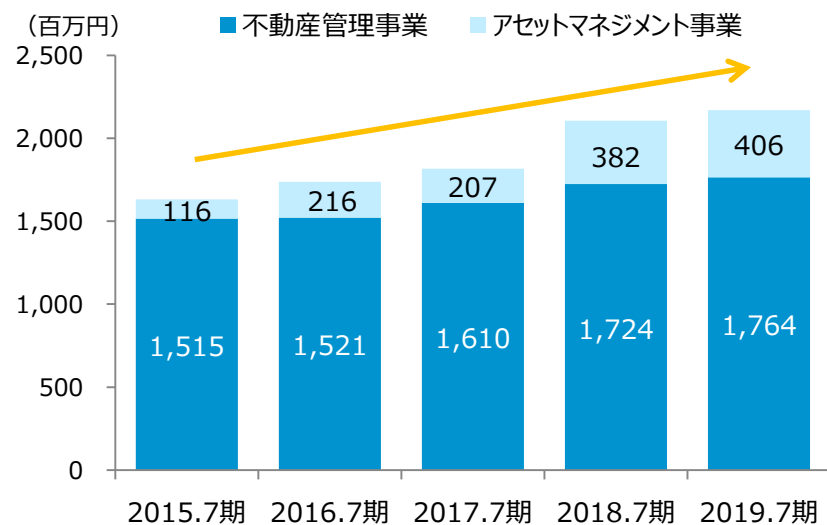


親会社株主に帰属する当期純利益

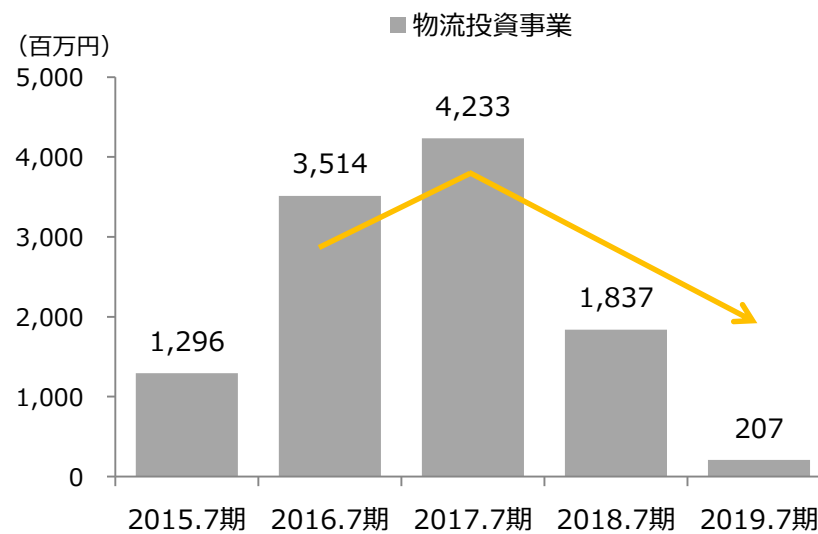


セグメント利益

ストックビジネス

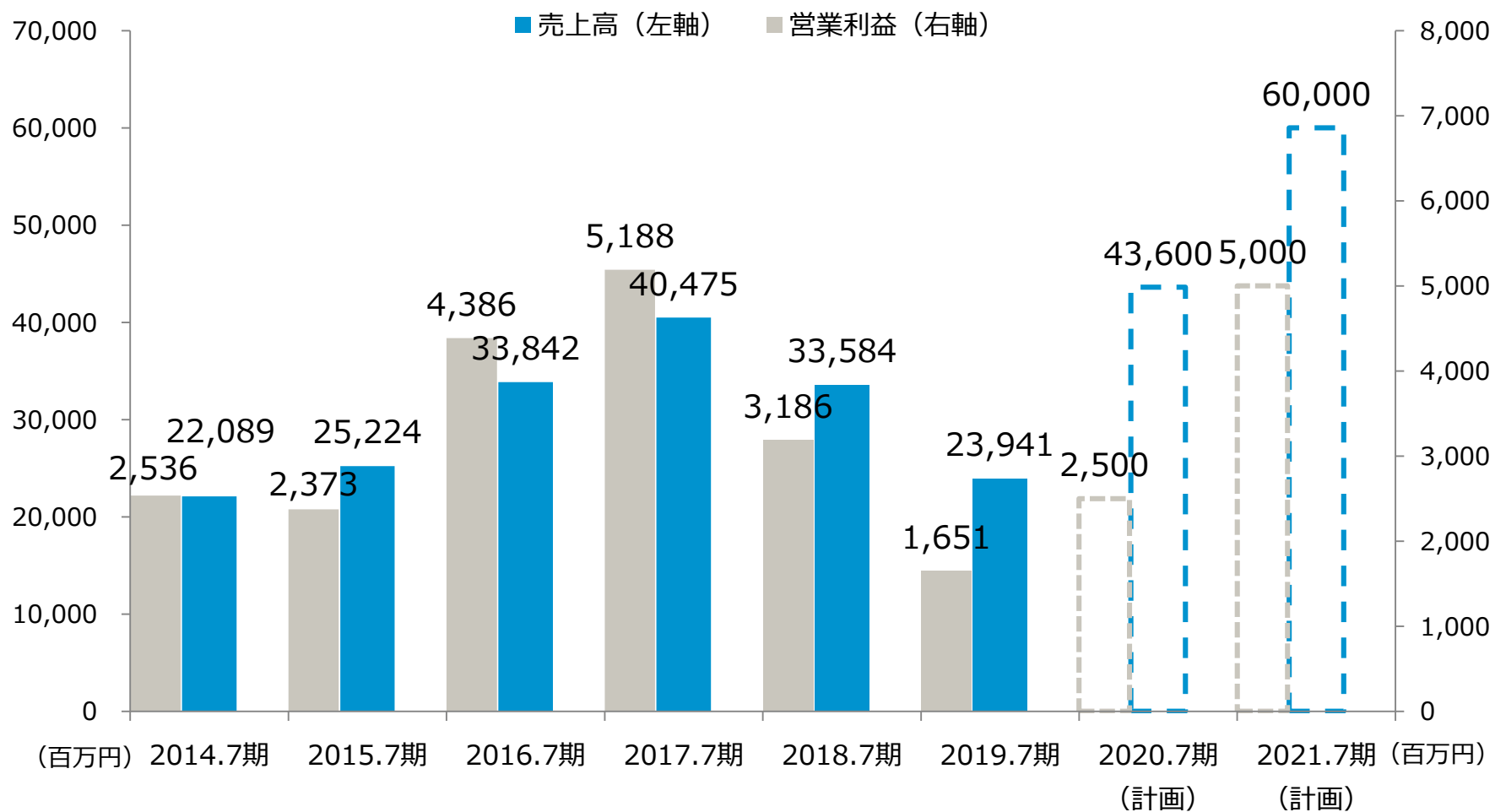


フロービジネス



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）

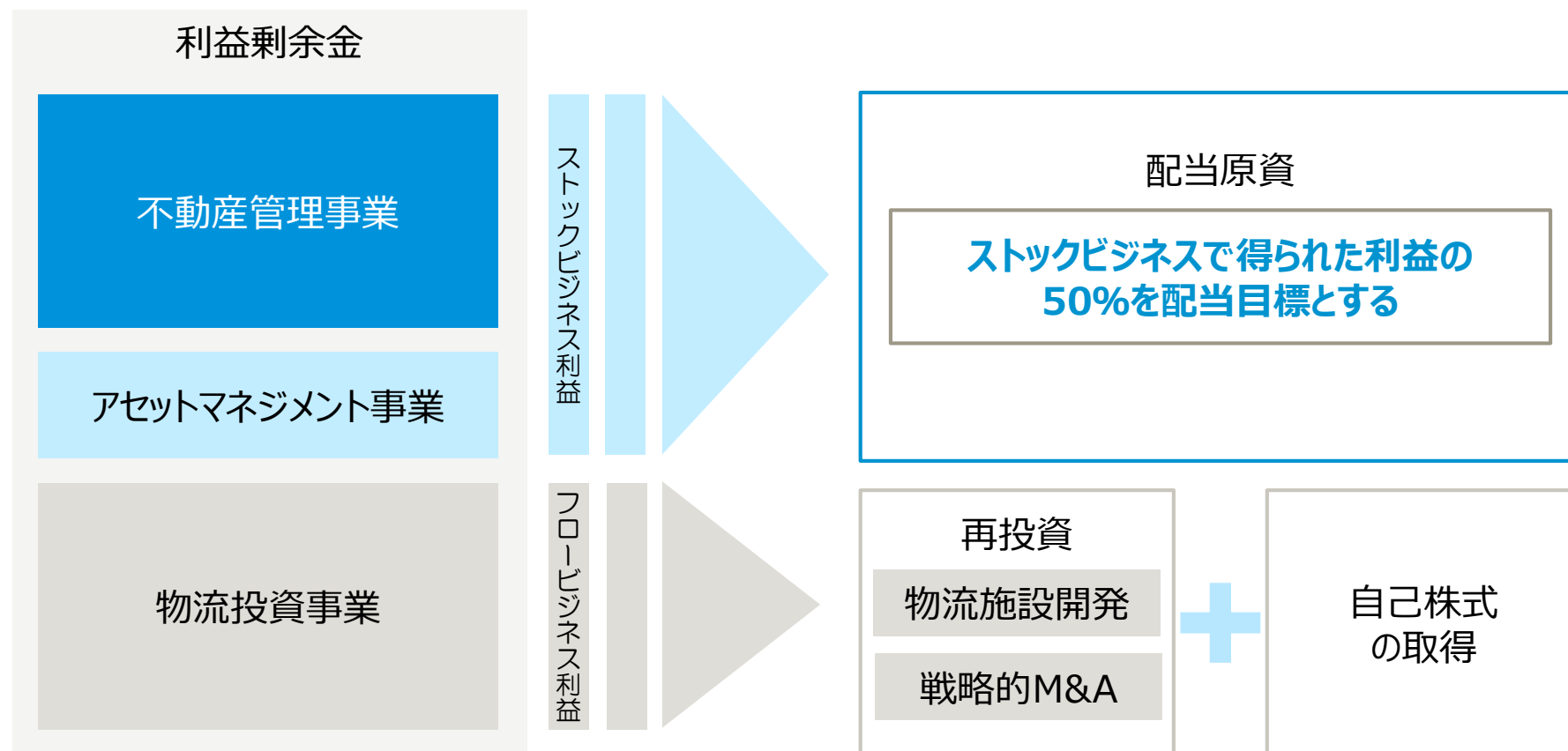
売上高	営業利益	ROE
600億円	50億円	平均 10%以上
2021年7月期	2021年7月期	3年平均
3カ年累計の投資計画		
累計 900億円		

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Stock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。

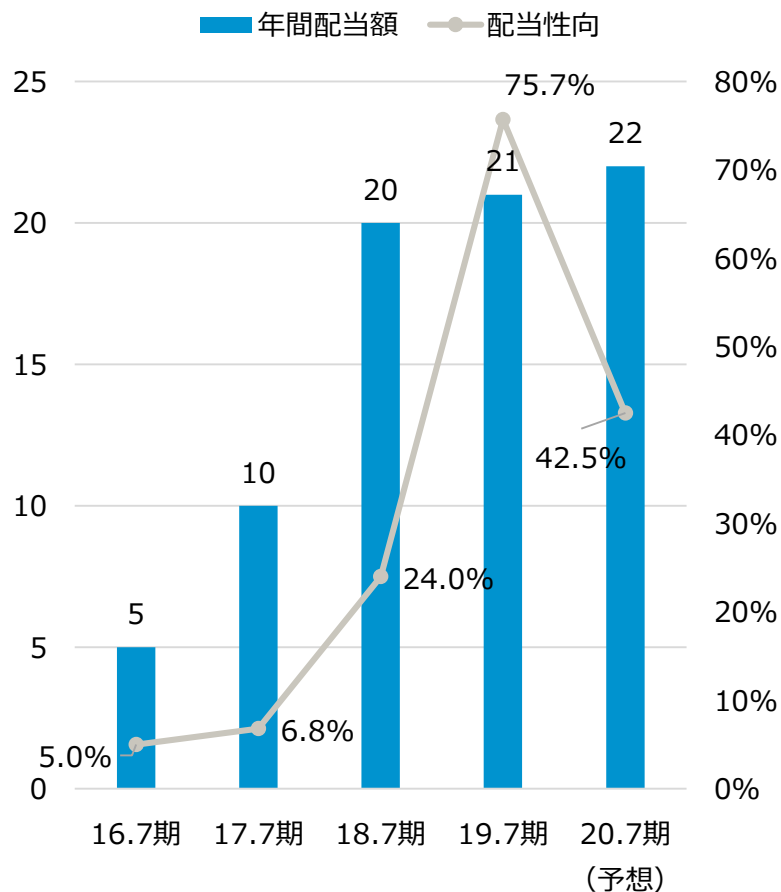
資本戦略



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

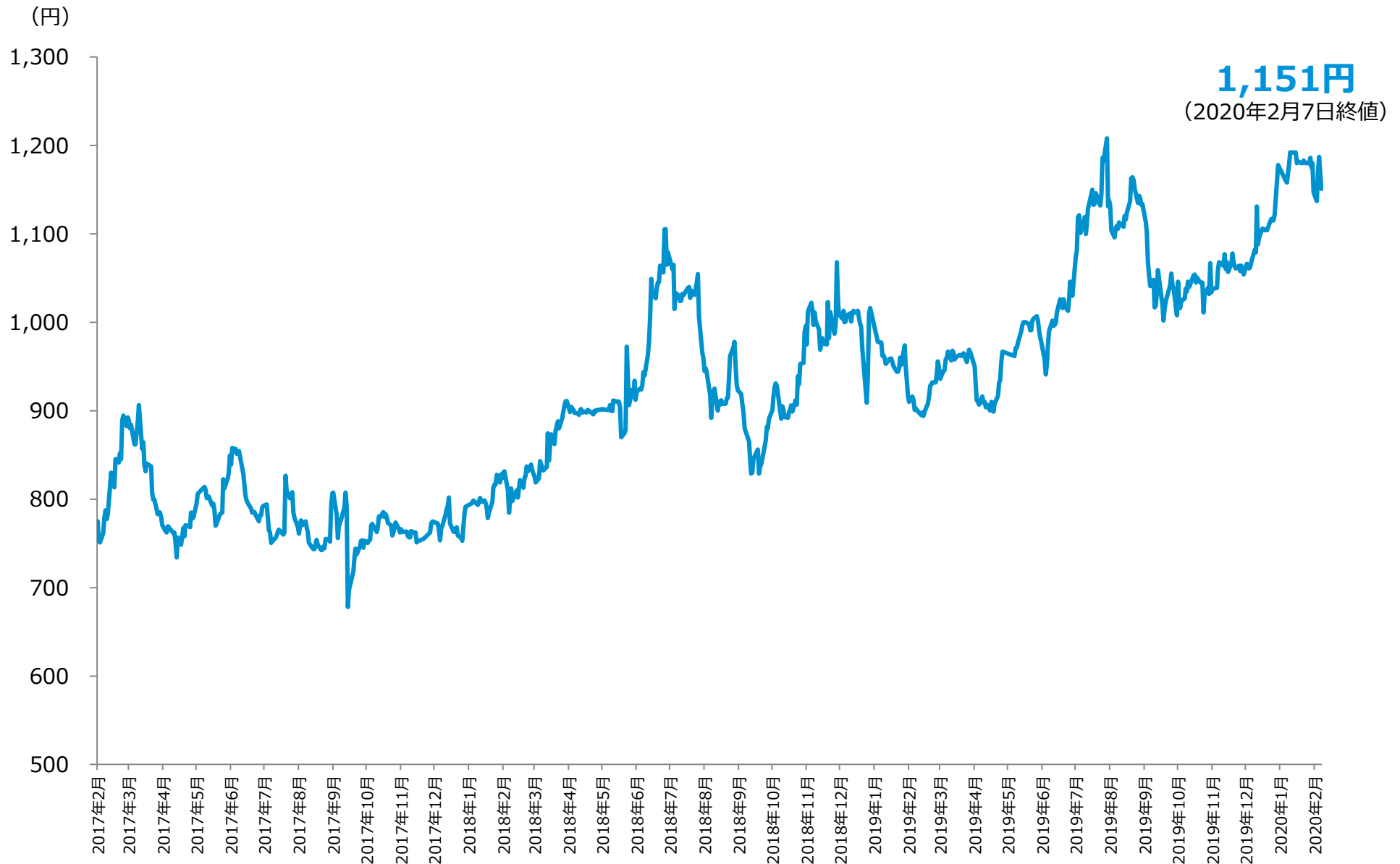
株主優待

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。