

# 個人投資家向け会社説明会

2021年3月20日 大阪 大阪新阪急ホテル

東証一部 証券コード **3458** (不動産業)

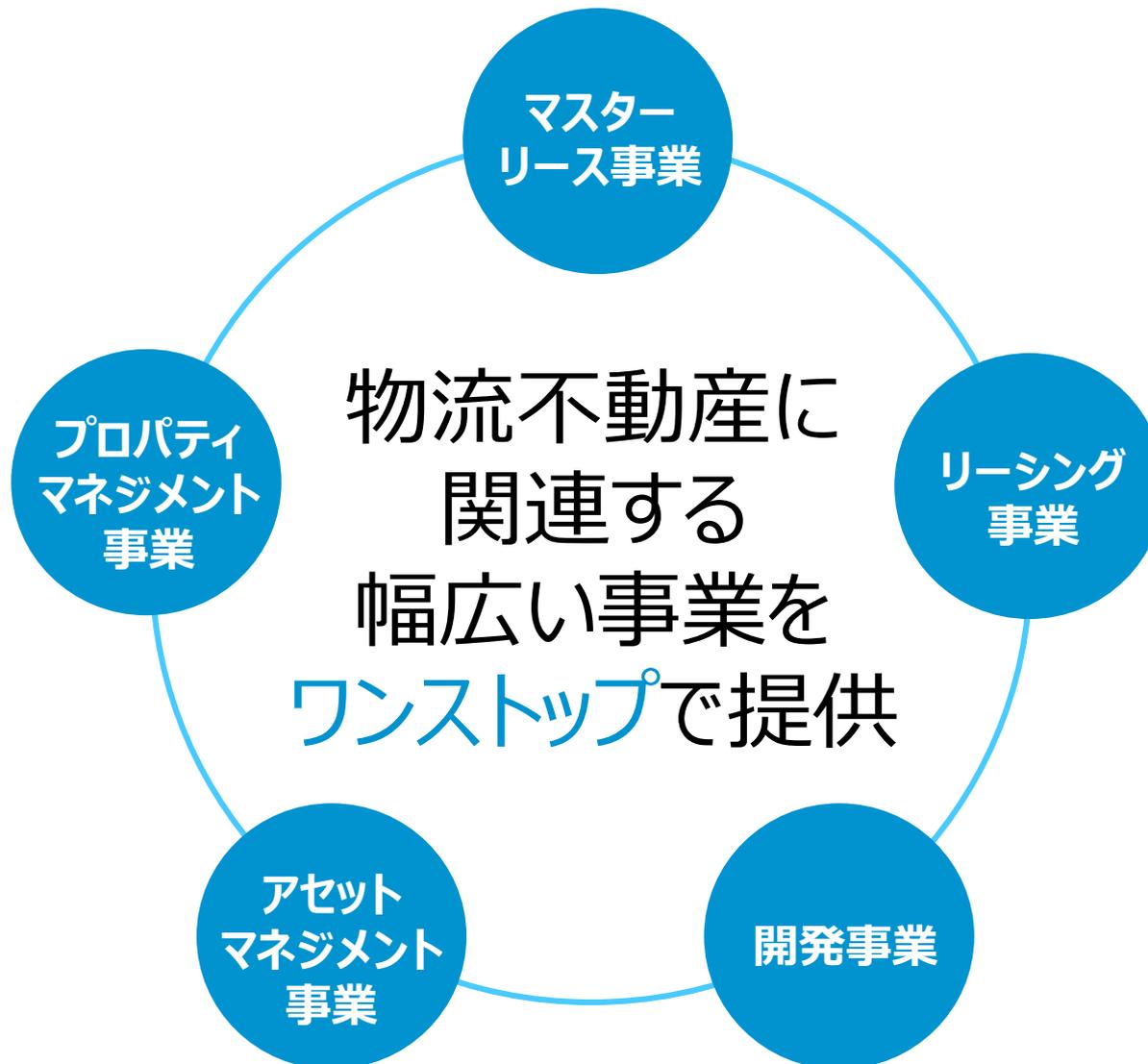


開発物件「ロジスクエア大阪交野」

# 目次

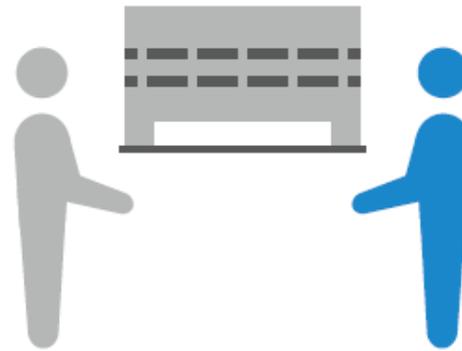
● CREグループのこれまで	2
● これからのCREグループ	8
● 現在のCREグループ	13
● 物流施設の需要と供給	28
● 決算概要及び業績予想	36
● 株主還元	41

# 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

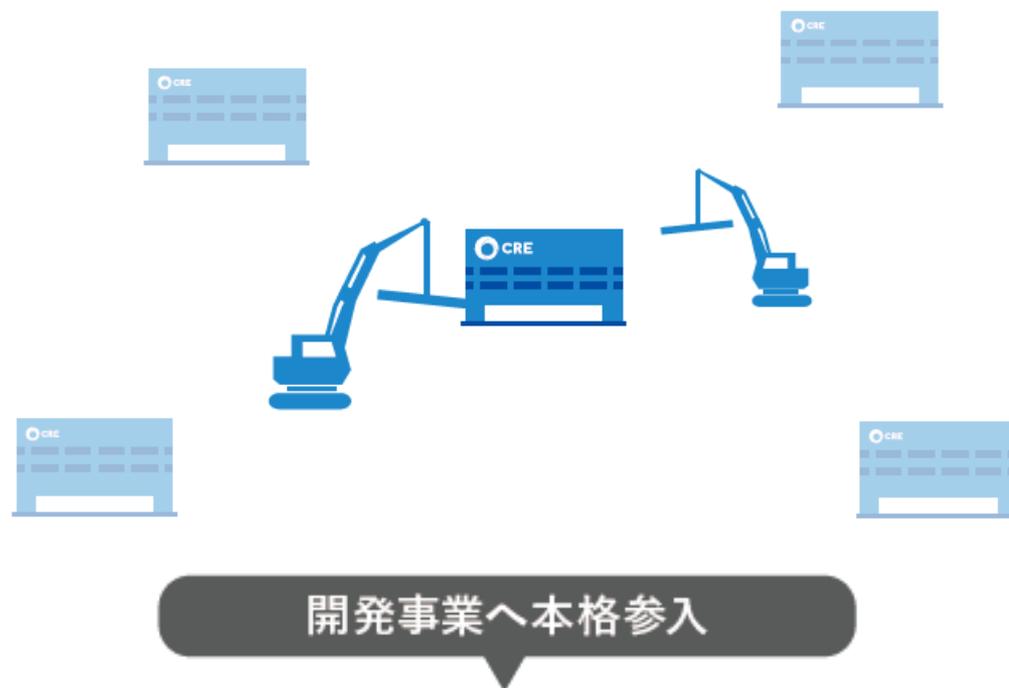
1964 ~ 2005年



マスターリース事業の拡大

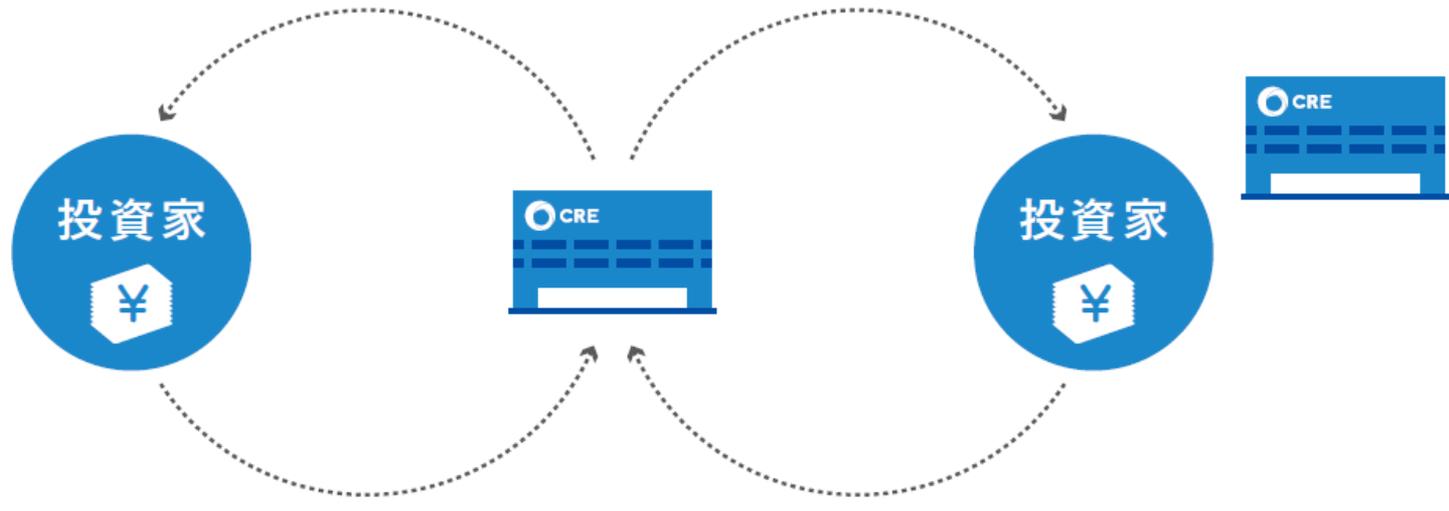
『倉庫』の賃貸と、建物の管理の代行

2005 ~ 2014年



時代の変化と共に、自ら『倉庫』をつくり始める

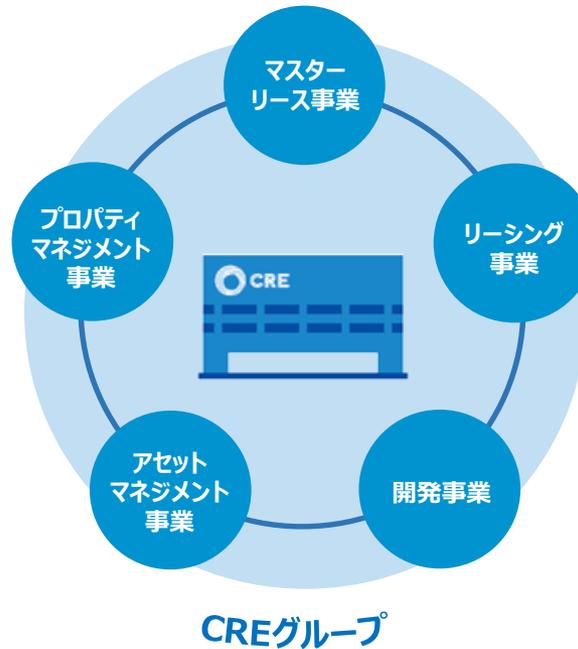
2014年 ~



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



株式会社A-TRUCK  
グループ会社



株式会社倉庫人材派遣センター  
グループ会社

### オムニチャネル対応



株式会社AMS  
パートナー会社

### 人手不足対策

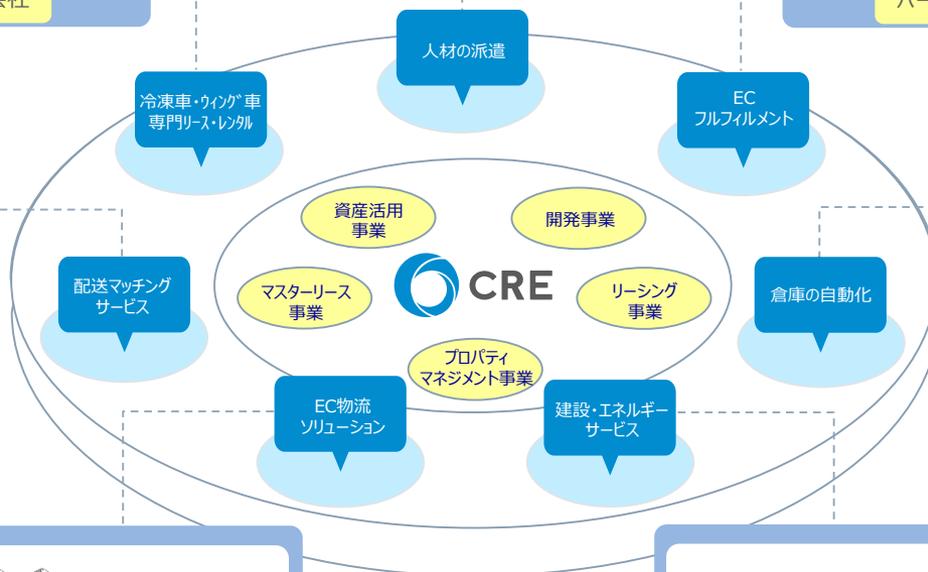


CBcloud株式会社  
パートナー会社

### 効率化・省人化



株式会社APT  
グループ会社



### オムニチャネル対応 (分散出荷管理)



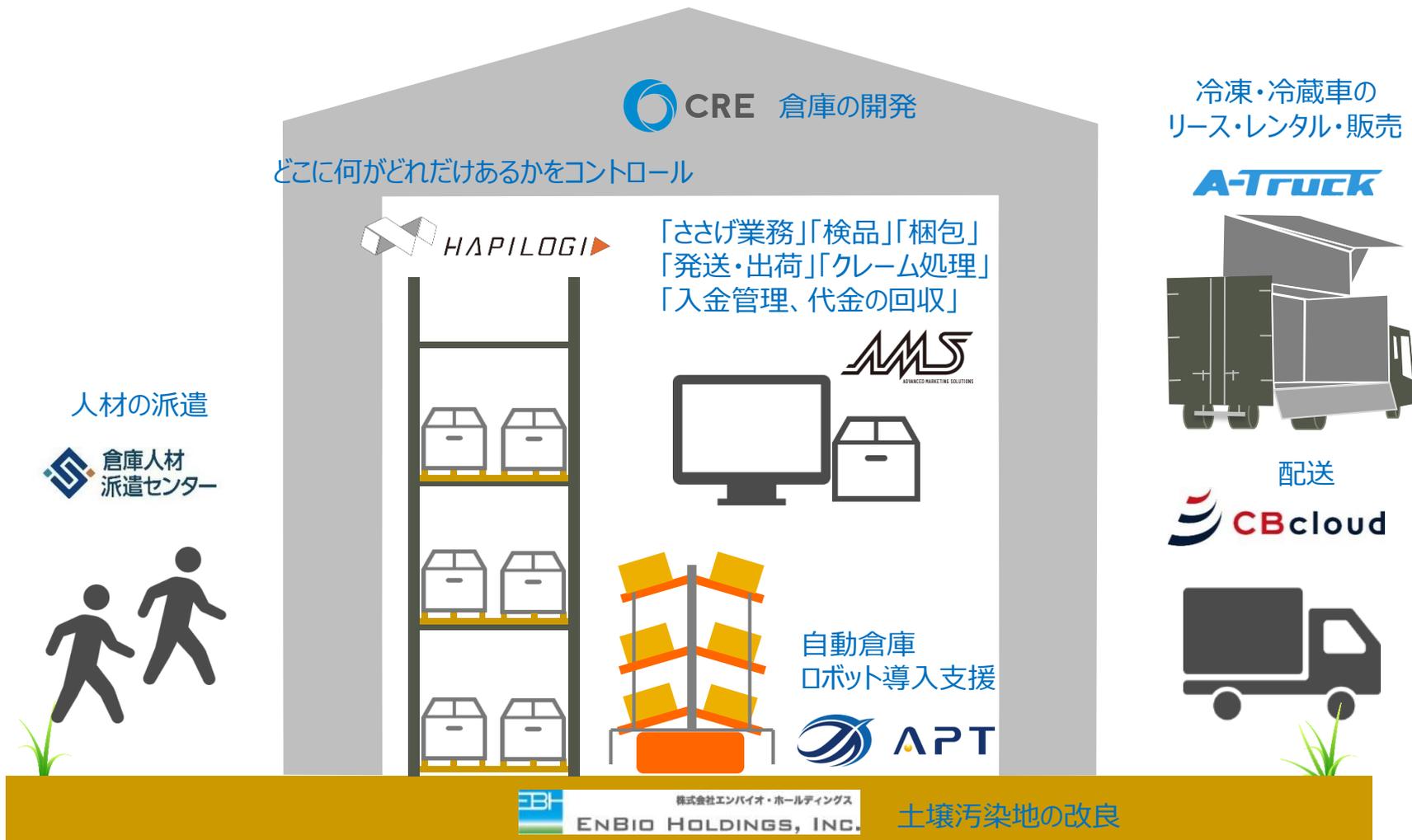
株式会社はぴロジ  
グループ会社

### 物流拠点の創出



株式会社エンバイオ・ホールディングス  
グループ会社

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



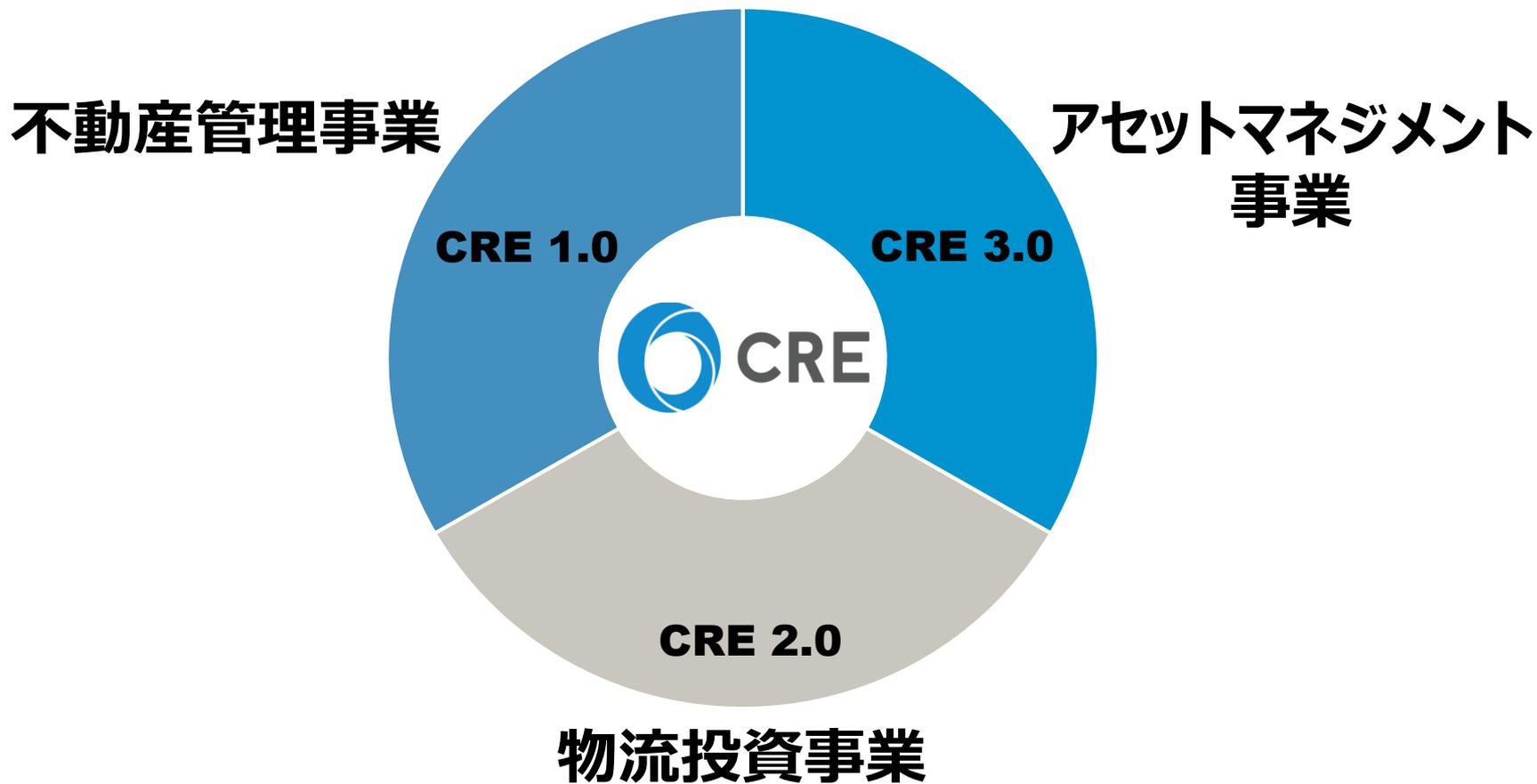
2014年8月：完全子会社化



2018年5月：子会社化、2020年11月：商号変更

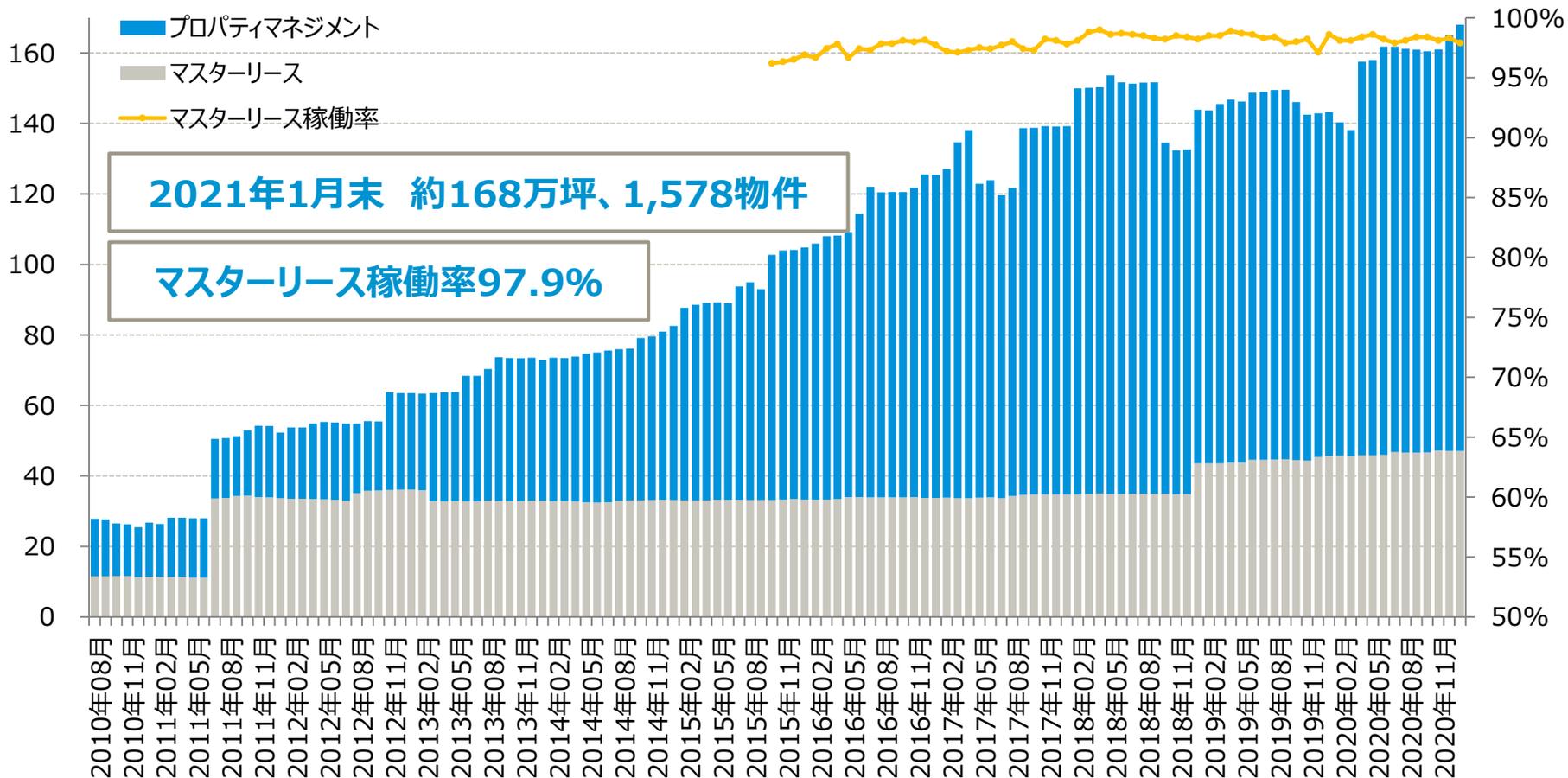
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



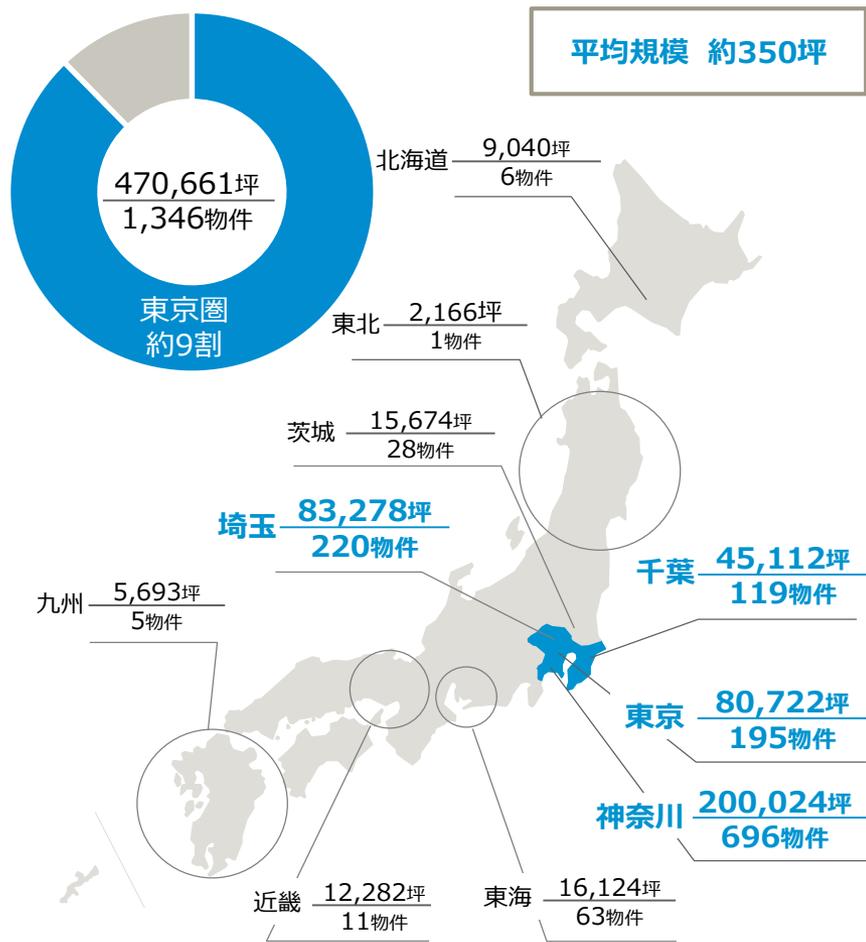
## 管理面積推移

(単位：万坪)

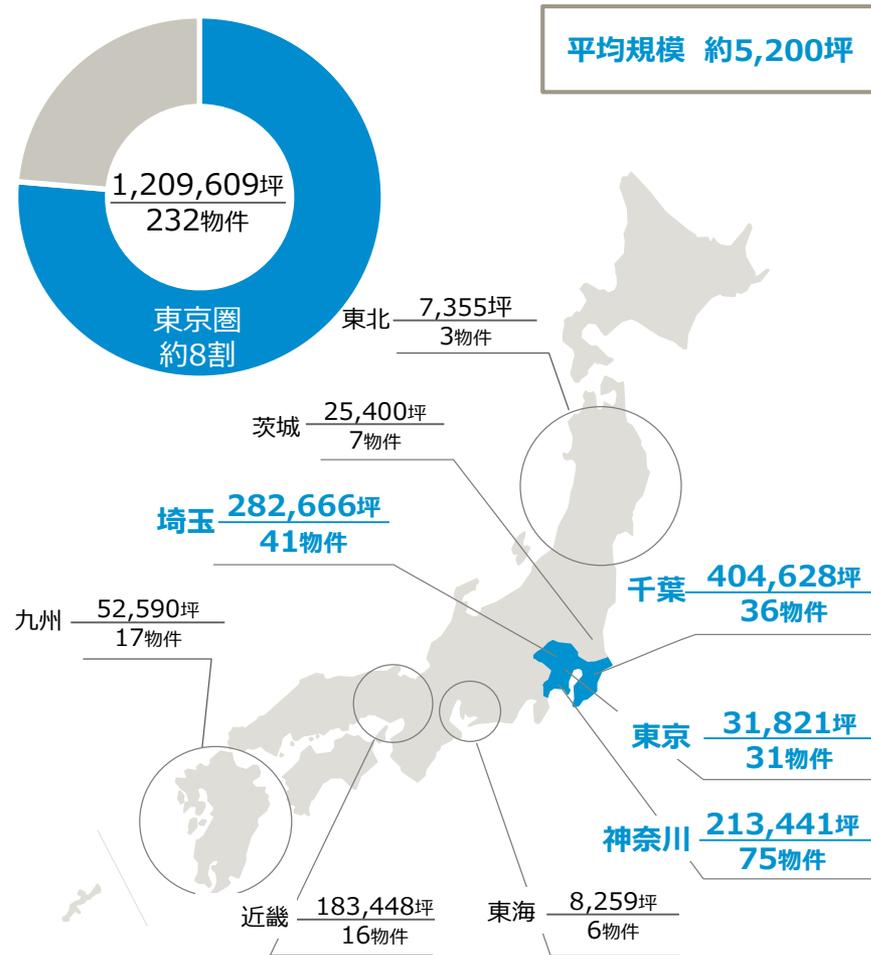


注) 2013年03月より集計方法を変更

## マスターリース管理状況



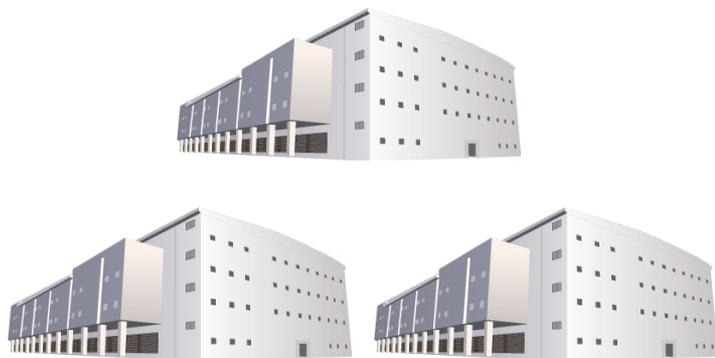
## プロパティマネジメント管理状況



※2021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

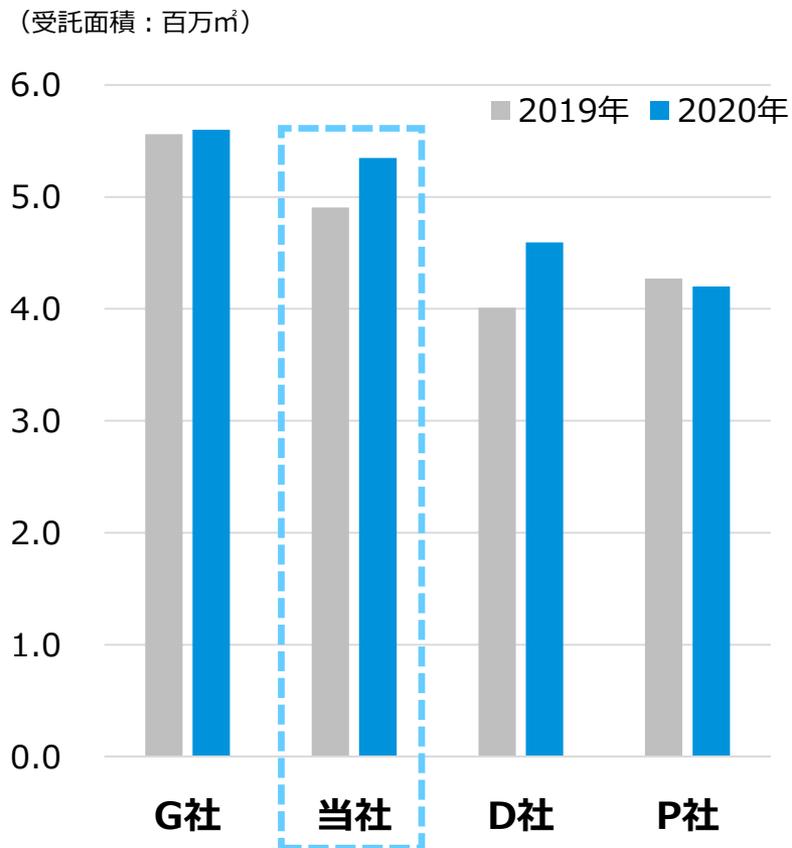
当社の管理面積  
約 **168万坪** = 新国立競技場  
約 **80個分**



新国立競技場（オリンピックスタジアム）= 約69,600㎡

物流中心型PM会社の受託面積ランキング※

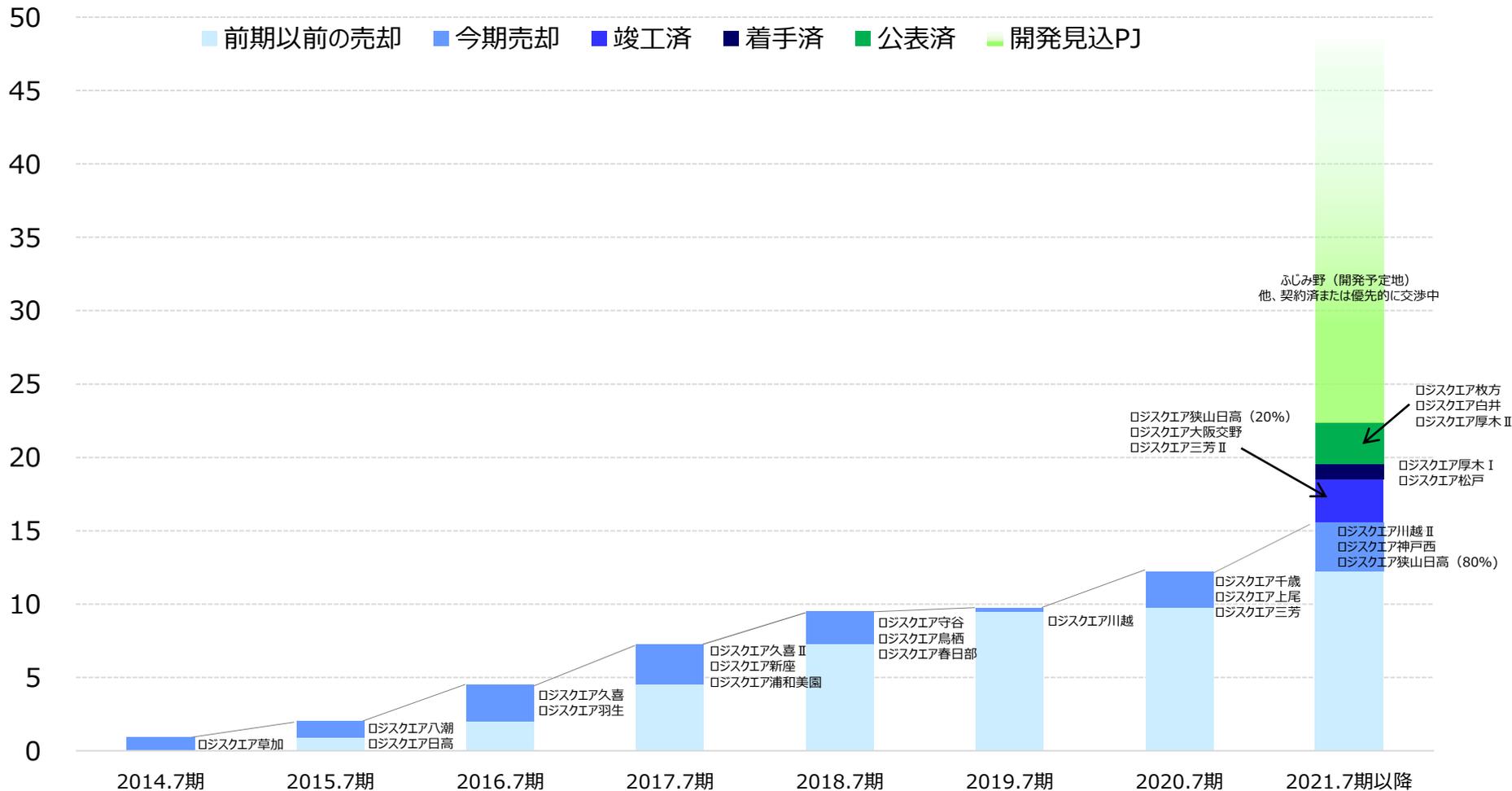
第2位



※月刊プロパティマネジメント 2020年11月号より当社作成

豊富なパイプライン

(単位：万坪)

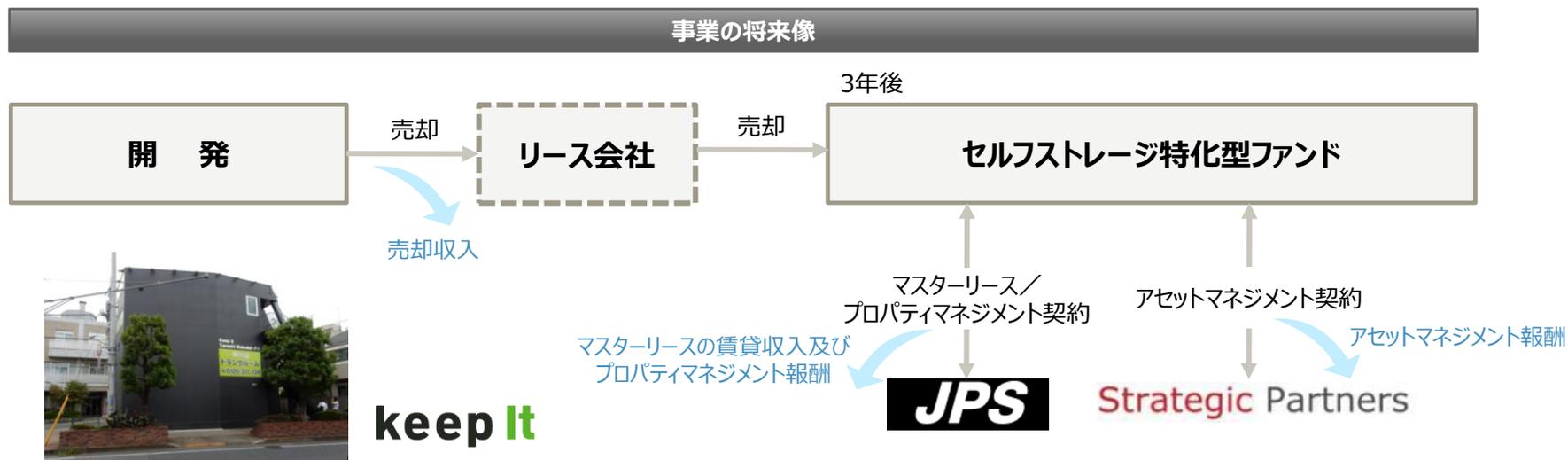




共同出資



日本パーソナルストレージ社（JPS社）設立





## 資本業務提携

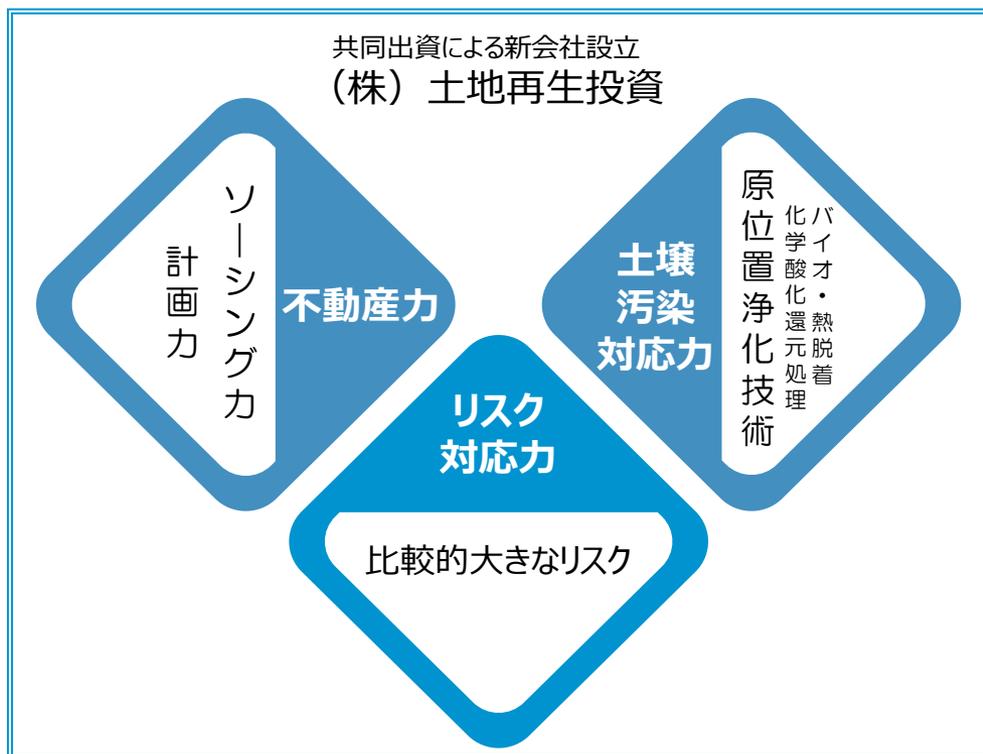


約20%出資\*2020年3月末現在



株式会社エンバイオ・ホールディングス

ENBIO HOLDINGS, INC.



### 第2号案件

所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原
敷地面積	約10,032㎡
延べ面積	18,000㎡~20,000㎡ (予定)
着工	2023年春頃
竣工	2024年夏頃

### 第3号案件

所在地	千葉県白井市中
敷地面積	約16,792㎡
延べ面積	20,000㎡~33,000㎡ (予定)
着工	2021年秋頃
竣工	2022年秋頃

**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

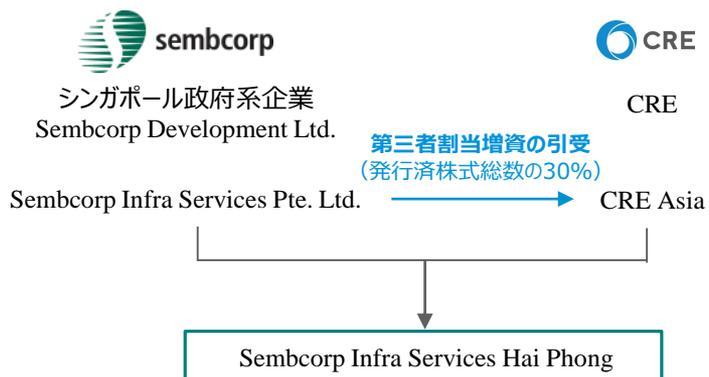
**私募**

- 2019年4月 中・小型倉庫ファンド1号を組成
- 2020年9月 2号ファンドを組成



# 海外の取組み

ベトナム



管理物件

計画中

3棟, 約13,000坪 1棟, 約5,300坪

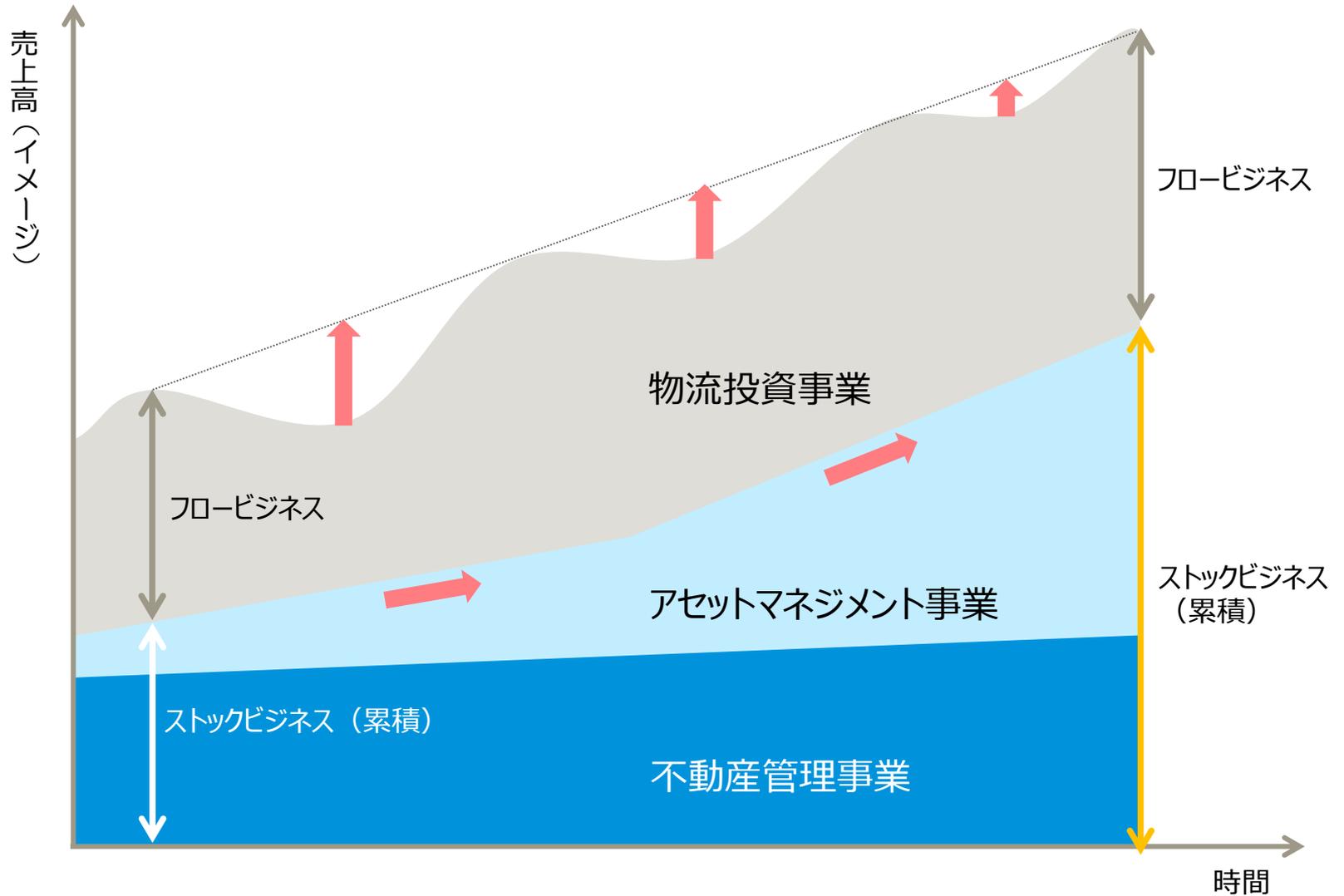


タイ

2018年6月  
トランクルーム事業を開始



# CREの成長モデル

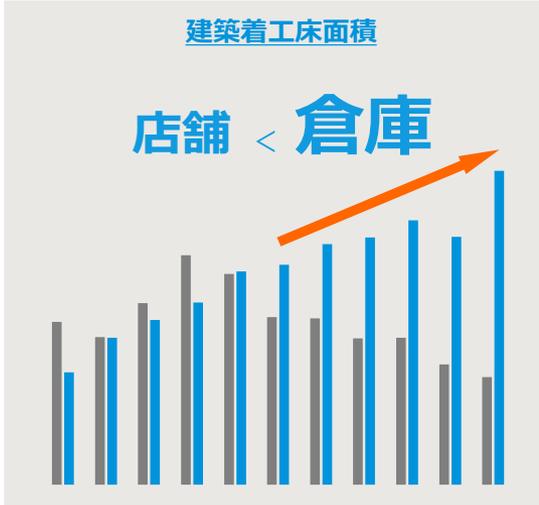


## (ご参考) 会社概要

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	22億4,034万円（2020年7月31日現在）
連結売上高	411億9,444万円（2020年7月期）
連結従業員数	253名（2021年1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： <b>3458</b> ）
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）



## 貨物輸送量と3PL市場

貨物**総**輸送量

▲2.3%

(2015年→2030年)

人口

▲6.3%

業態別貨物輸送量（営業用）

59.5%

（2000年度）

70.5%

（2019年度）

営業用貨物  
自動車の輸送量

+8.6%

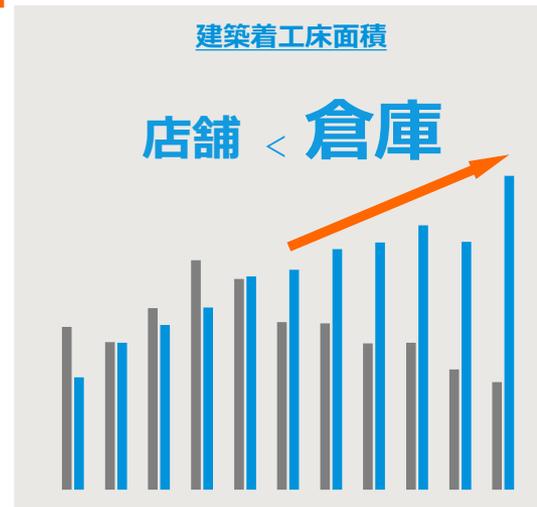
（2015年→2030年）

3PL市場規模

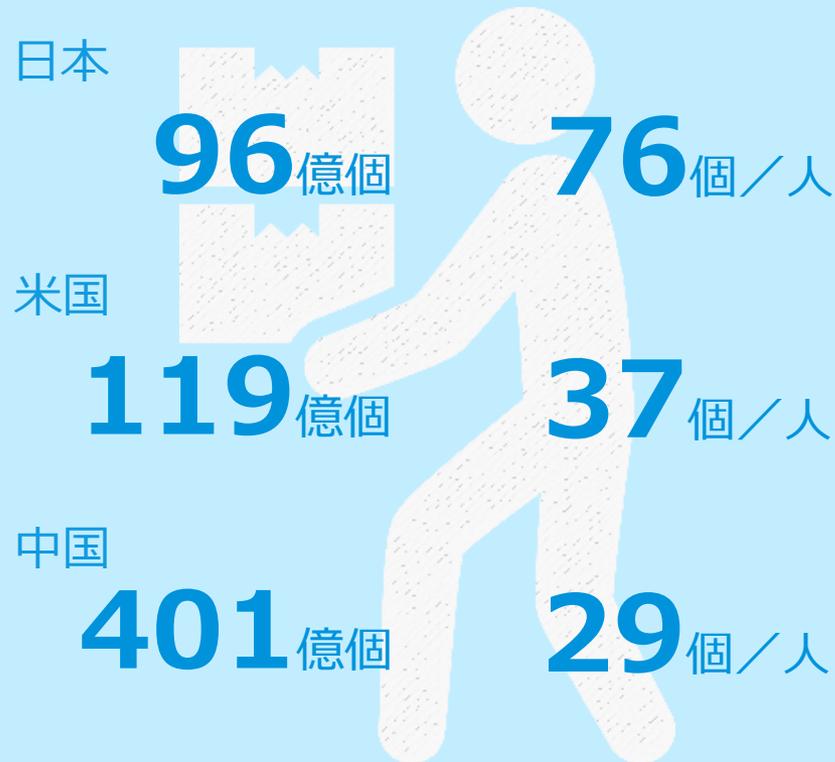
+27.3%

（2015年→2019年）

# 物流施設の需要と供給（まとめ）

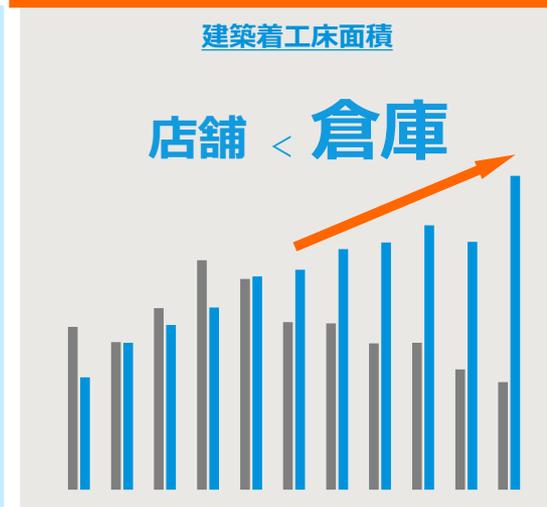


## 小包出荷量と1人当たりの受取個数



2017年, 小包 : 31.5kg以下

# 物流施設の需要と供給（まとめ）

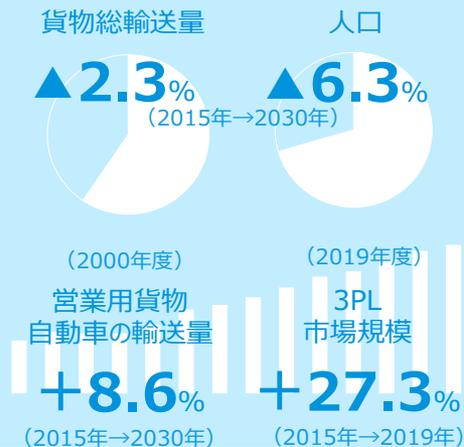


## 個人向け荷物の取扱個数の増加



# 物流施設の需要と供給 (まとめ)

## 貨物輸送量と3PL市場



## 小包出荷量と1人当たりの受取個数



## 個人向け荷物の取扱個数の増加

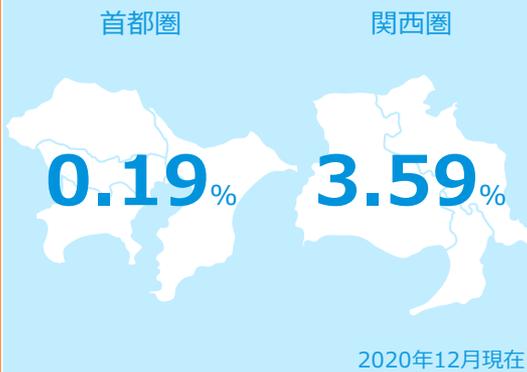


## 1件当たりの平均契約面積 (物流施設)

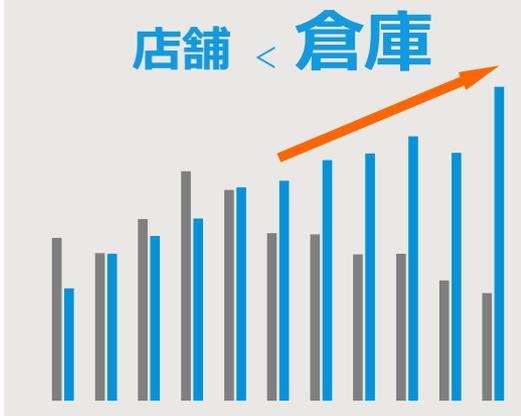


出所: CBRE「首都圏の物流需要を牽引するeコマース」

## 物流施設の空室率



## 建築着工床面積



## 1件当たりの平均契約面積（物流施設）



出所：CBRE「首都圏の物流需要を牽引するeコマース」

## 物流施設の空室率

首都圏

0.19%

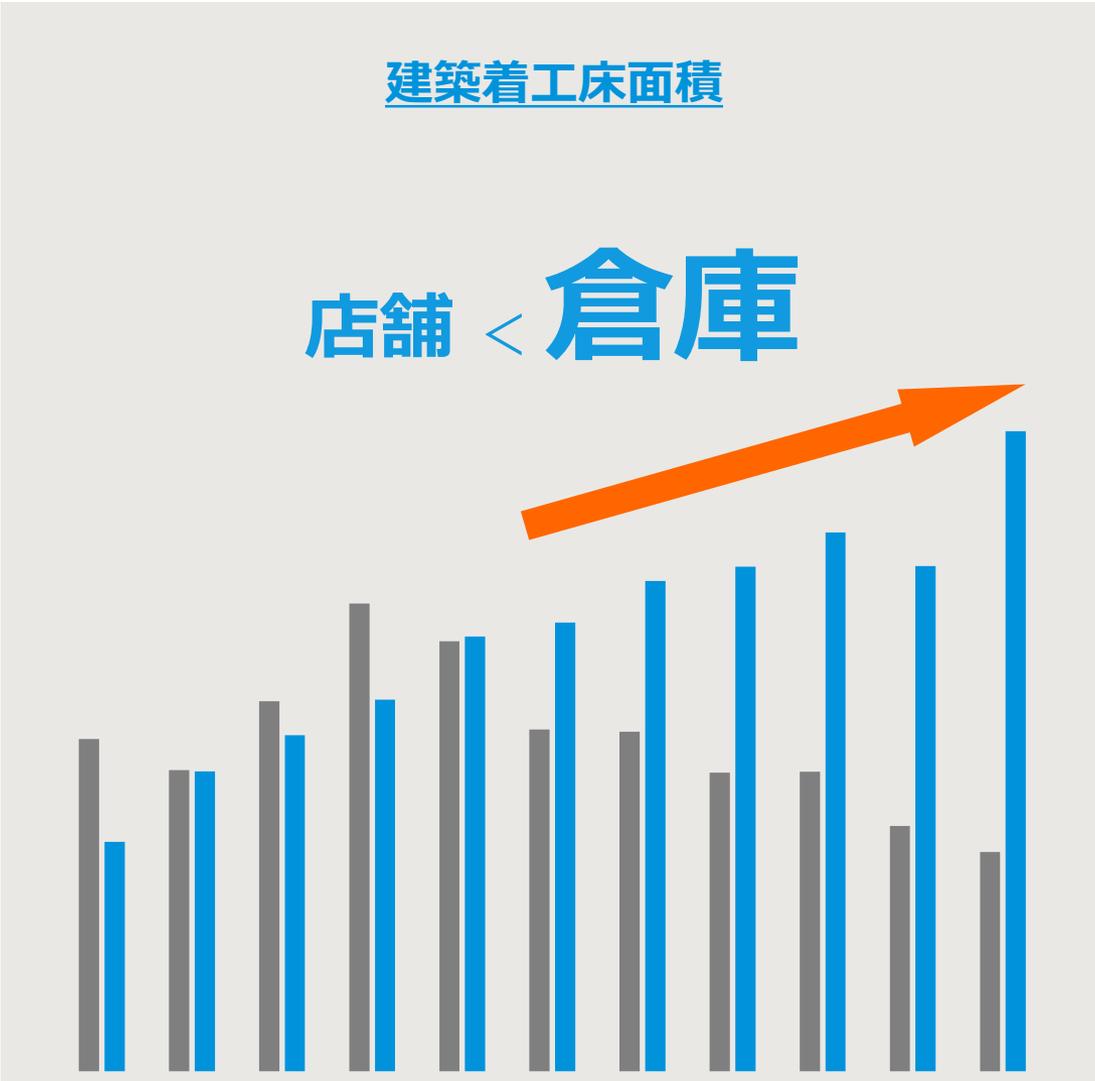
関西圏

3.59%

2020年12月現在

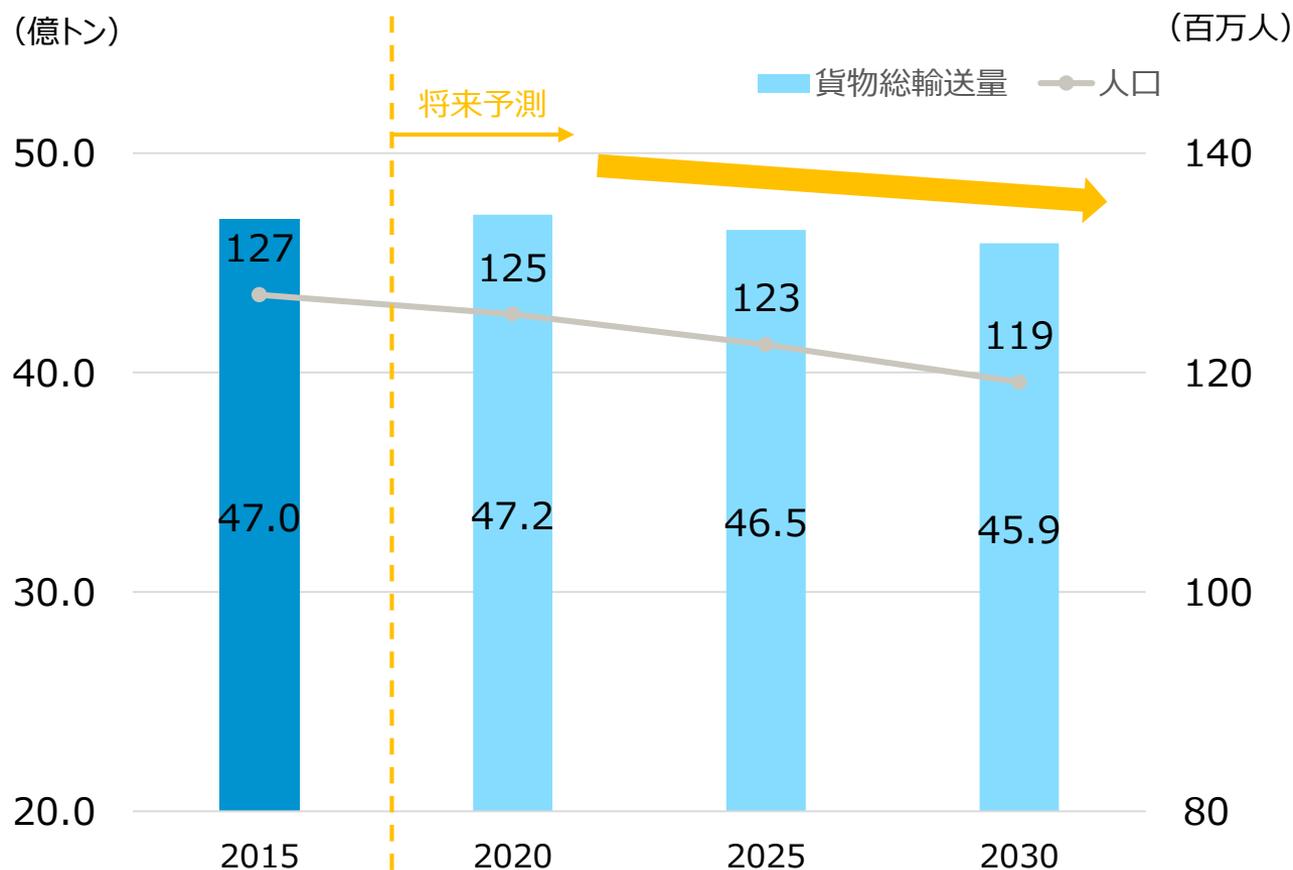
建築着工床面積

店舖 < 倉庫



## 需要：国内の貨物総輸送量と人口の推移

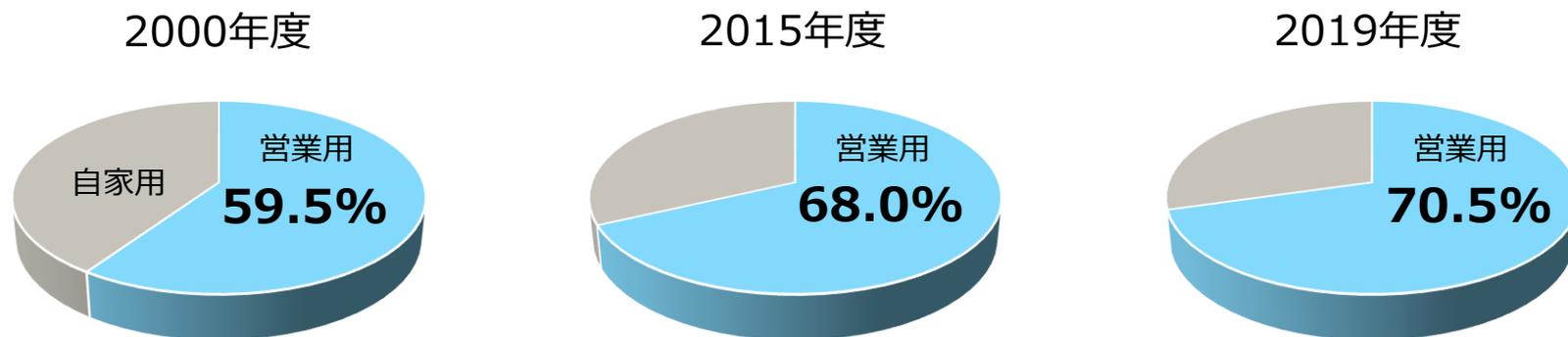
- 国内の貨物総輸送量は、「重厚長大」型から「軽薄短小」型への産業構造の変化等に伴い、減少傾向で推移
- 将来の輸送量は、2030年には46億トンを超える水準まで緩やかに減少する見通し



出所：（貨物総輸送量）日本ロジスティクスシステム協会「ロジスティクスコンセプト2030」、  
（人口）2015年は総務省「国勢調査」、2020年以降は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」  
の出生中位（死亡中位）による推計結果

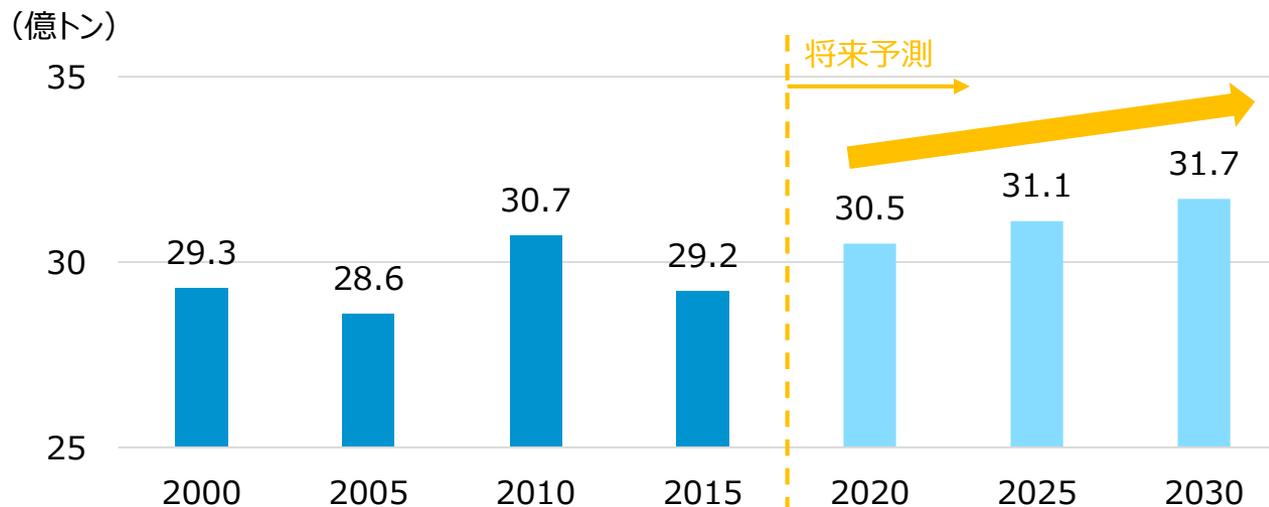
# 需要：営業用貨物自動車の輸送量の推計

## 業態別貨物輸送量



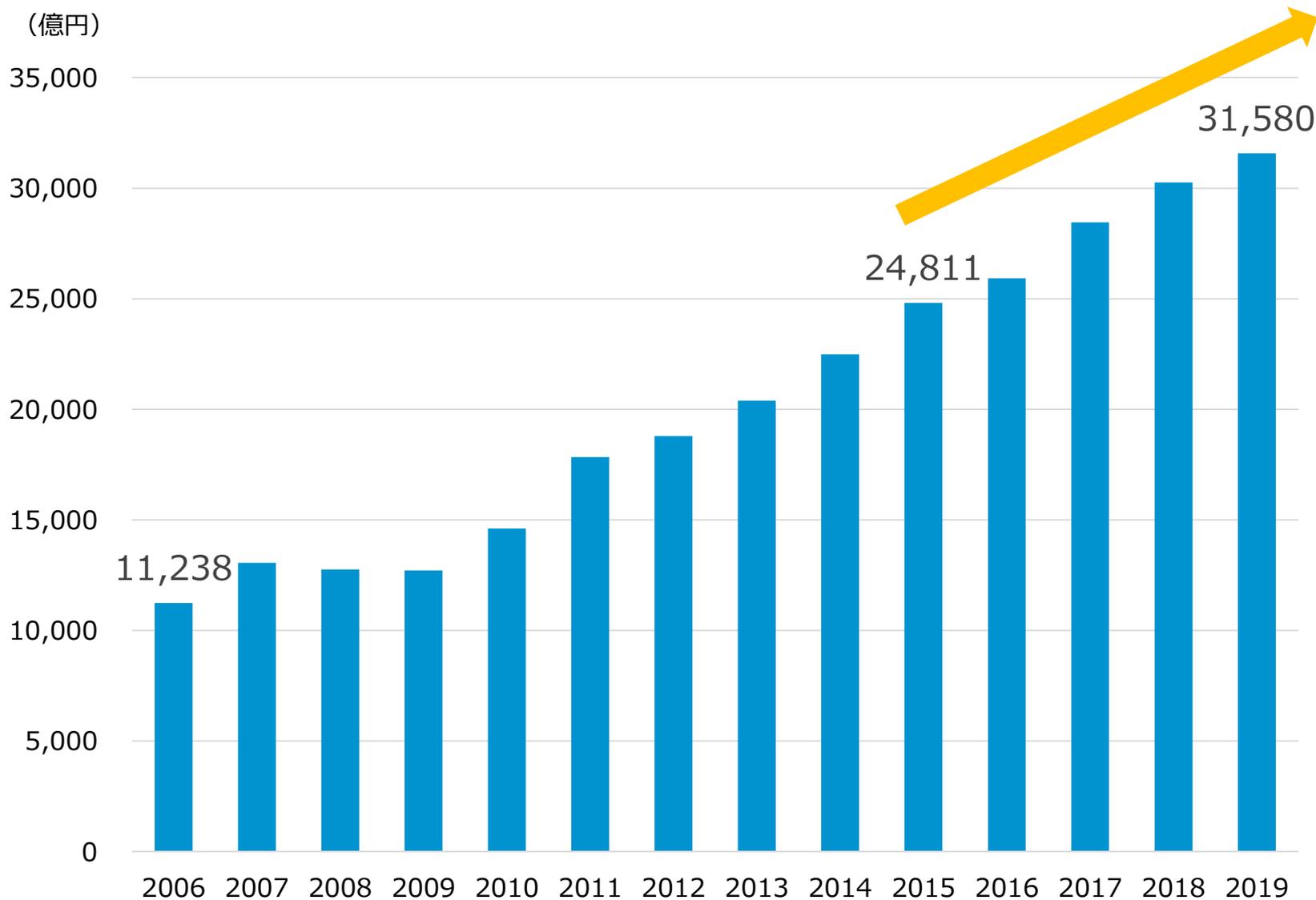
出所：国土交通省「自動車輸送統計年報 2019年度」

## 営業用貨物自動車輸送量（億トン）の推移



出所：日本ロジスティクスシステム協会「ロジスティクスコンセプト2030」

# 需要：日本の3PL市場規模



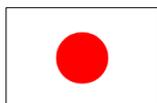
出所：(株)ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2020年9月号」

# 需要：小包出荷量と1人当たりの受取個数

## 小包出荷量（2017年）



96億個



119億個

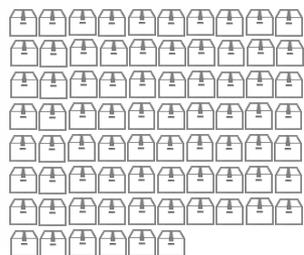
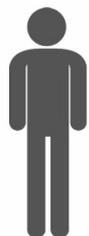


401億個

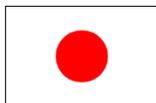


小包：31.5kg以下

## 1人当たりの受取個数（2017年）



76個/人



37個/人

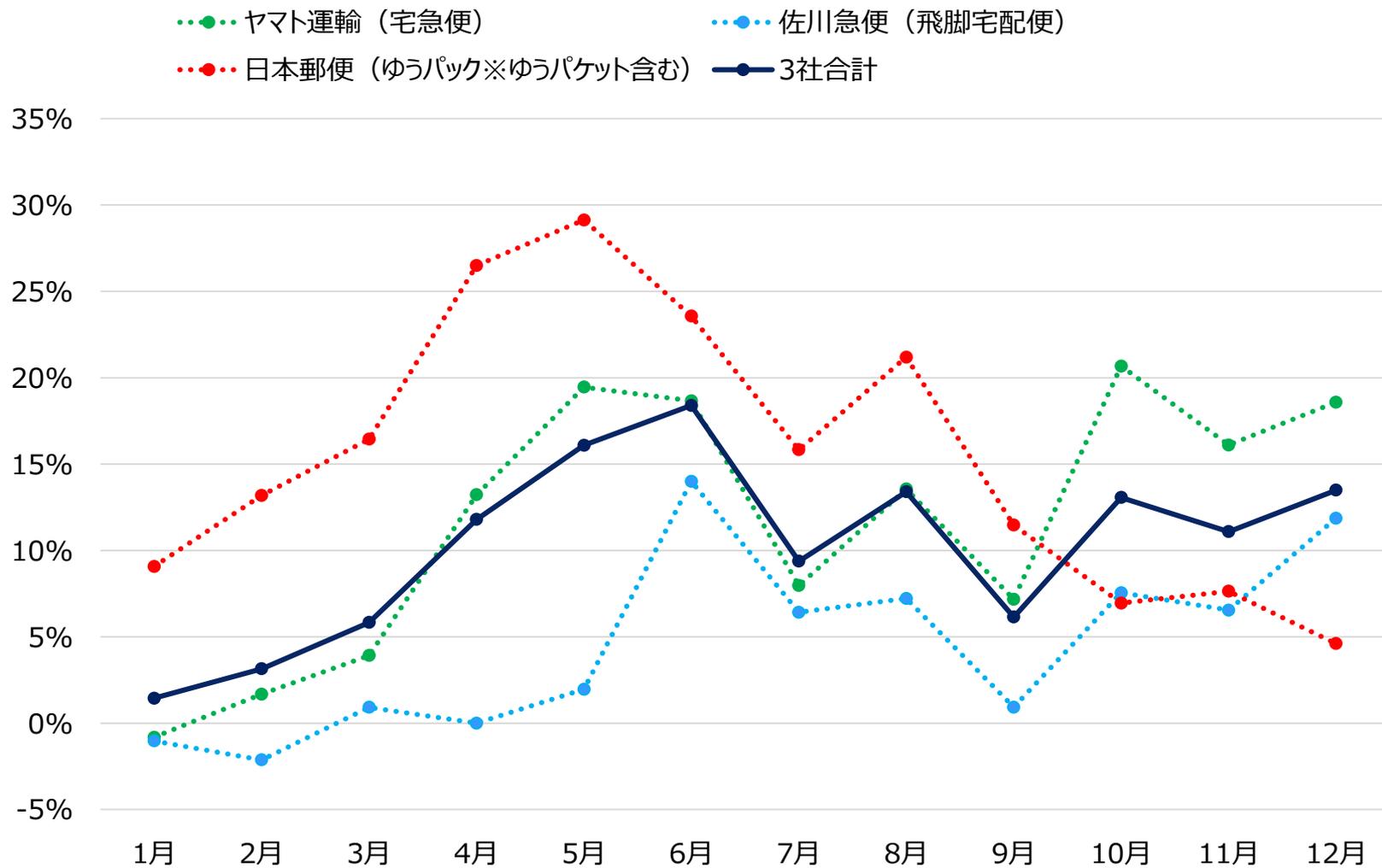


29個/人



出所：Pitney Bowes のリリース（2018年8月28日発表）

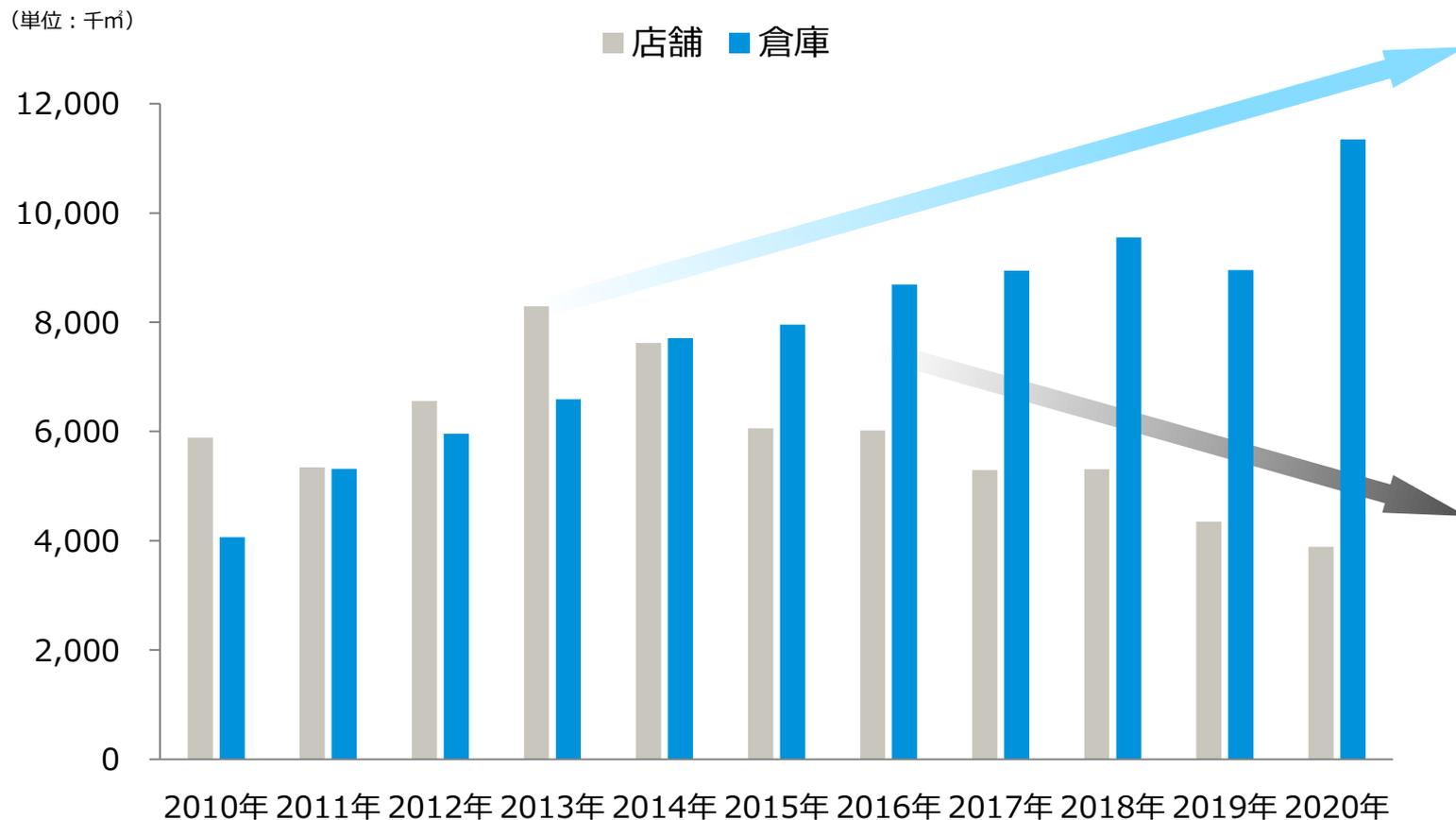
# 需要：大手宅配3社における直近2年間の宅配貨物個数（前年同月比）



出所：各社プレスリリースを基に当社作成（2021年1月31日現在）

# 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。
- 2020年は倉庫の建築着工床面積は店舗の建築着工面積の約3倍。

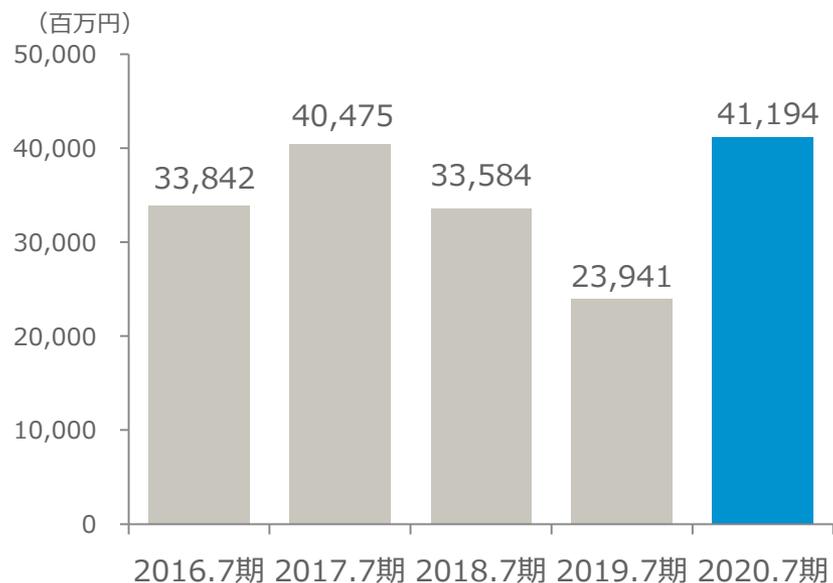


出所：国土交通省「建築着工統計調査報告 令和2年計」より当社作成

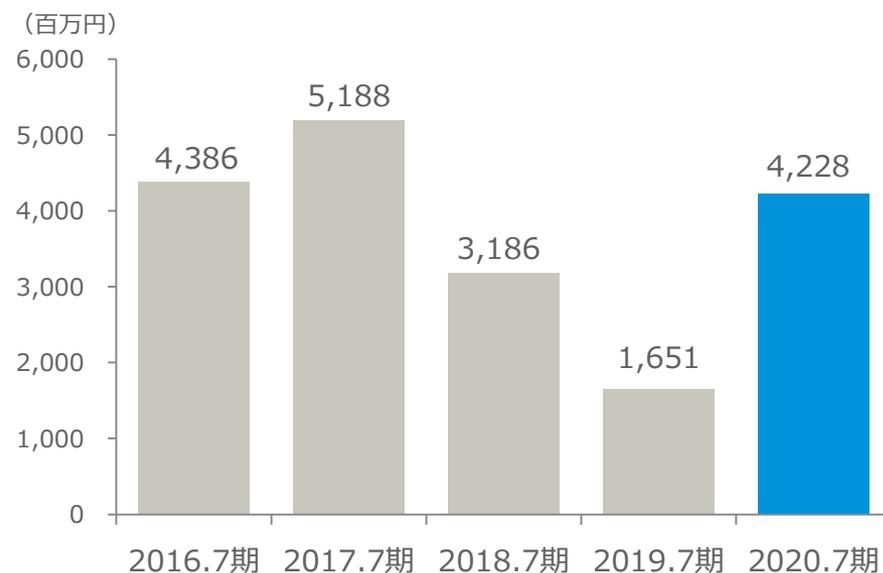
# 決算概要及び業績予想

# 業績ハイライト①

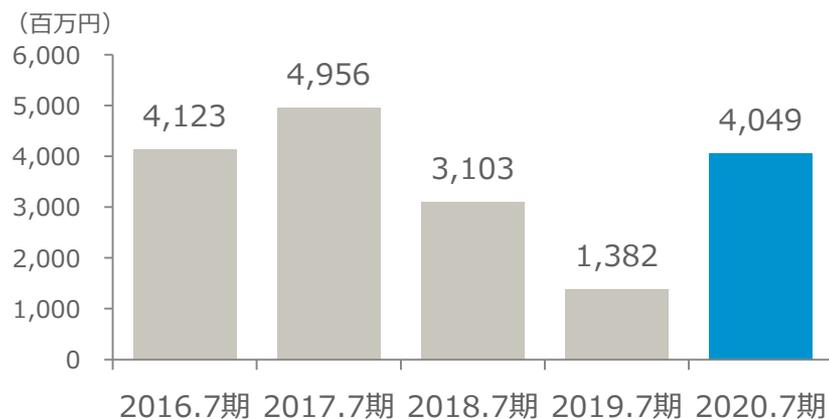
## 売上高



## 営業利益



## 経常利益



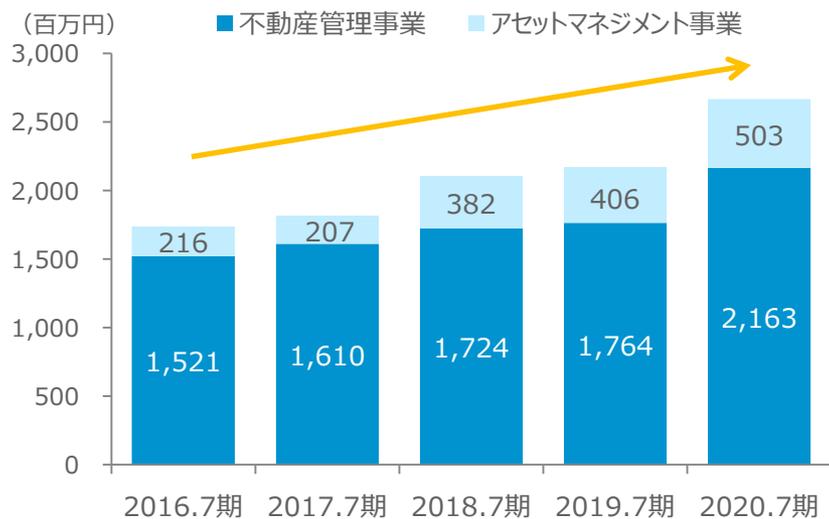
## 親会社株主に帰属する当期純利益



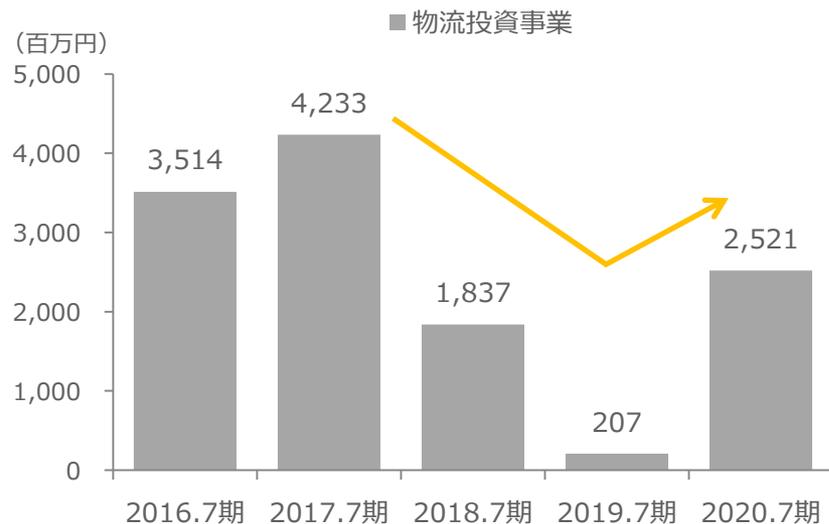
# 業績ハイライト②

## セグメント利益

### ストックビジネス

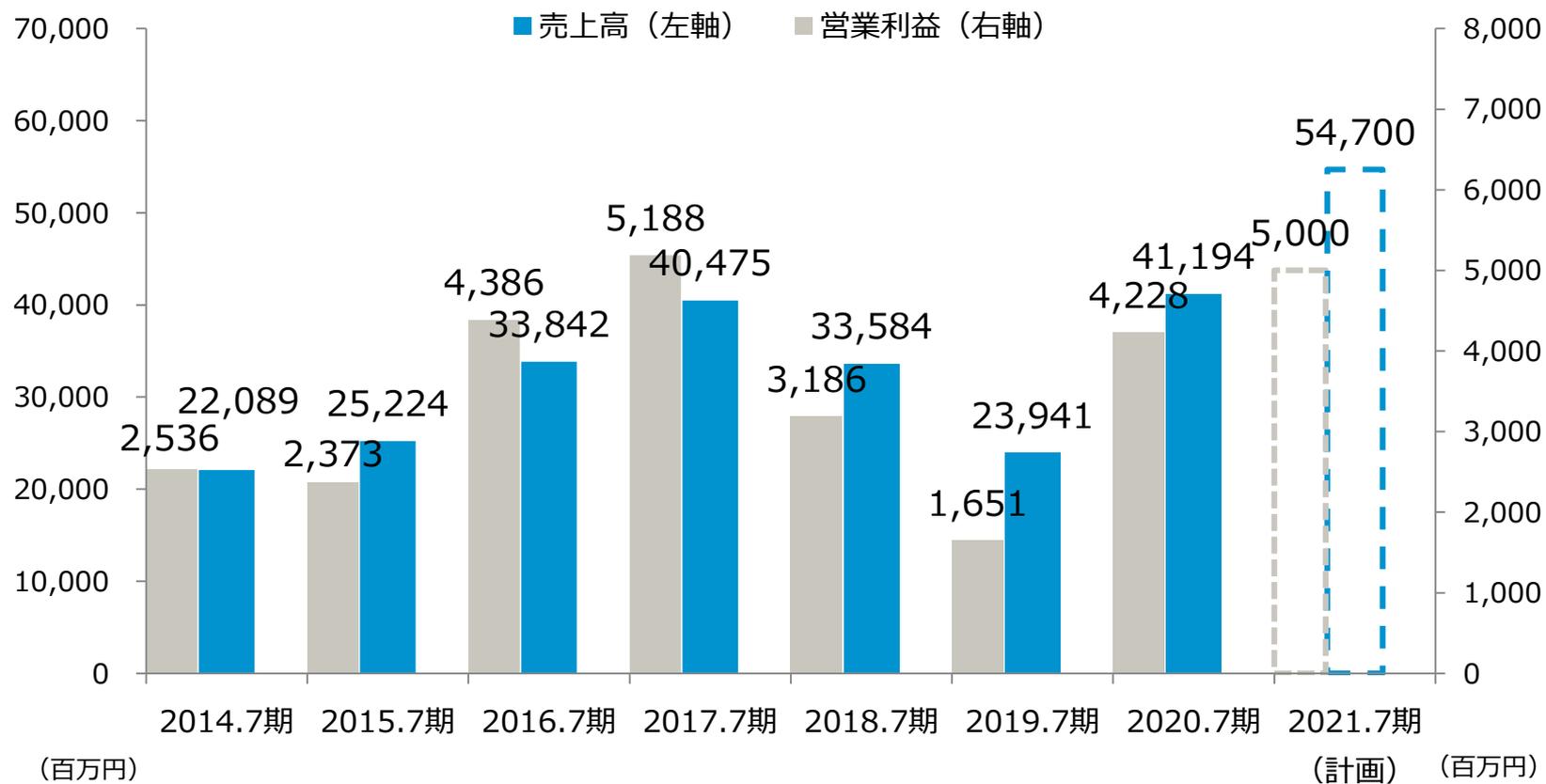


### フロービジネス



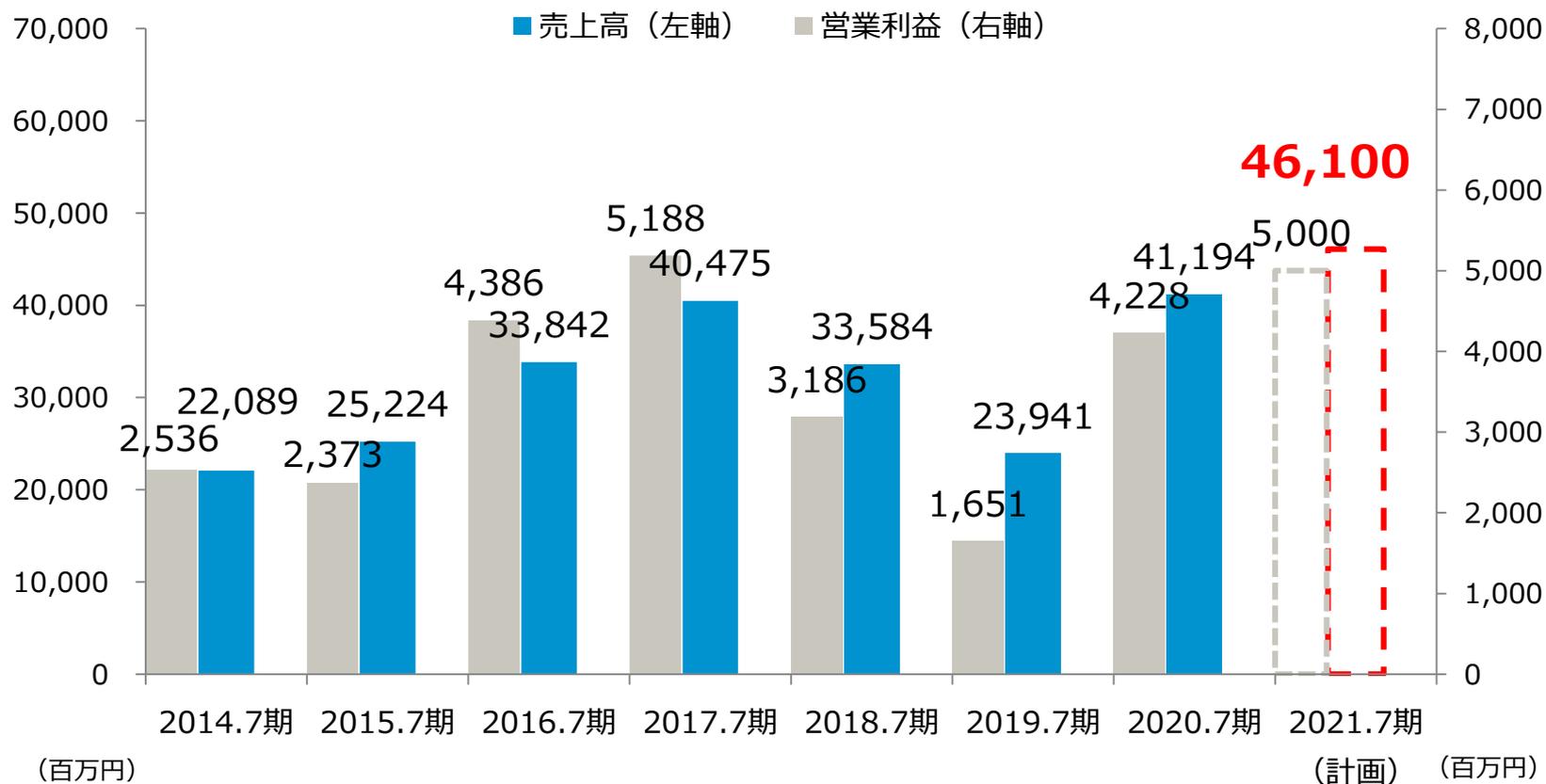
# 業績予想

## 業績推移



# 業績予想の修正 (2021年3月15日)

## 業績推移



# 2021年7月期 通期業績予想

(単位：百万円)

	2020年7月期 通期（連結） 実績	2021年7月期 通期（連結） 予想	増減	
			金額	%
売上高	41,194	54,700	13,505	32.8 %
不動産管理事業	22,563	27,100	4,536	20.1%
物流投資事業	17,645	26,600	8,954	50.7%
アセットマネジメント事業	966	1,000	33	3.4%
その他事業	19	—	—	—
営業利益（セグメント利益）	4,228	5,000	771	18.2%
不動産管理事業	2,163	2,200	36	1.7%
物流投資事業	2,521	3,700	1,178	46.7%
アセットマネジメント事業	503	500	△3	△0.7%
その他事業	3	—	—	—
消去他	△964	△1,400	△435	—
経常利益	4,049	4,500	450	11.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,611	2,900	288	11.0%
1株当たり当期純利益（EPS）	103.72円	105.88円	2.16円	2.1%
1株当たり配当金	22円	23円	1円	4.5%
自己資本利益率（ROE）	13.9%	12.6%	—	△1.3p

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

## 2021年7月期 通期業績予想の修正 (2021年3月15日)

(単位：百万円)

	修正計画 (3月15日発表)
<b>売上高</b>	<b>46,100</b>
不動産管理事業	23,600
物流投資事業	21,600
アセットマネジメント事業	900
その他事業	—
<b>営業利益 (セグメント利益)</b>	<b>5,000</b>
不動産管理事業	1,500
物流投資事業	4,200
アセットマネジメント事業	450
その他事業	—
消去他	△1,150

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

## 2021年7月期 通期業績予想の修正（2021年3月15日）

（単位：百万円）

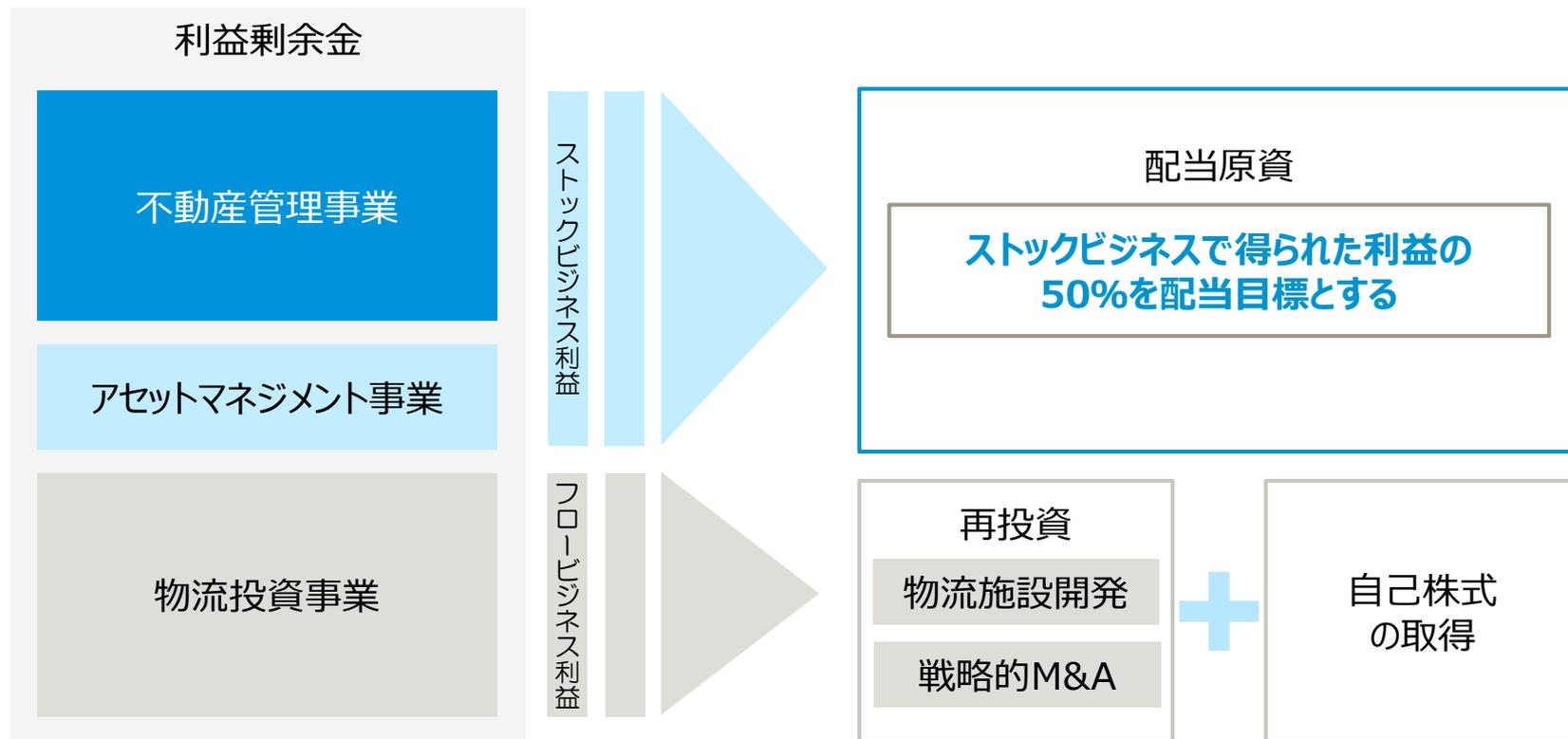
	修正計画（3月15日発表）
経常利益	4,500
当期純利益	2,900
1株当たり当期純利益 （EPS）	105.97円
1株当たり配当金	23.00円
自己資本利益率 （ROE）	13.5%

# 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

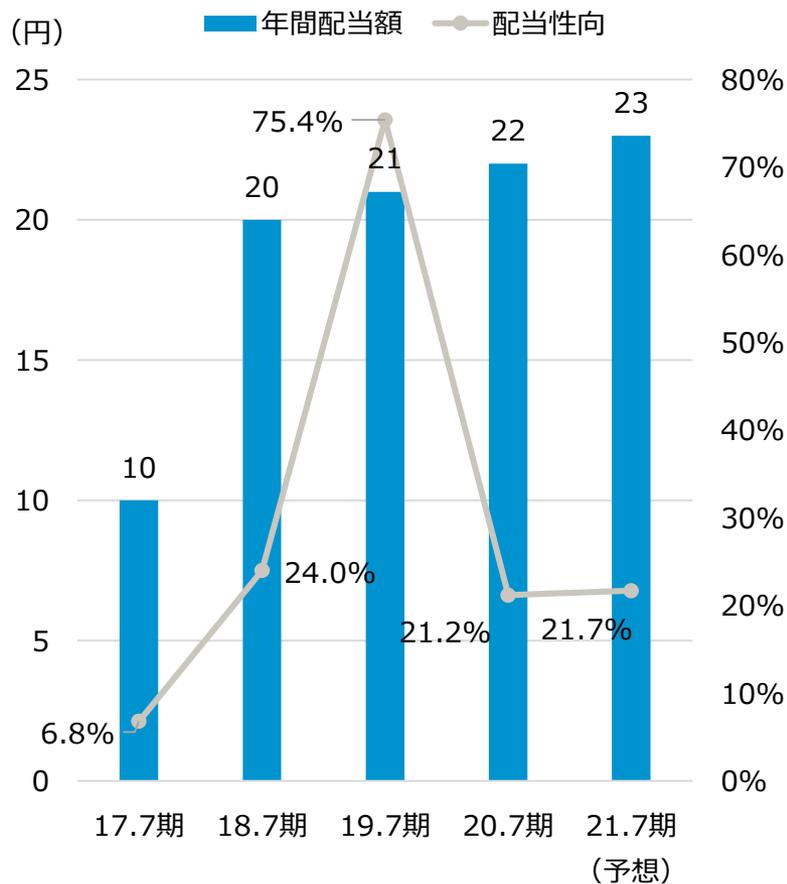
- ストックビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

## 資本戦略



# 株主還元

## 年間配当額及び配当性向の推移



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

2021年7月期通期 (連結) 予想

**23円 / 株**

前年比 **+1円** 増 (+4.5%増)

ストックビジネスで得られた利益の

**50%超**

注) 2020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

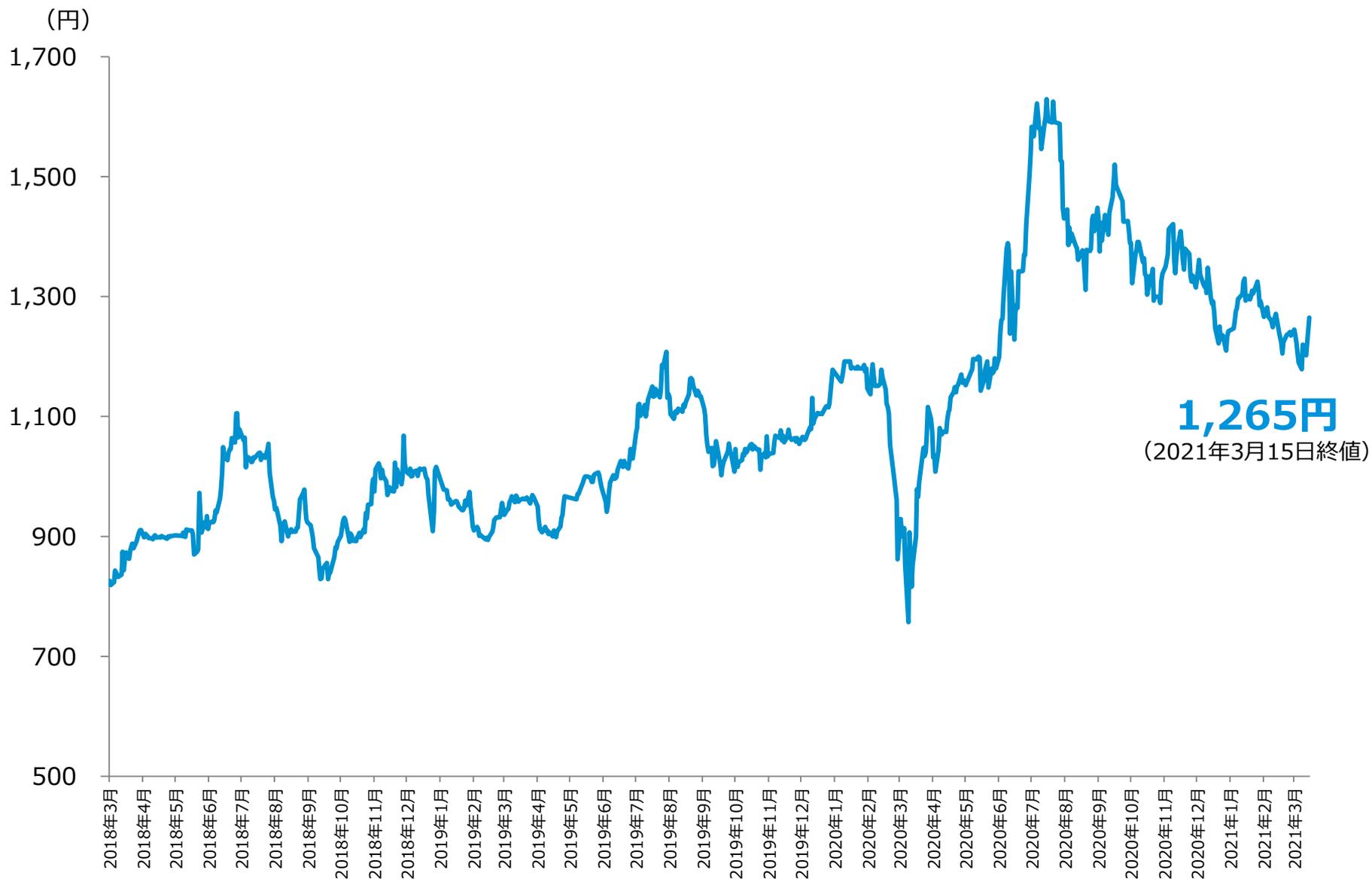
## 株主優待

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

(2021年1月31日現在)

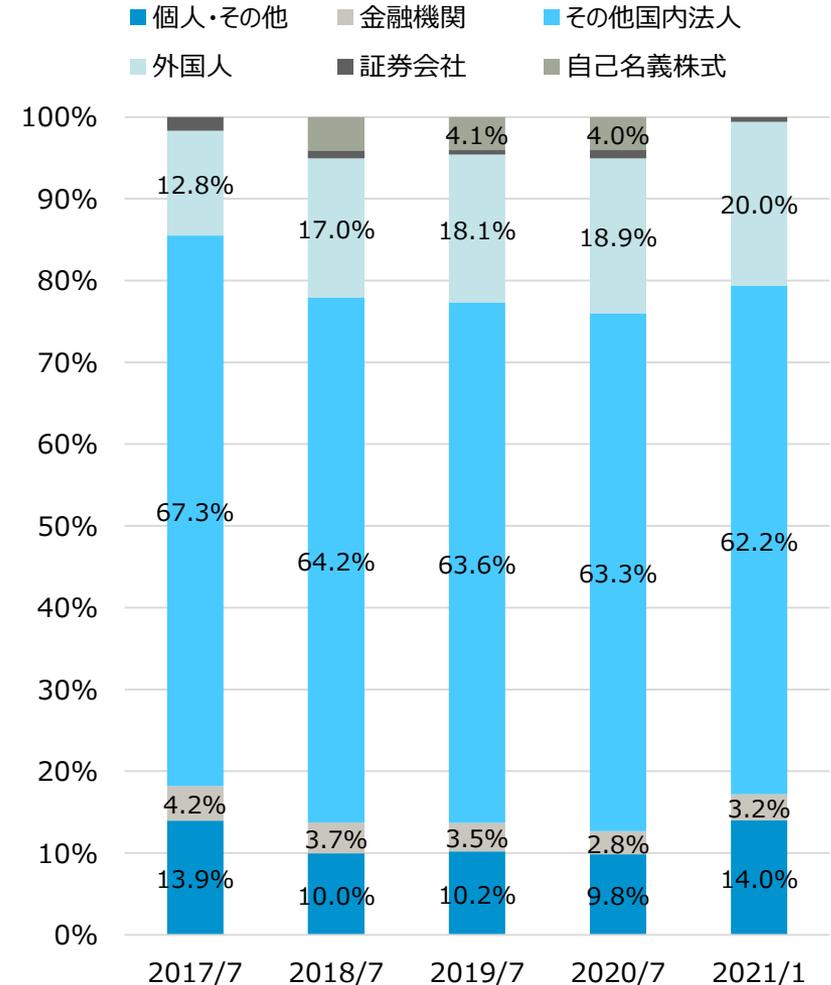
## 発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	27,462,600株
株主数	9,627名

## 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産 (株)	12,009	43.73
ケネディクス (株)	4,127	15.02
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	3,224	11.74
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,407	5.12
公共建物 (株)	559	2.04
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	436	1.59
山下修平	344	1.25
伊藤毅	228	0.83
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	214	0.78
(株) 東京ウエルズ	200	0.73

## 所有者別株式数比率の推移



## 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おります。
- 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。