

個人投資家向けオンライン説明会

2021年7月18日（日）

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」

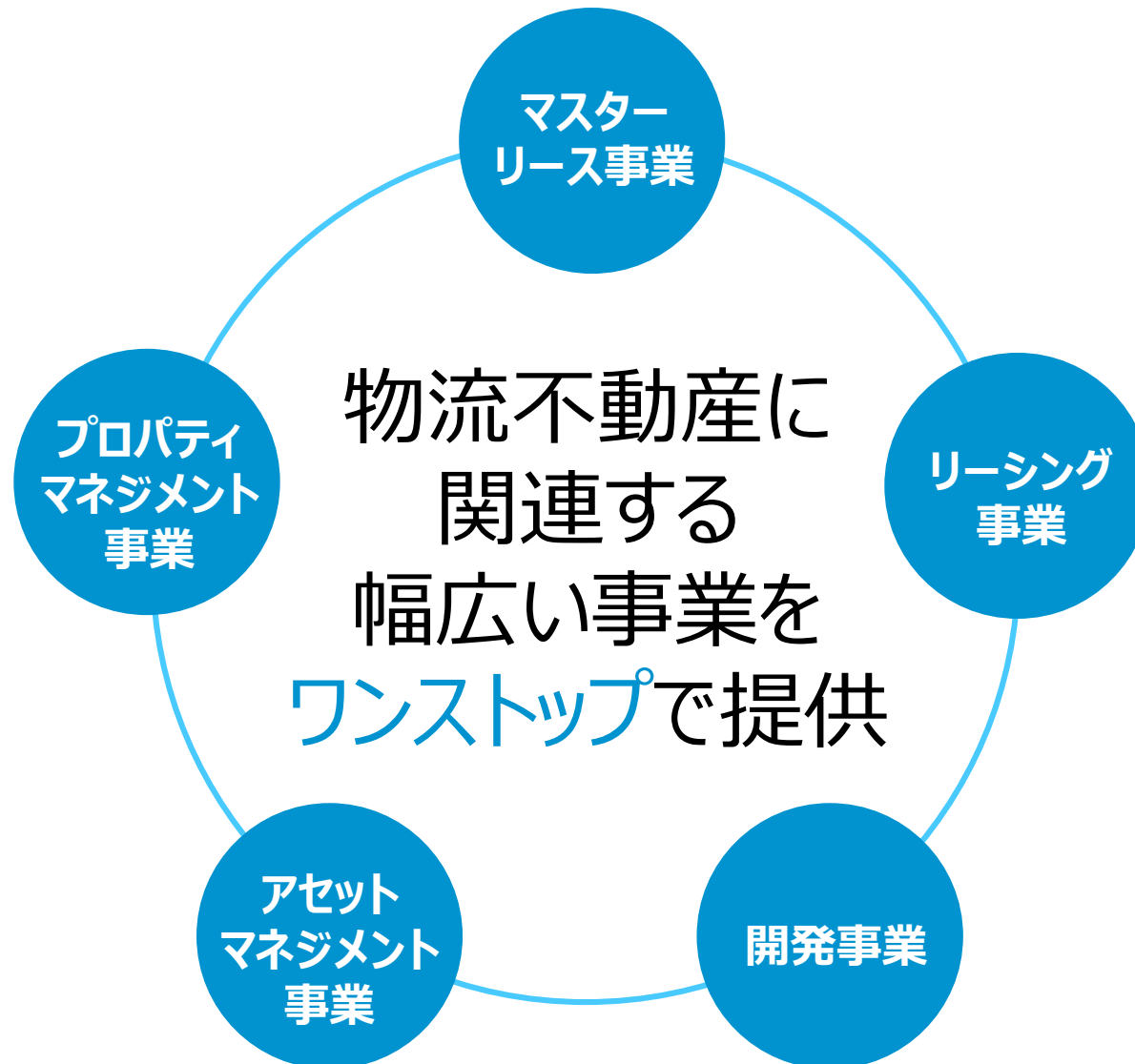
目次

● 当社の概要・業績について	2
● 事業と収益	7
● 市場環境と成長イメージ	10
● 将来の成長のために	19
● 業績予想	24
● 株主還元	27

当社の概要・業績について

会社概要

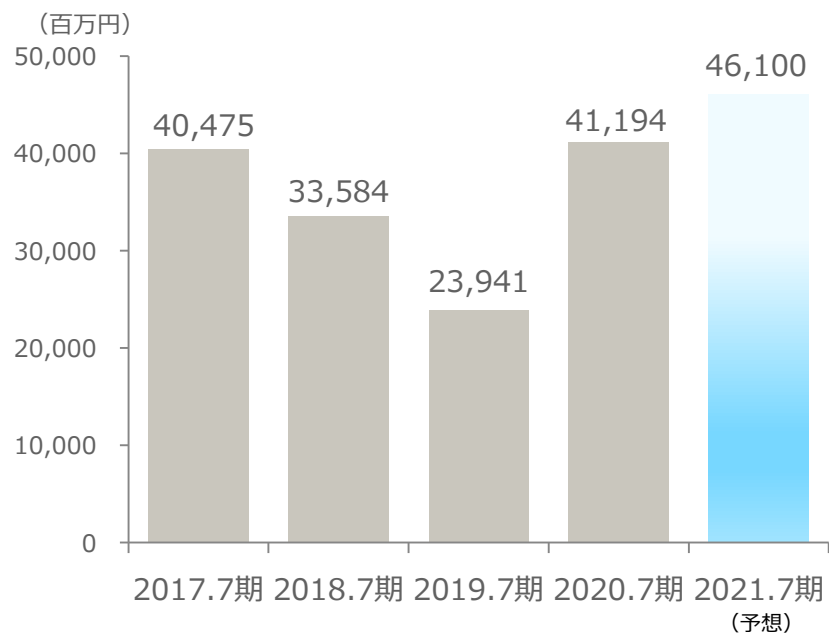
商 号	株式会社シーアールイー
代 表	代表取締役社長 亀山忠秀
本 社 所 在 地	東京都港区虎ノ門2-10-1 虎ノ門ツインビルディング東棟19階
営 業 拠 点	神奈川、大阪、福岡、シンガポール、タイ
事 業 内 容	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言
設 立	2009年12月22日
資 本 金	22億4,034万円（2020年7月31日現在）
連 結 売 上 高	411億9,444万円（2020年7月期）
連 結 従 業 員 数	258名（2021年4月30日現在）
上 場 市 場	東京証券取引所市場第一部（証券コード： 3458 ）
業 種	不動産業



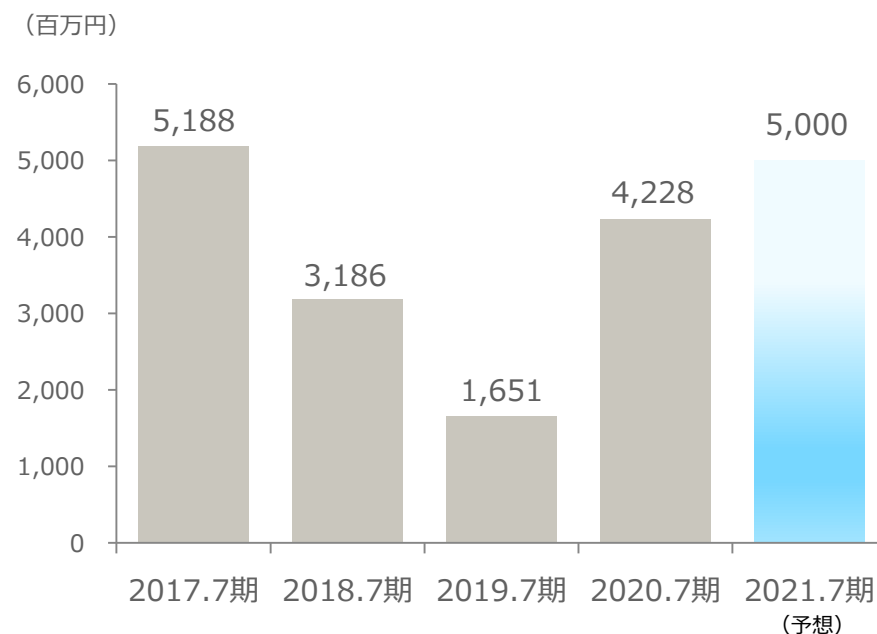
注：物流不動産とは物流センターや倉庫等の総称

連結業績の推移①

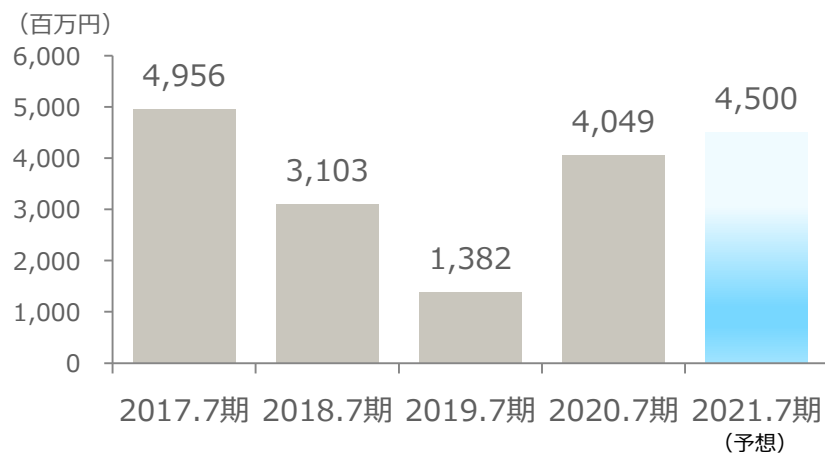
売上高



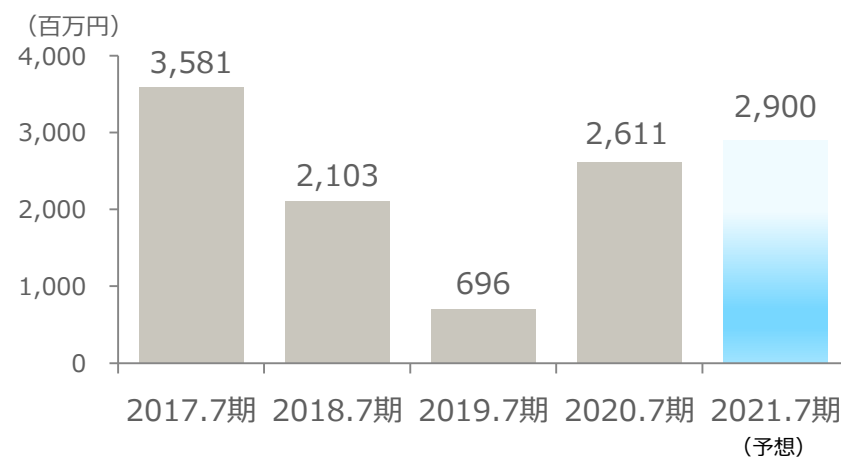
営業利益



経常利益

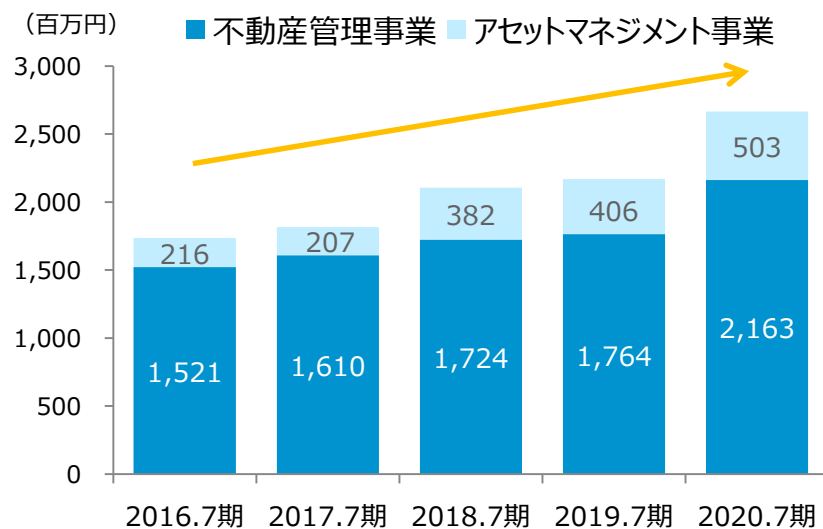


親会社株主に帰属する当期純利益

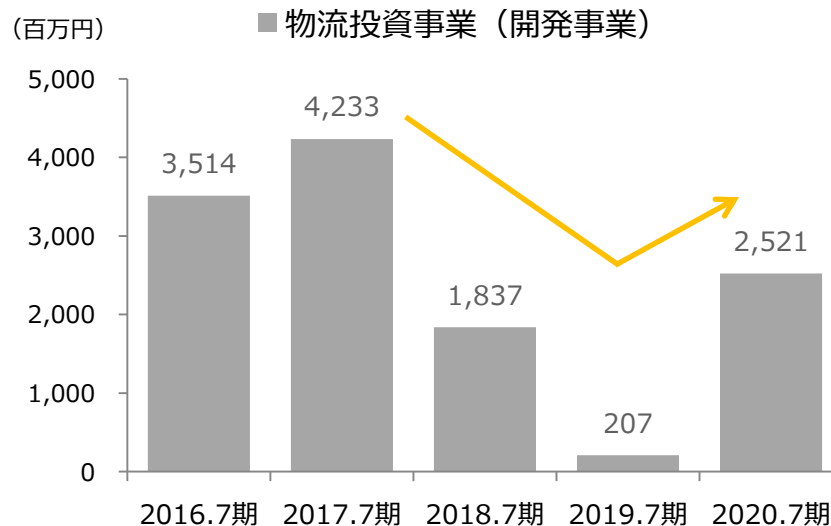


セグメント利益

ストックビジネス

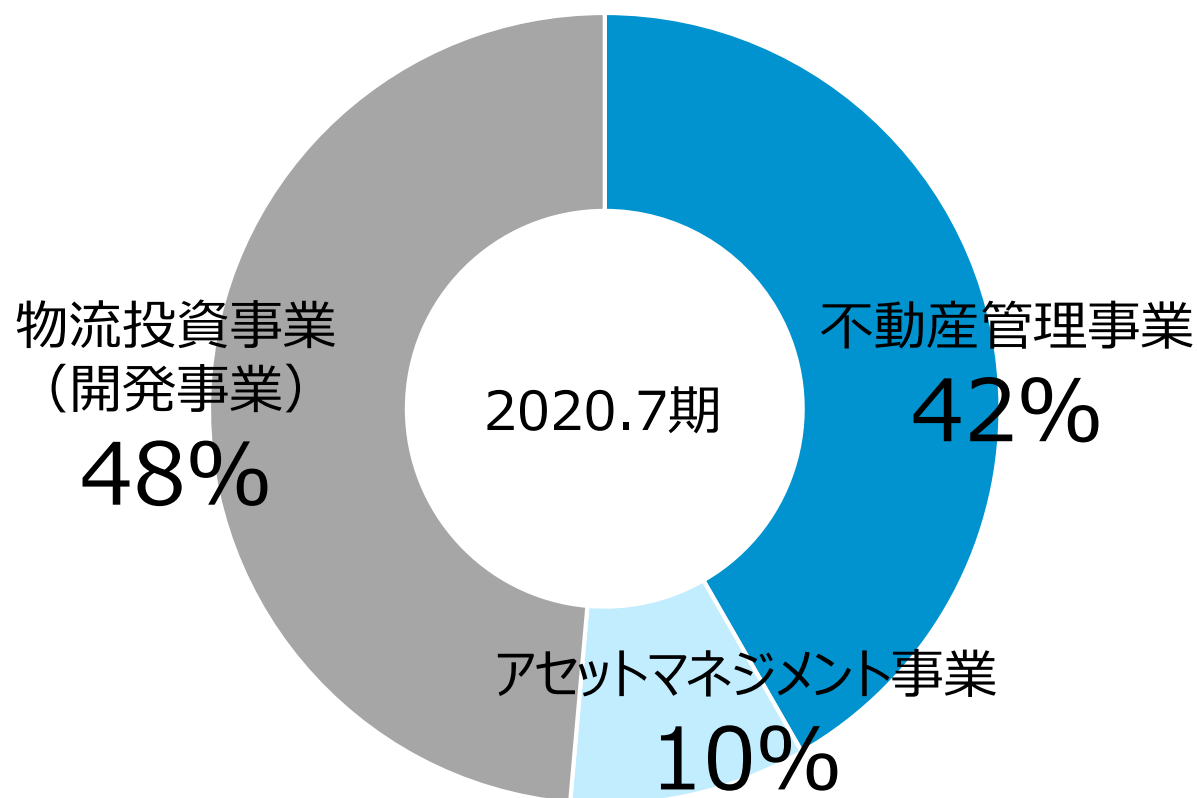


フロービジネス

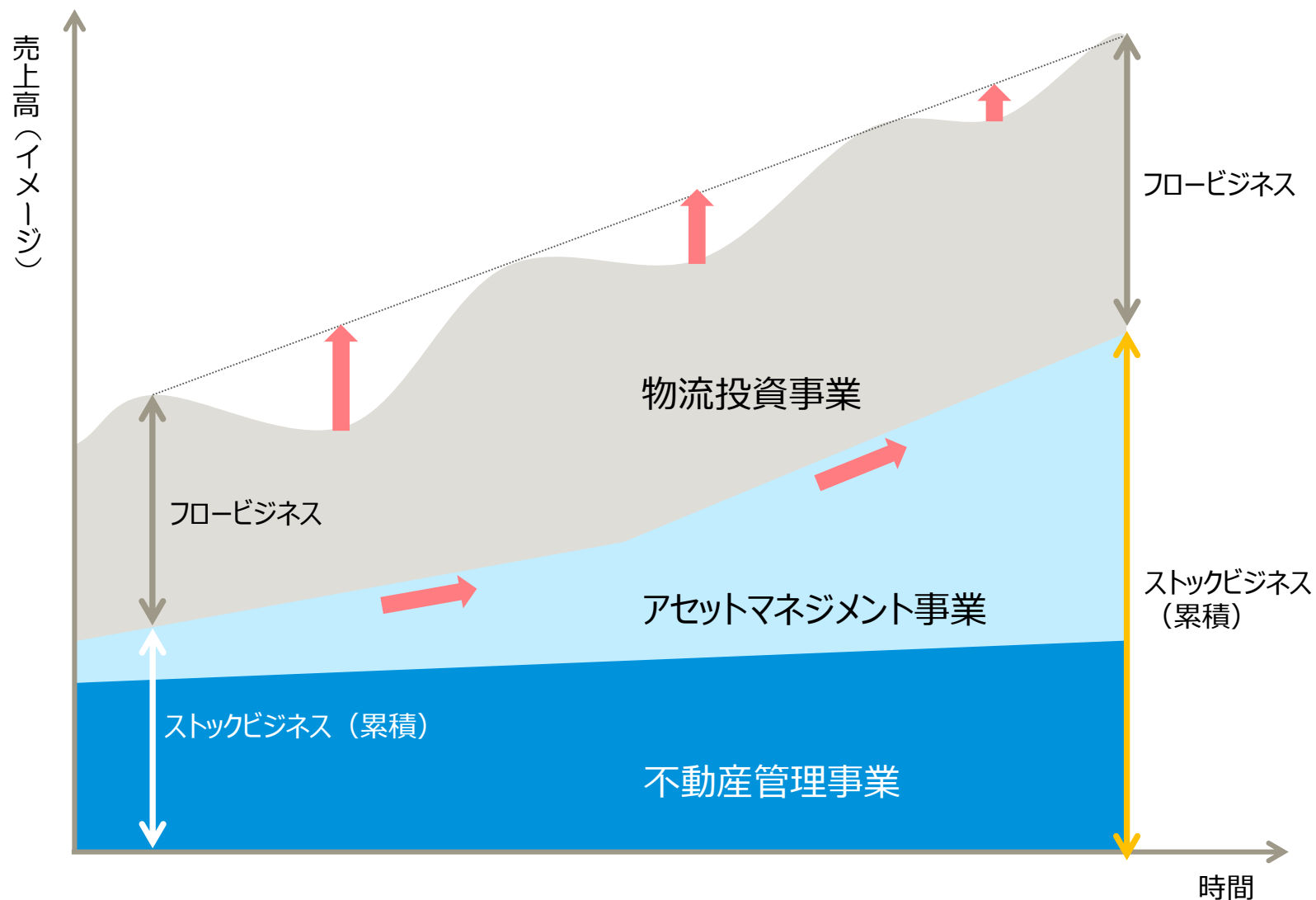


事業と収益

ストックビジネス：フロービジネス = 52%：48%

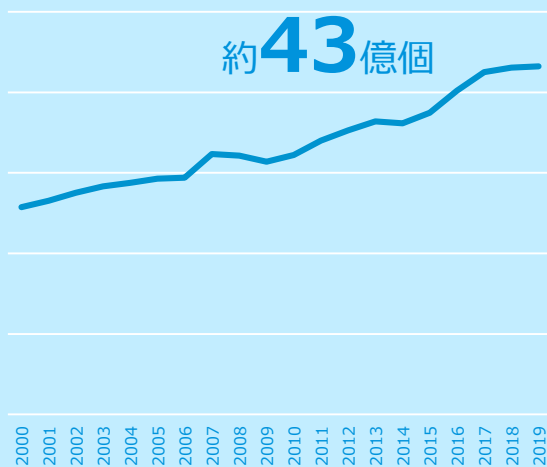


CREの収益構造と成長イメージ



市場環境と成長イメージ

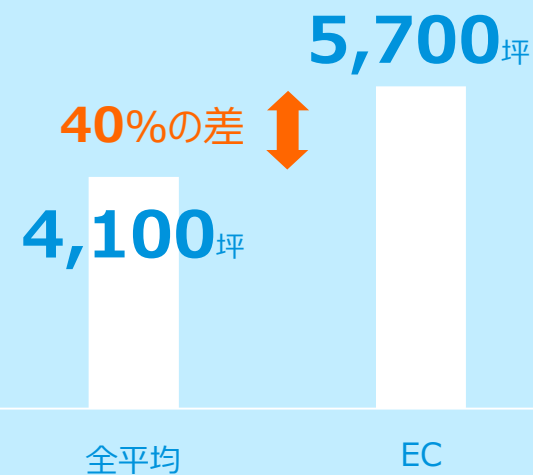
宅配便取扱個数の推移



EC市場（電子商取引）の拡大

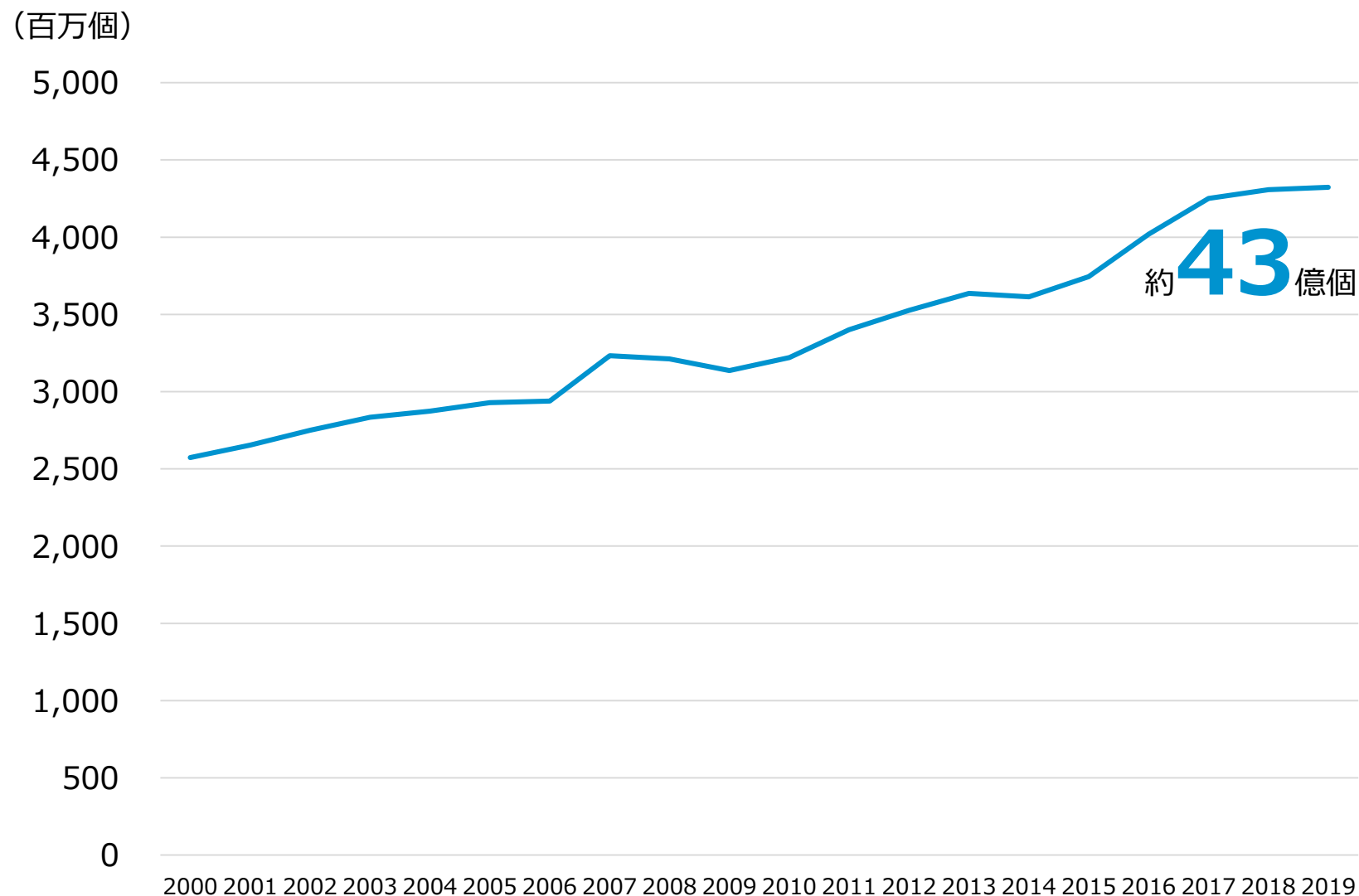


1件当たりの平均契約面積（物流施設）



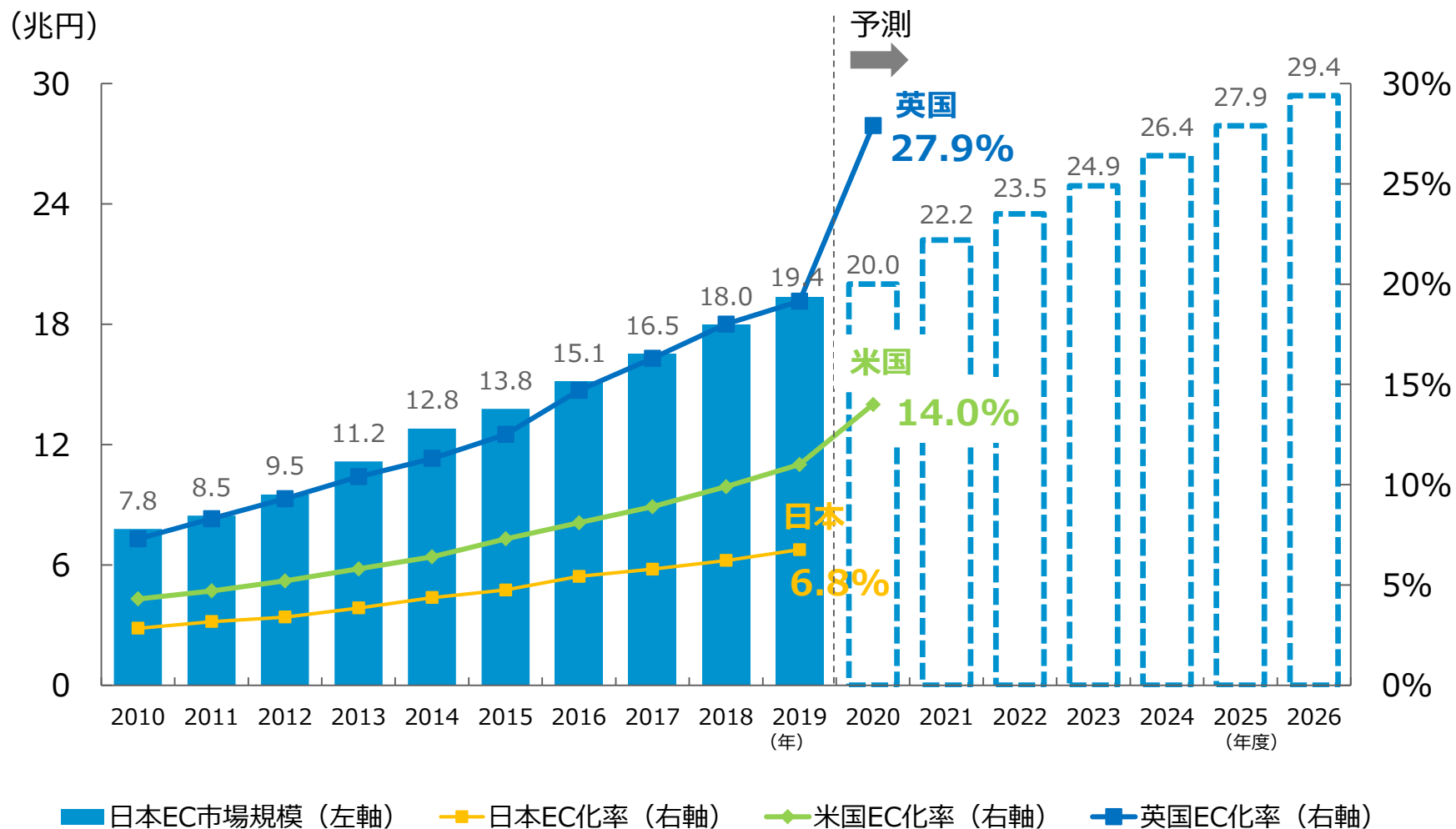
出所：CBRE「首都圏の物流需要を牽引するeコマース」

宅配便取扱個数の推移



出所：国土交通省「令和元年度宅配便等取扱個数の調査」より当社作成
注：2007年度からゆうパック（日本郵便（株））の実績が調査の対象

EC市場（電子商取引）の拡大



出所： BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省、2020年以降は野村総合研究所の予測値、米国EC化率はUnited States Census Bureau、英国EC化率はOffice for National Staticsより当社作成

宅配便の個数

EC市場

EC事業者の平均契約面積

増加

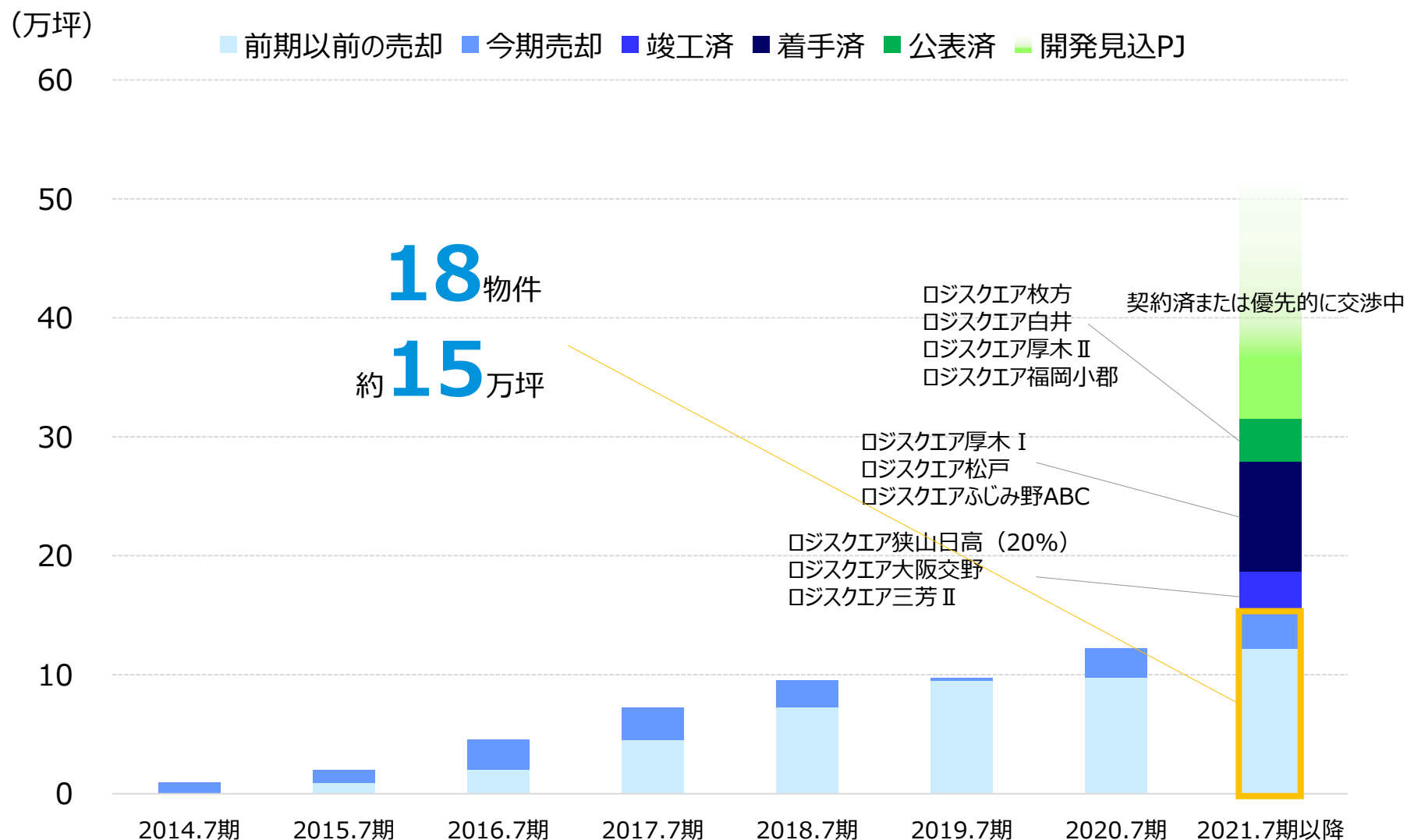
拡大

大きい



【予想】倉庫の需要は続く

豊富なパイプライン



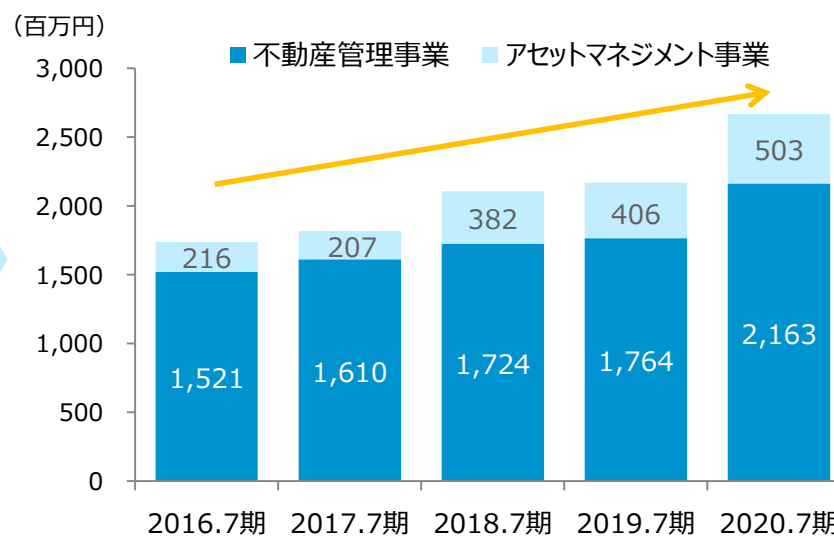
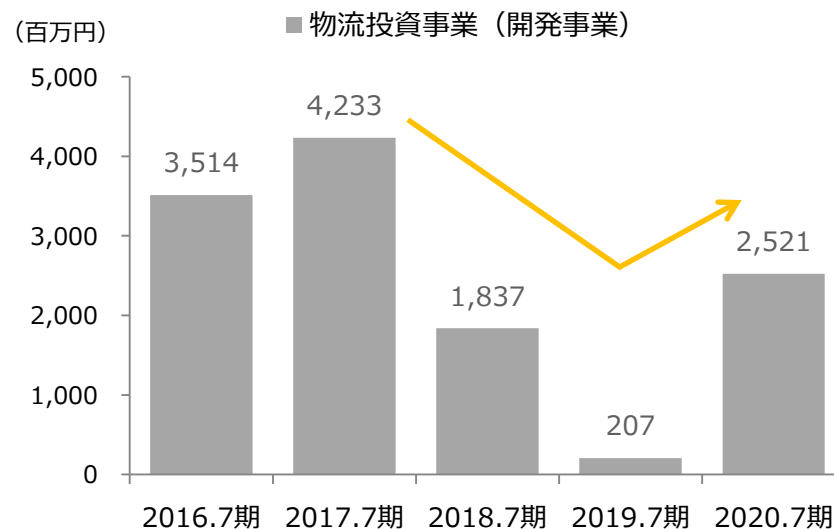
物流投資事業

フロービジネス

不動産管理事業

アセットマネジメント事業

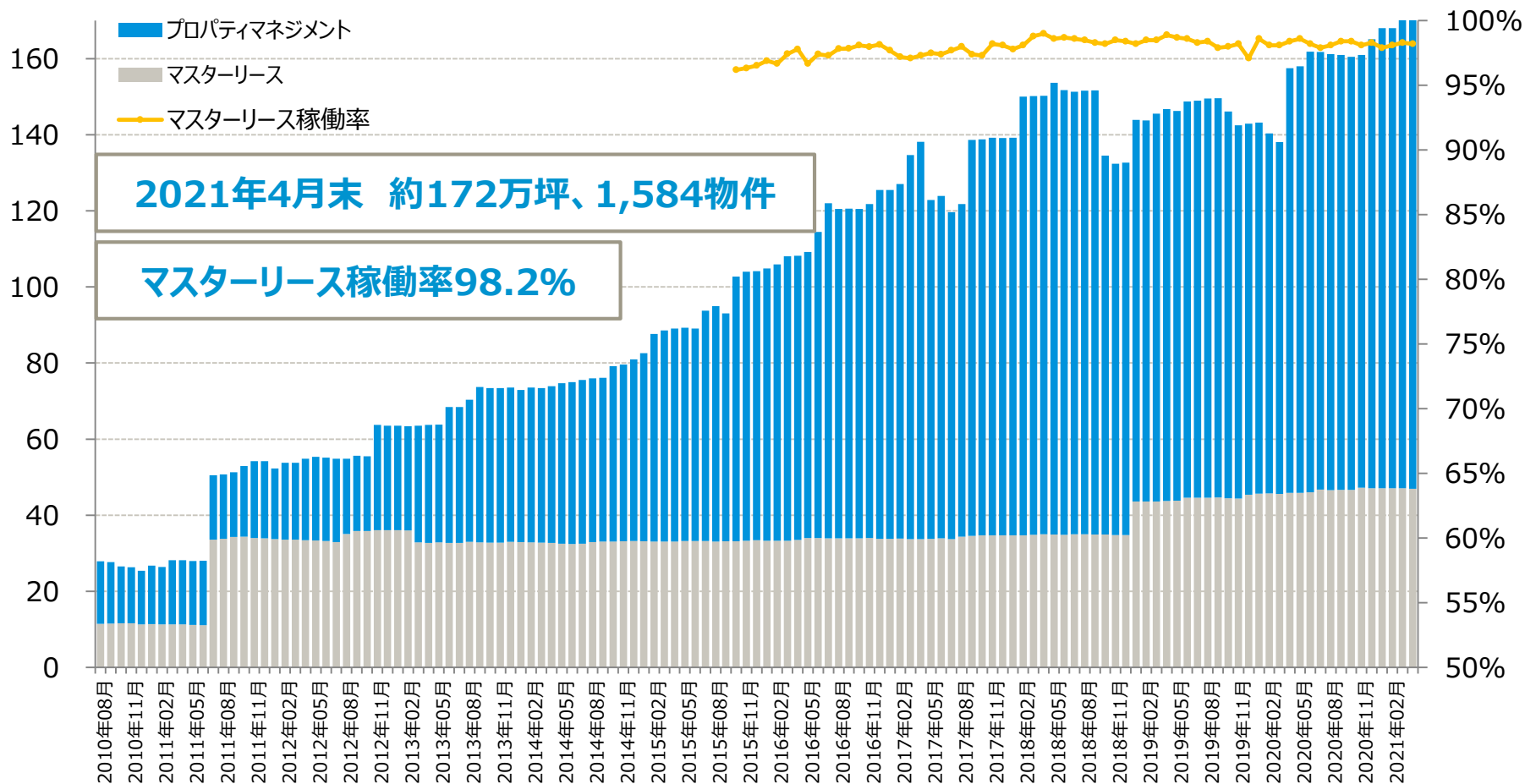
ストックビジネス



不動産管理事業 管理面積の推移

管理面積推移

(万坪)



注) 2013年03月より集計方法を変更



アセットマネジメント事業 CREロジスティクスファンド投資法人

公募（東証J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



主に延床面積5,000㎡
未満の中小型倉庫

売却

CREマスターリースファンド



Strategic Partners

アセットマネジメント
(投資助言)

出資

国内の
機関投資家



将来の成長のために

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



物流インフラプラットフォーム

人手不足対策



倉庫人材
派遣センター

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

コールドチェーンへの対応



株式会社A-TRUCK

グループ会社

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

物流拠点の創出

オムニチャネル対応
(分散出荷管理)



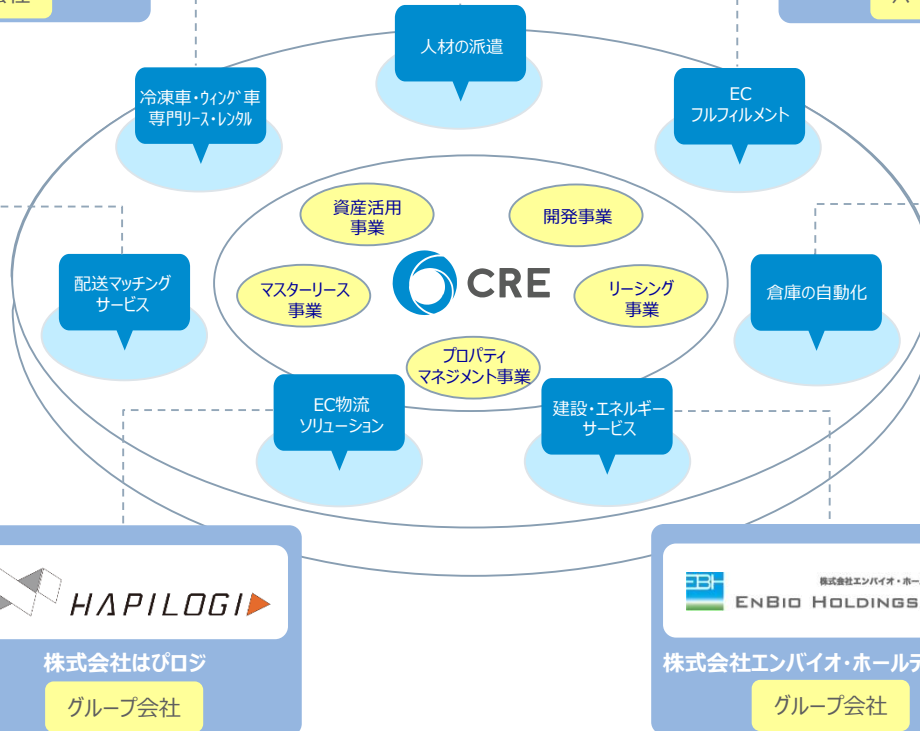
株式会社はぴロジ

グループ会社



株式会社エンバイオ・ホールディングス

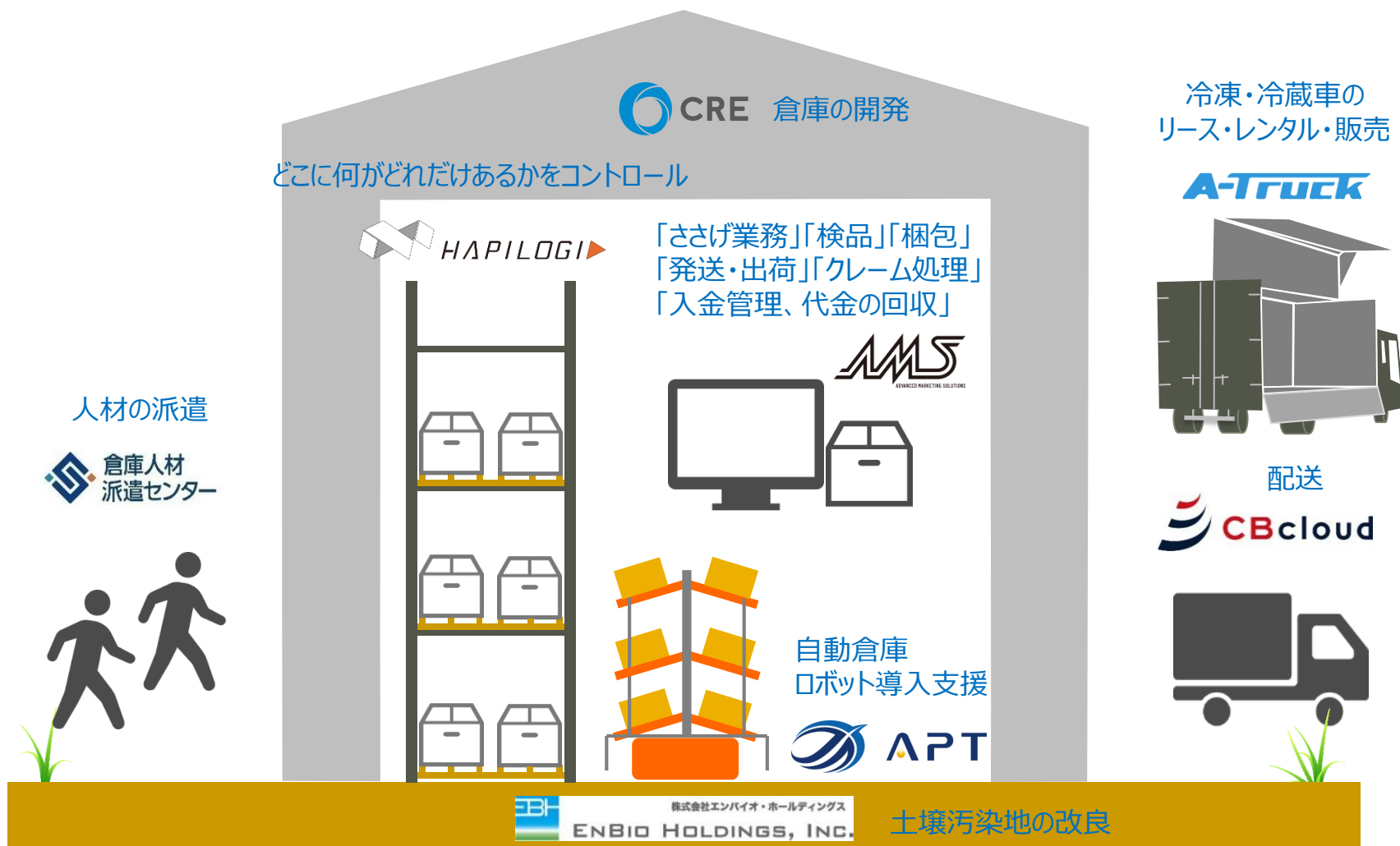
グループ会社



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

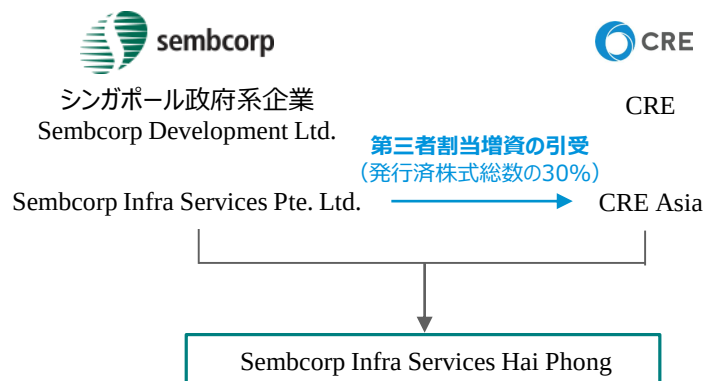


物流インフラプラットフォームのイメージ



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



インドネシア

2021年5月
物流施設開発に向け、
インドネシアのパートナー企業
との合併により
現地法人を設立

業績予想

2021年7月期 通期業績予想

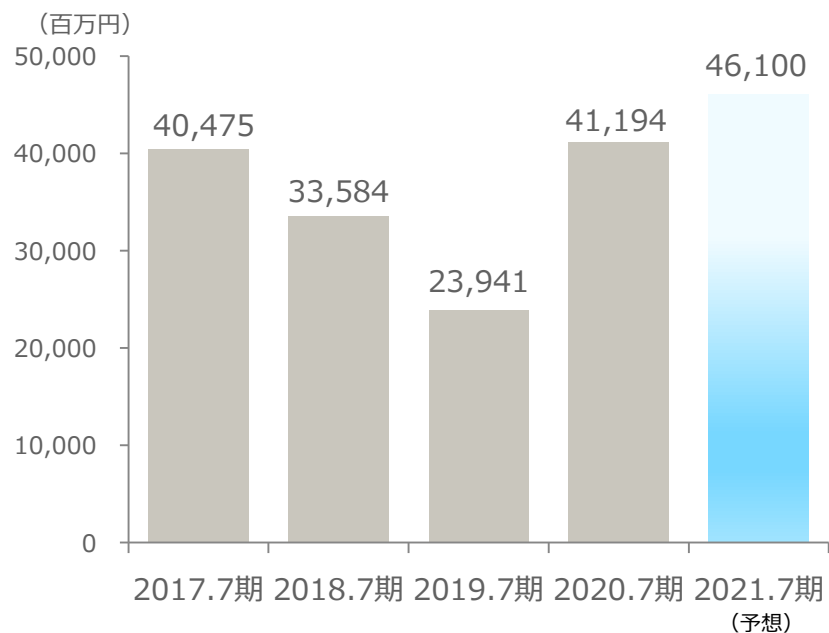
(単位：百万円)

	2020年7月期 通期（連結） 実績	2021年7月期 通期（連結） 予想（3月15日発表）	増減	
			金額	%
売上高	41,194	46,100	4,905	11.9 %
不動産管理事業	22,563	23,600	1,036	4.6%
物流投資事業	17,645	21,600	3,954	22.4%
アセットマネジメント事業	966	900	△66	△6.9%
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	1,500	△663	△30.7%
物流投資事業	2,521	4,200	1,678	66.6%
アセットマネジメント事業	503	450	△53	△10.7%
その他事業	3	—	—	—
消去他	△964	△1,150	△185	—
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	105.97円	2.25円	2.2%
1株当たり配当金	22.00円	23.00円	1円	4.5%
自己資本利益率（ROE）	13.9%	13.5%	—	△0.4p

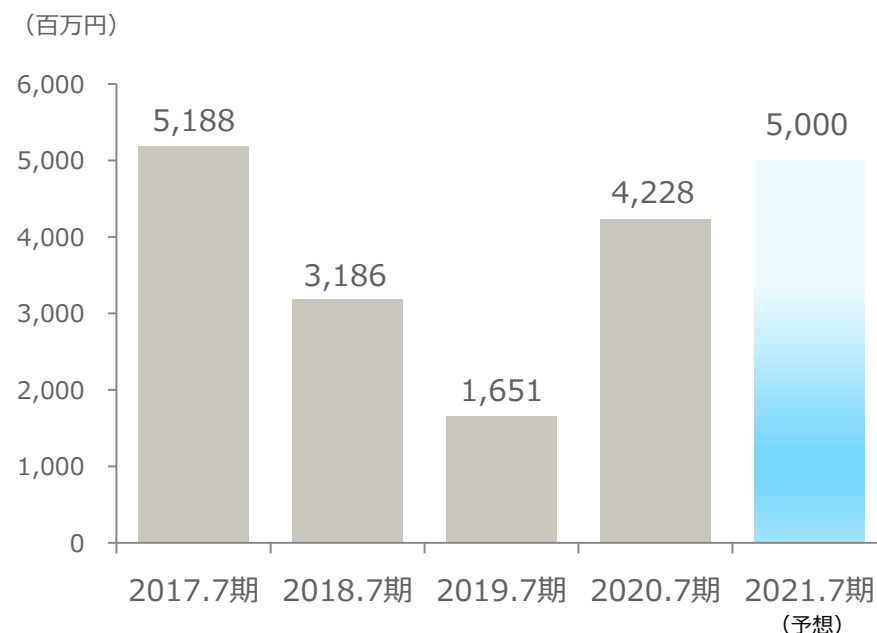
注）セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記

連結業績の推移①

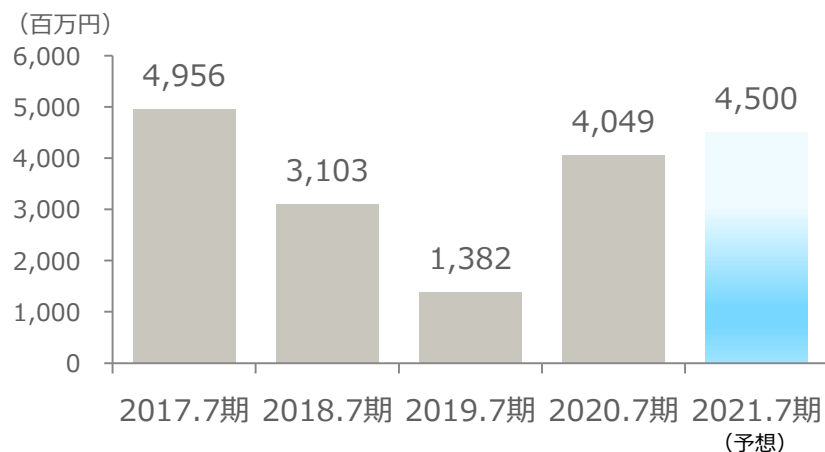
売上高



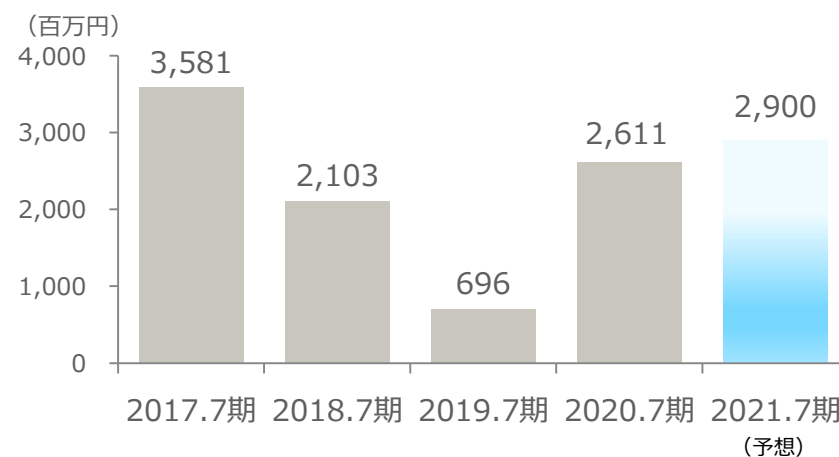
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益

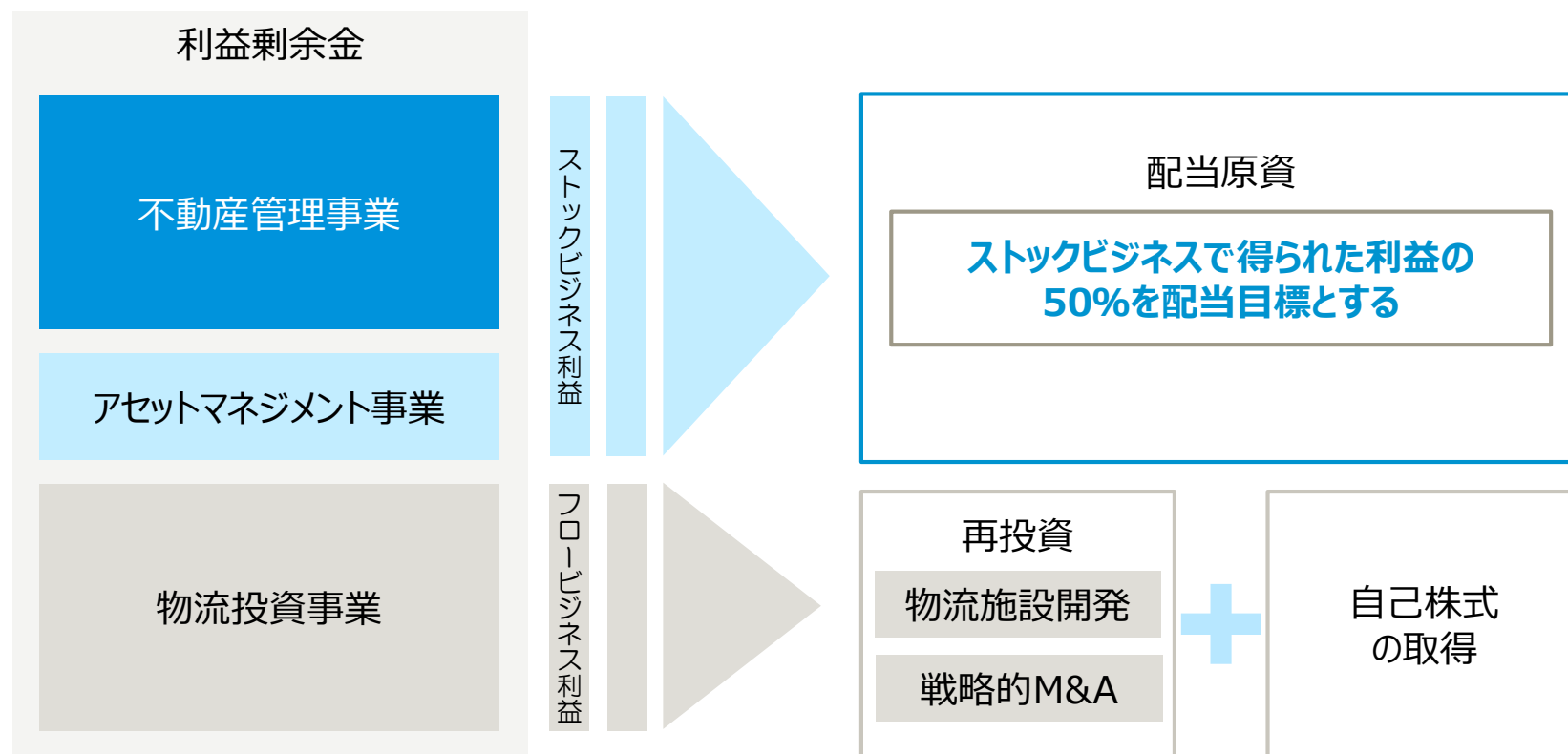


株主還元

ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

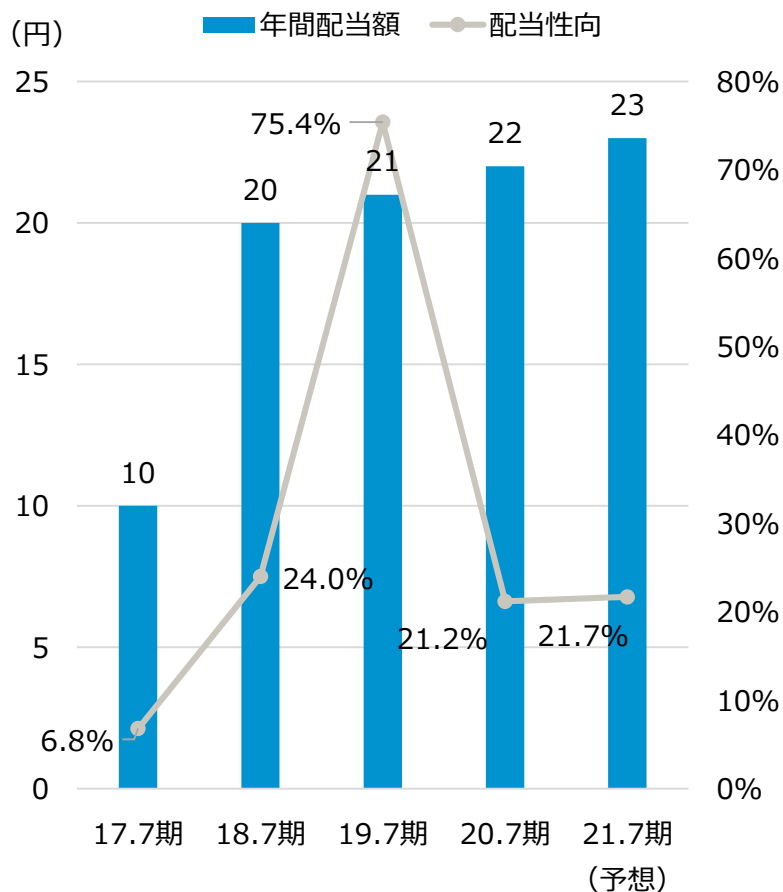
- スtockビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

資本戦略



株主還元

年間配当額及び配当性向の推移



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

(2021年1月31日現在)

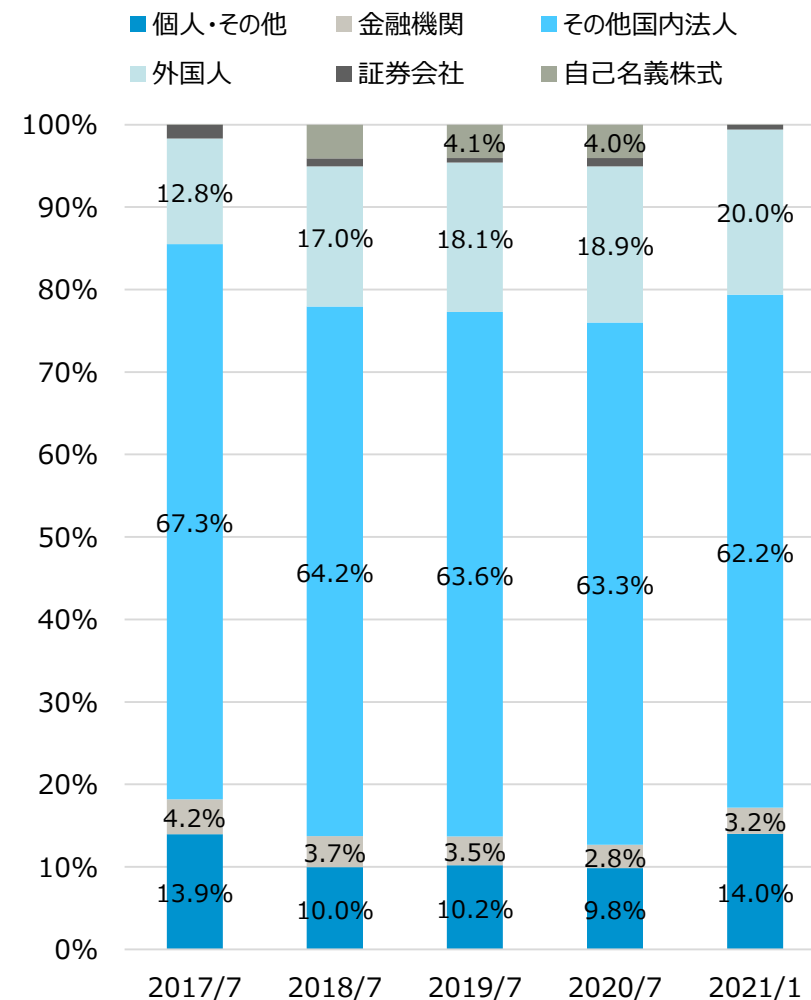
発行済株式総数および株主数

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）まで続く広がりを意味し、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。