

個人投資家向け会社説明会

2022年7月23日 大阪 シティプラザ大阪

東証プライム 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について	2
● 業績予想	9
● 市場環境と成長イメージ	12
● 5年後の姿	19
● 各事業の今	21
● 将来の成長のために	28
● 株主還元	31

CRE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	西東京、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	30億7,166万円（2021年7月31日現在）
連結売上高	475億5,617万円（2021年7月期）
連結従業員数	317名（2022年4月30日現在）
上場市場	東京証券取引所プライム市場（証券コード： 3458 ）
業種	不動産業

CREとは？

唯一の物流不動産専門の上場会社

事業内容は？

物流不動産のワンストップサービス

物流不動産のワンストップサービス

倉庫を建築する。

開発事業

物流投資セグメント

倉庫を管理する。

マスター
リース
事業

プロパティ
マネジメント
事業

リーシング
事業

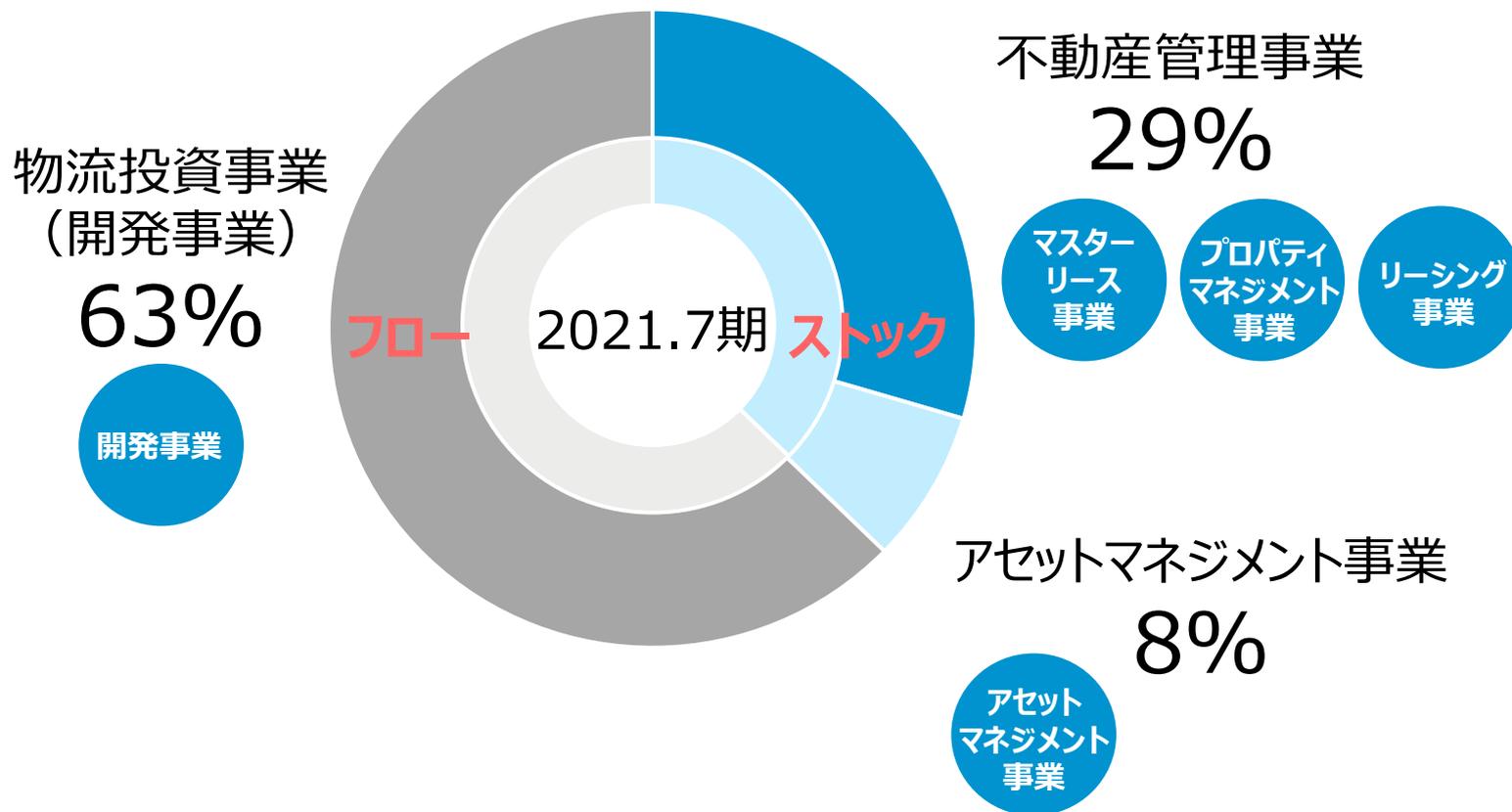
不動産管理セグメント

倉庫ファンドを作る。

アセット
マネジメント
事業

アセットマネジメントセグメント

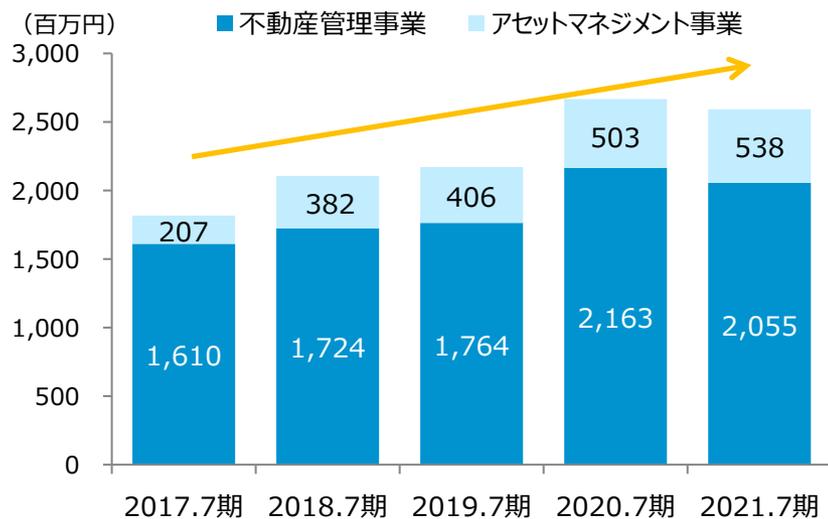
セグメント利益構成比について



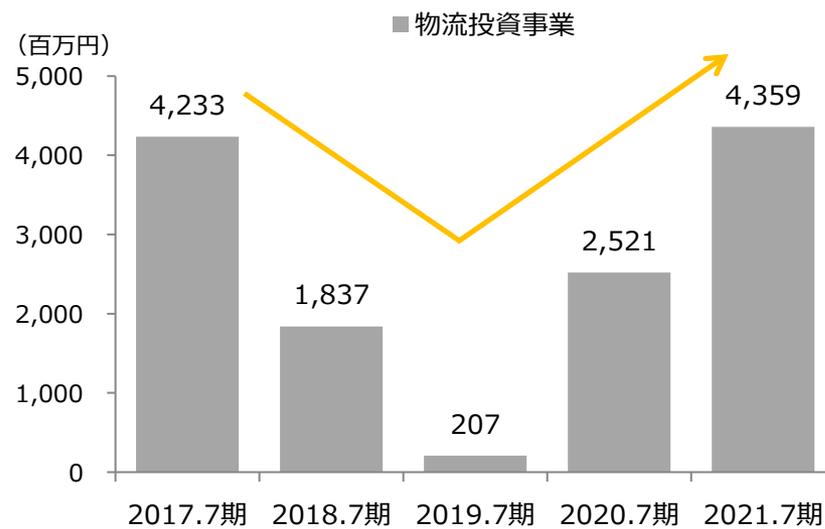
ストックビジネス : フロービジネス = 4 : 6

セグメント利益

ストックビジネス

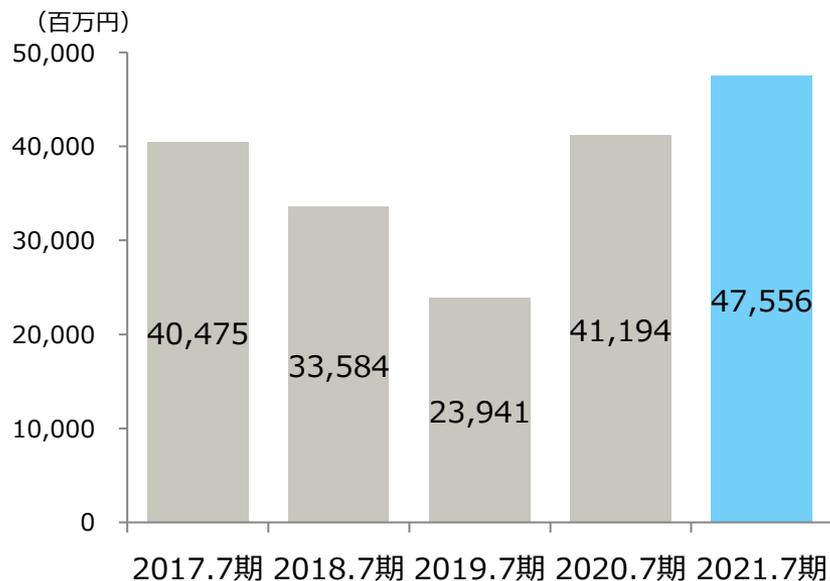


フロービジネス

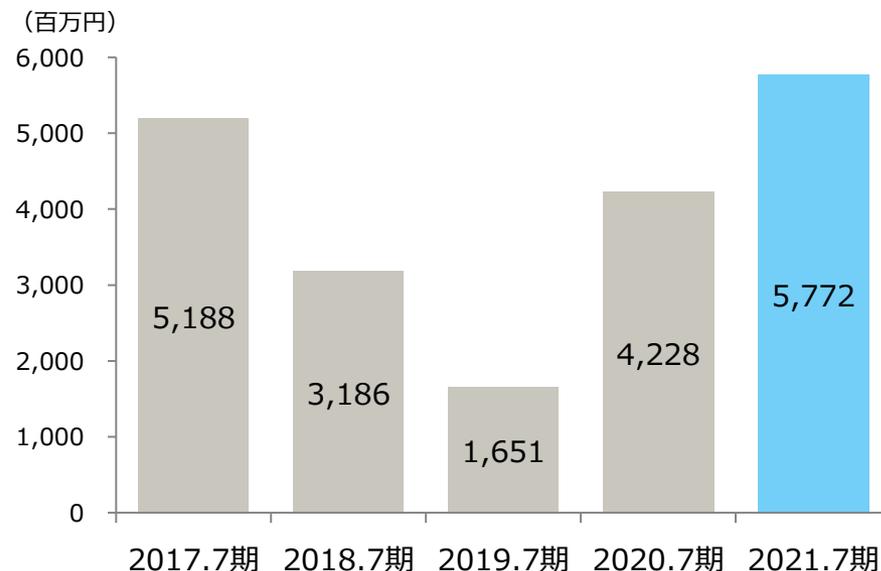


連結業績の推移

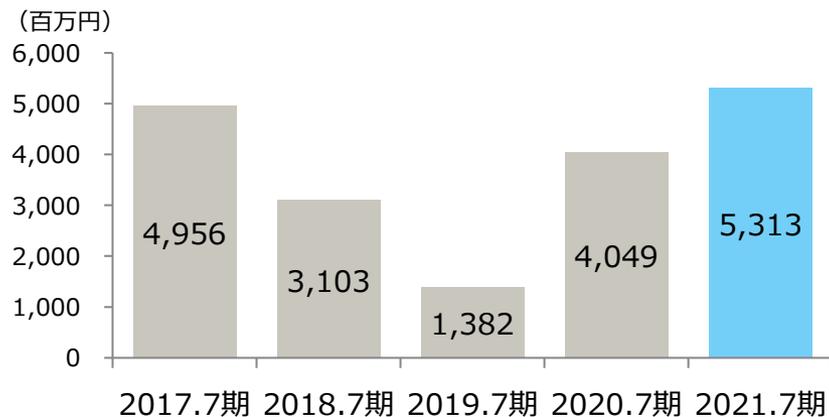
売上高



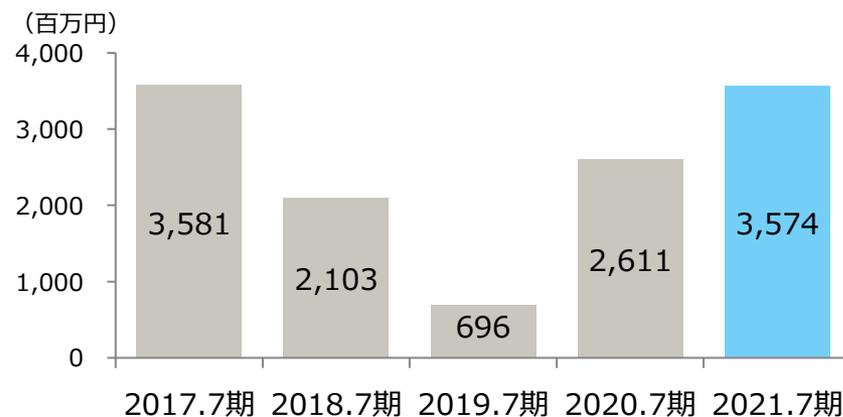
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



業績予想

2022年7月期 通期業績予想

(百万円)

	期初計画	修正計画 (2021年 12月13日)	修正計画 (2022年 3月14日)	差異※2
売上高	61,600	62,100	61,600	△500
営業利益	8,600	8,800	9,300	500
EBITDA	—	—	10,000	—
事業利益※1	9,000	9,700	10,400	700
経常利益	7,600	7,800	8,200	400
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	5,000	5,600	5,600	—
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	182.05円	191.12円	190.82円	△0.3円

	期初計画	修正計画 (2021年 12月13日)	修正計画 (2022年 3月14日)	差異※2
売上高	61,600	62,100	61,600	△500
不動産管理事業	28,850	28,850	27,600	△1,250
物流投資事業	31,650	31,950	32,650	700
アセットマネジメント事業	1,100	1,300	1,350	50
その他事業	—	—	—	—
セグメント利益	8,600	8,800	9,300	500
不動産管理事業	1,940	2,050	2,100	50
物流投資事業	7,650	7,550	7,760	210
アセットマネジメント事業	610	750	840	90
その他事業	—	—	—	—
調整額	△1,600	△1,550	△1,400	150

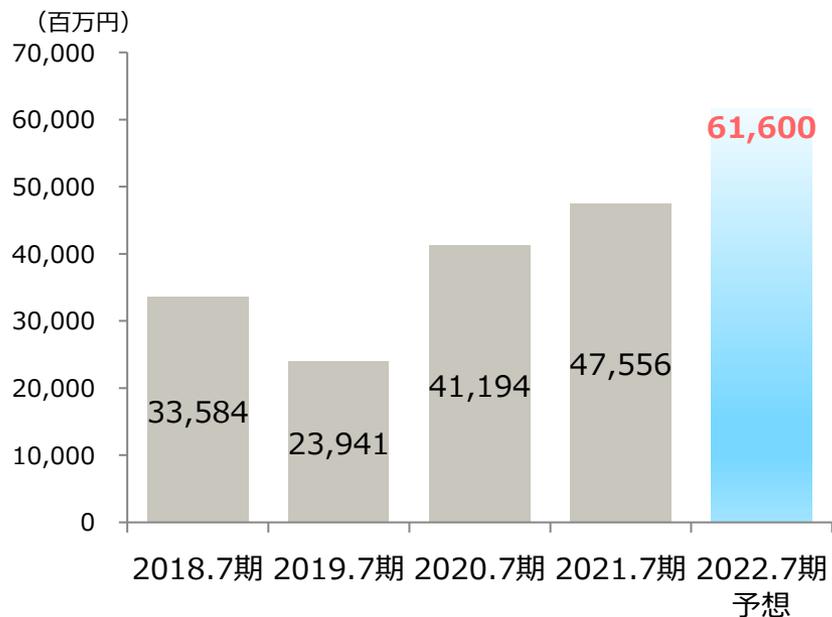
注) セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記

※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

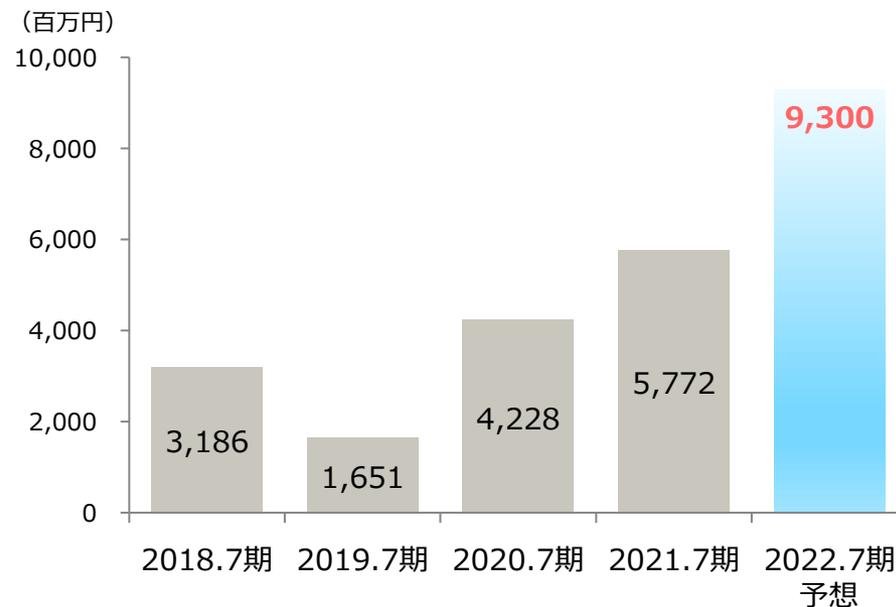
※2 修正計画 (2021年12月13日) と修正計画 (2022年3月14日) の差異

連結業績の推移

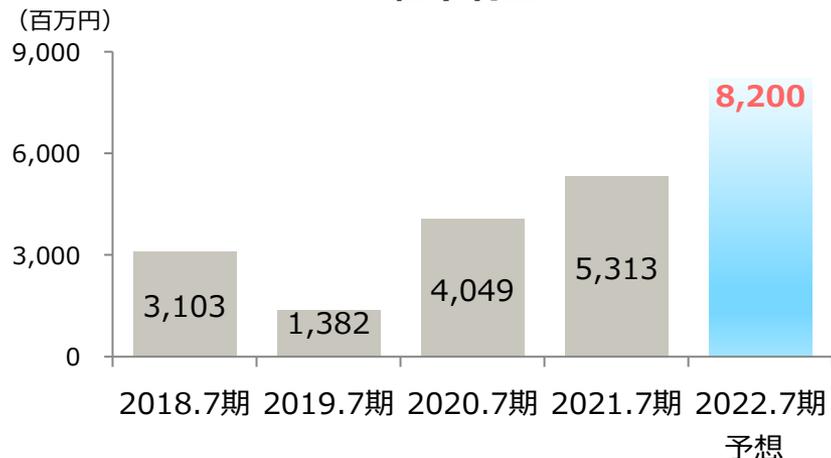
売上高



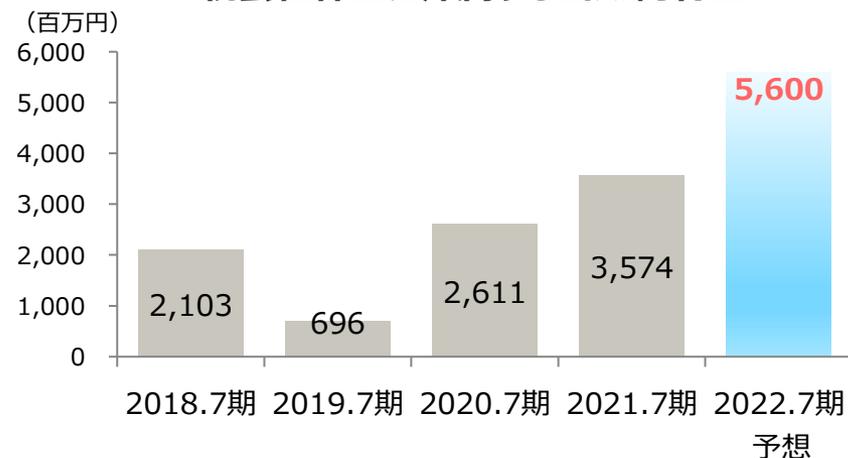
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



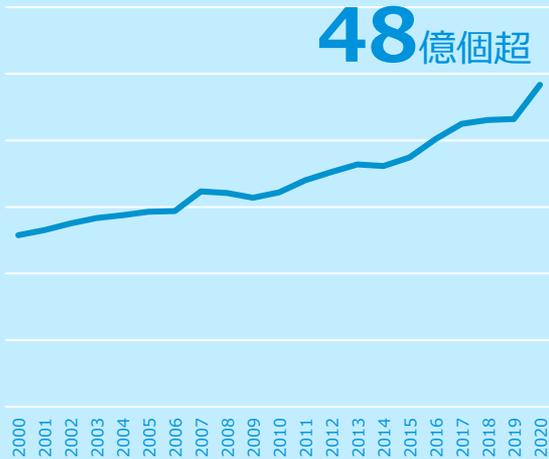
市場環境と成長イメージ

物流不動産の需要は？

- ・ **EC市場の成長**
- ・ **3 PL市場（物流市場）の成長**
- ・ **倉庫内での作業の変化**
- ・ **建て替え需要 etc...**

・EC市場の成長

宅配便取扱個数の推移



EC市場（電子商取引）の拡大

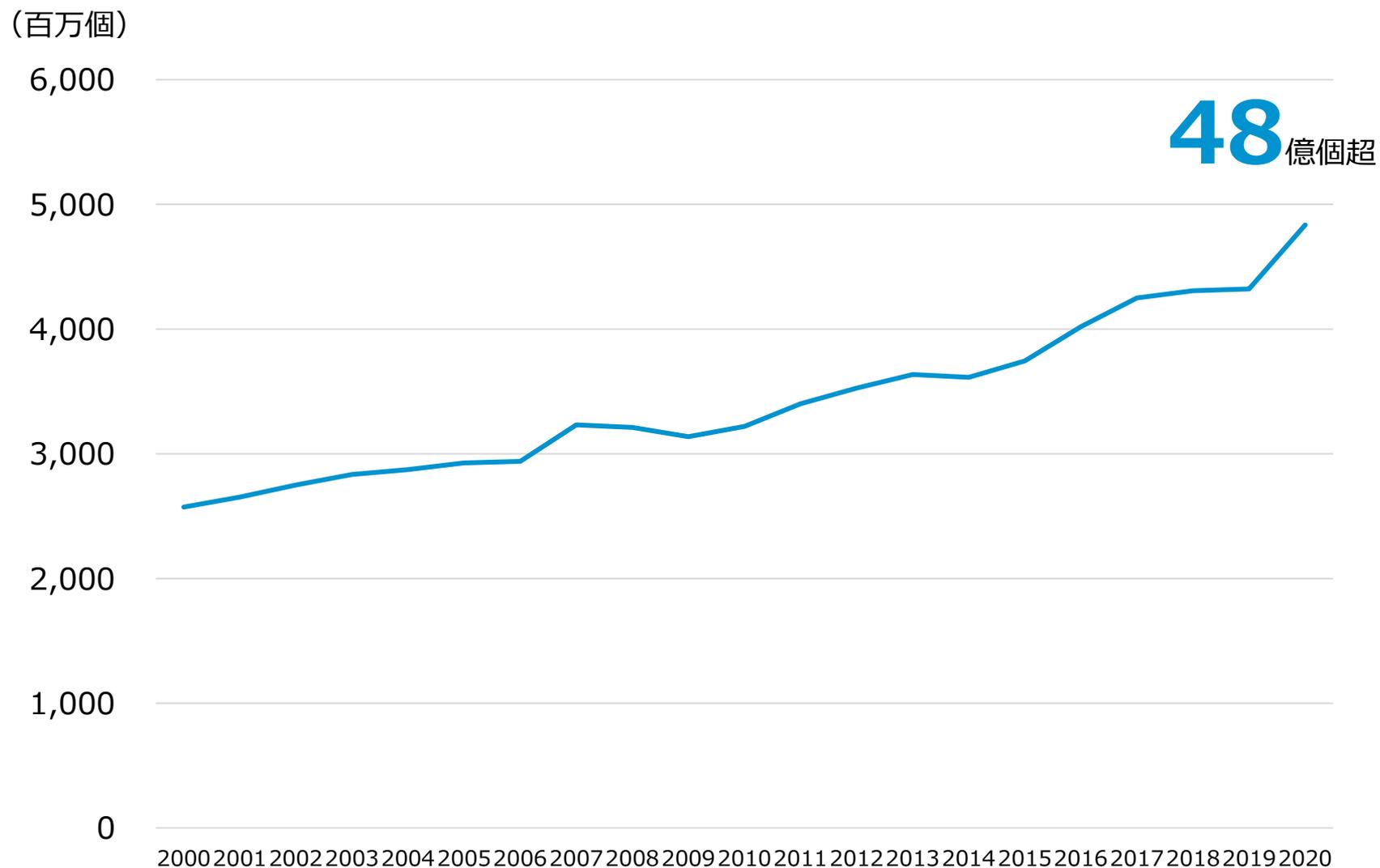


1件当たりの平均契約面積（物流施設）



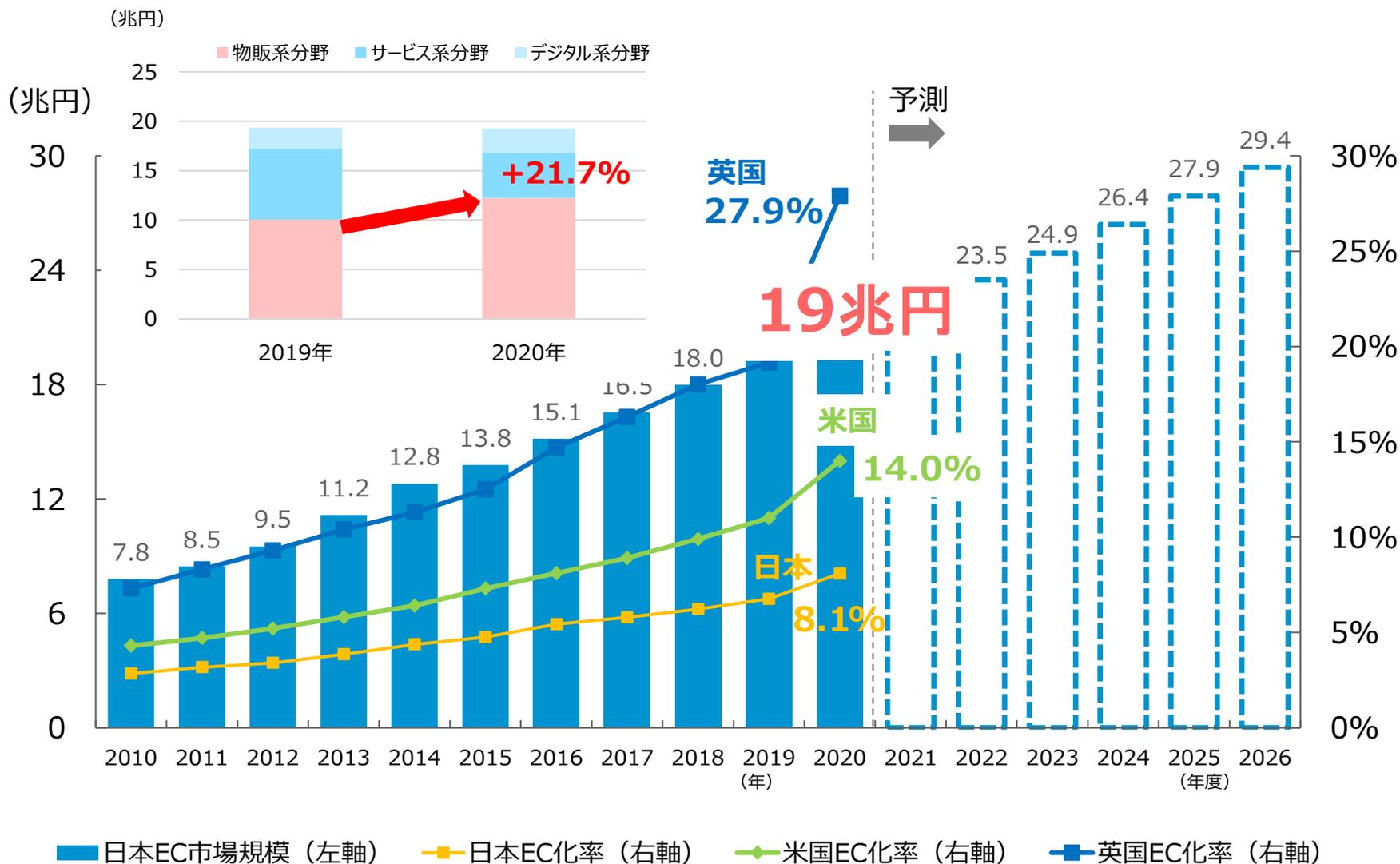
出所：CBRE「首都圏の物流需要を牽引するeコマース」

宅配便取扱個数の推移



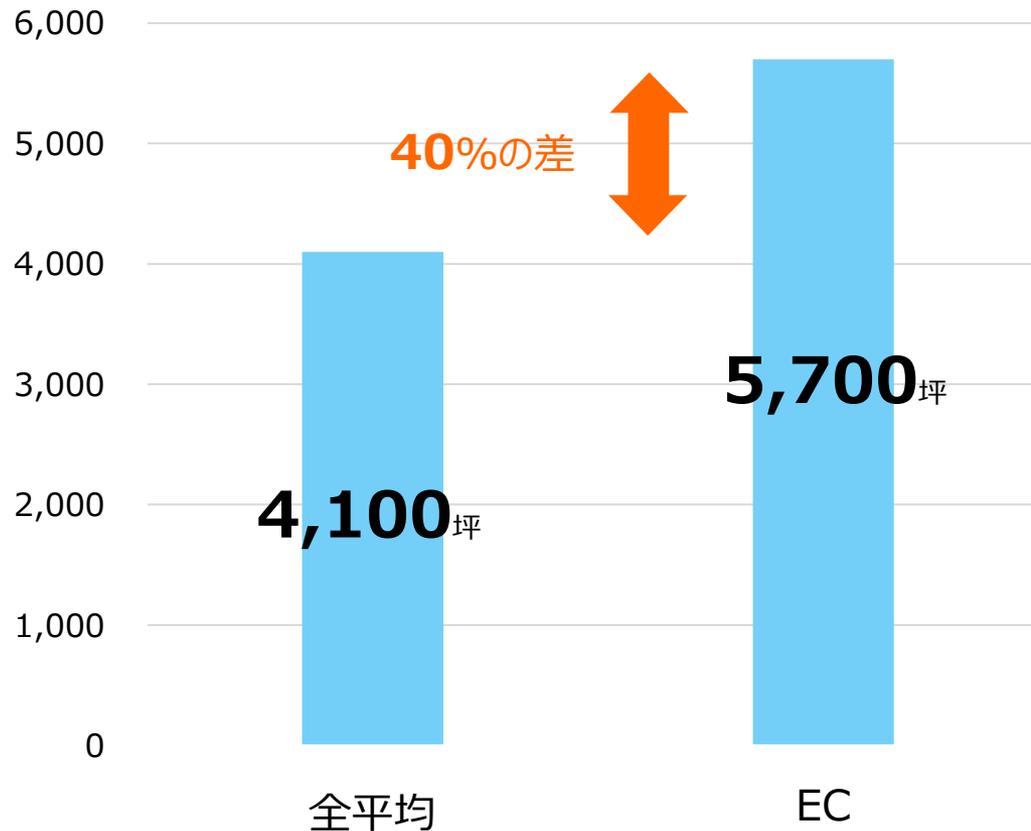
出所：国土交通省「令和2年度宅配便等取扱個数の調査」より当社作成
注：2007年度からゆうパック（日本郵便（株））の実績が調査の対象

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、2021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 Statisticsより当社作成

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」

- 宅配便の個数 ▶ 増加
- EC市場 ▶ 拡大
- 賃貸面積 ▶ 大

【予想】倉庫への需要は長期的に拡大傾向

5年後の姿

CREの目指す5年後の事業規模

物流不動産領域の
リーディングカンパニーに

フロービジネスで得られた利益の
再投資により、事業基盤を拡大

AUM・管理面積の積み上げ、
コアストック※1を底上げ

	2021.7期	2026.7期	備考
事業利益	62億円	120億円	5か年で倍増(年平均18%増)
パイプライン	2,000億円	3,500億円	2026.7期の数値は、2027.7期以降の パイプライン
管理面積	ML : 471,247坪	ML : 600,000坪	5か年で約27%増加
	PM : 1,260,132坪	PM : 1,600,000坪	5か年で約27%増加
AUM	2,000億円	4,500億円	5か年で倍増
コアストック	45億円	65億円	5か年で約40%増加
ROE	15%	15%以上	

※1 コアストック = CRE単体の不動産管理事業の収益(新築の請負工事収益・不動産販売収益を除く) + アセットマネジメント事業の期中運用報酬

各事業の今

ストックビジネス

不動産管理事業

マスターリース稼働率

99.0%

(前期末比 +0.8pt)

アセットマネジメント事業

AUM:ファンド運用資産残高

2,320億円

(前期末比 +320億円、2026年7月期目標 4,500億円)

フロービジネス

物流投資事業

第2次中期計画におけるパイプライン残高（未公表、売却済含）

2,000億円超

内 公表済パイプライン残高 ※来期以降売却物件は、粗利約10%として算出

約 **1,500億円**

財務

NET D/E レシオ

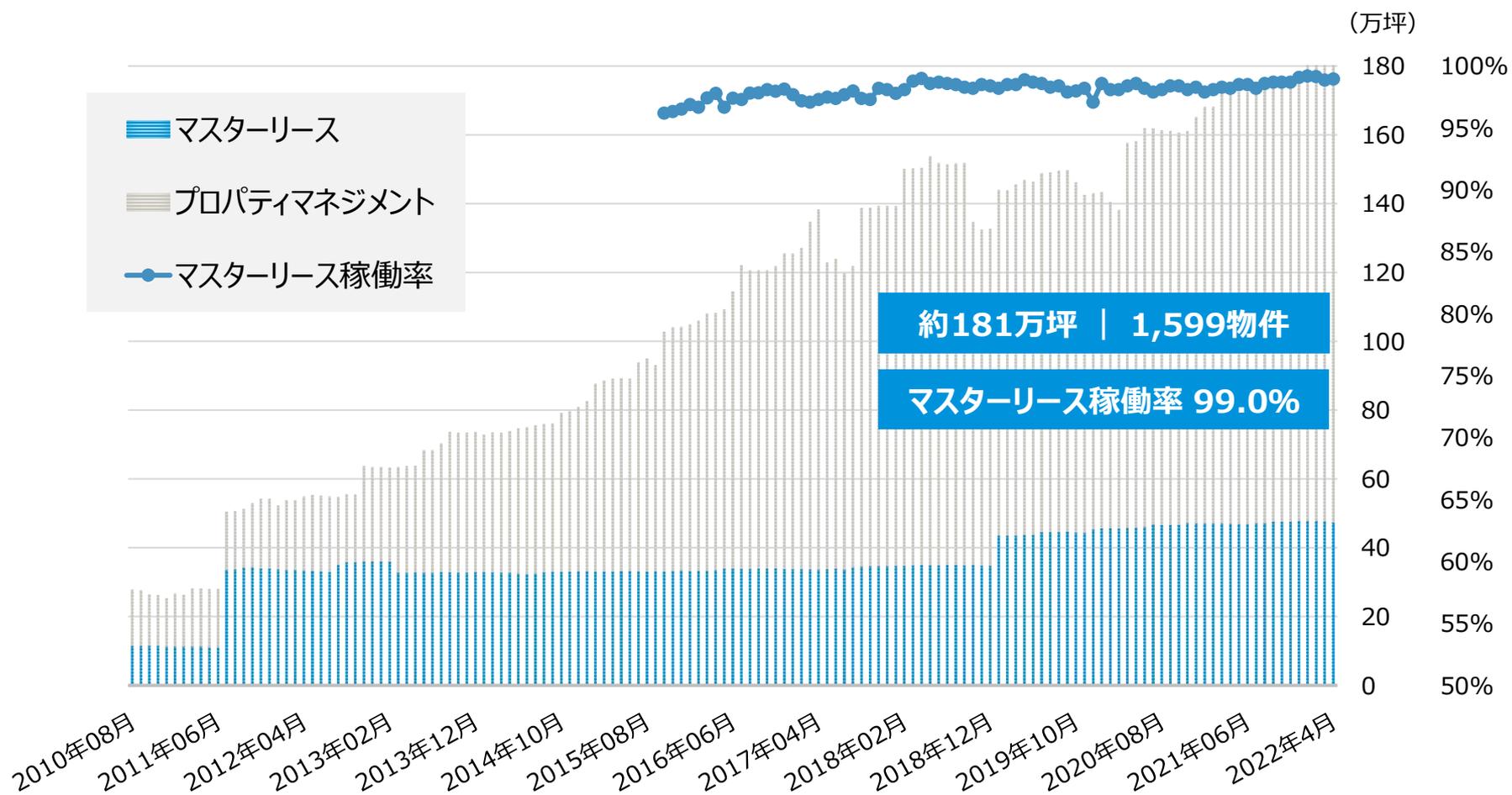
(期末時点での上限 2.5倍)

0.40倍

有利子負債

425億円

重要指標：管理物件推移

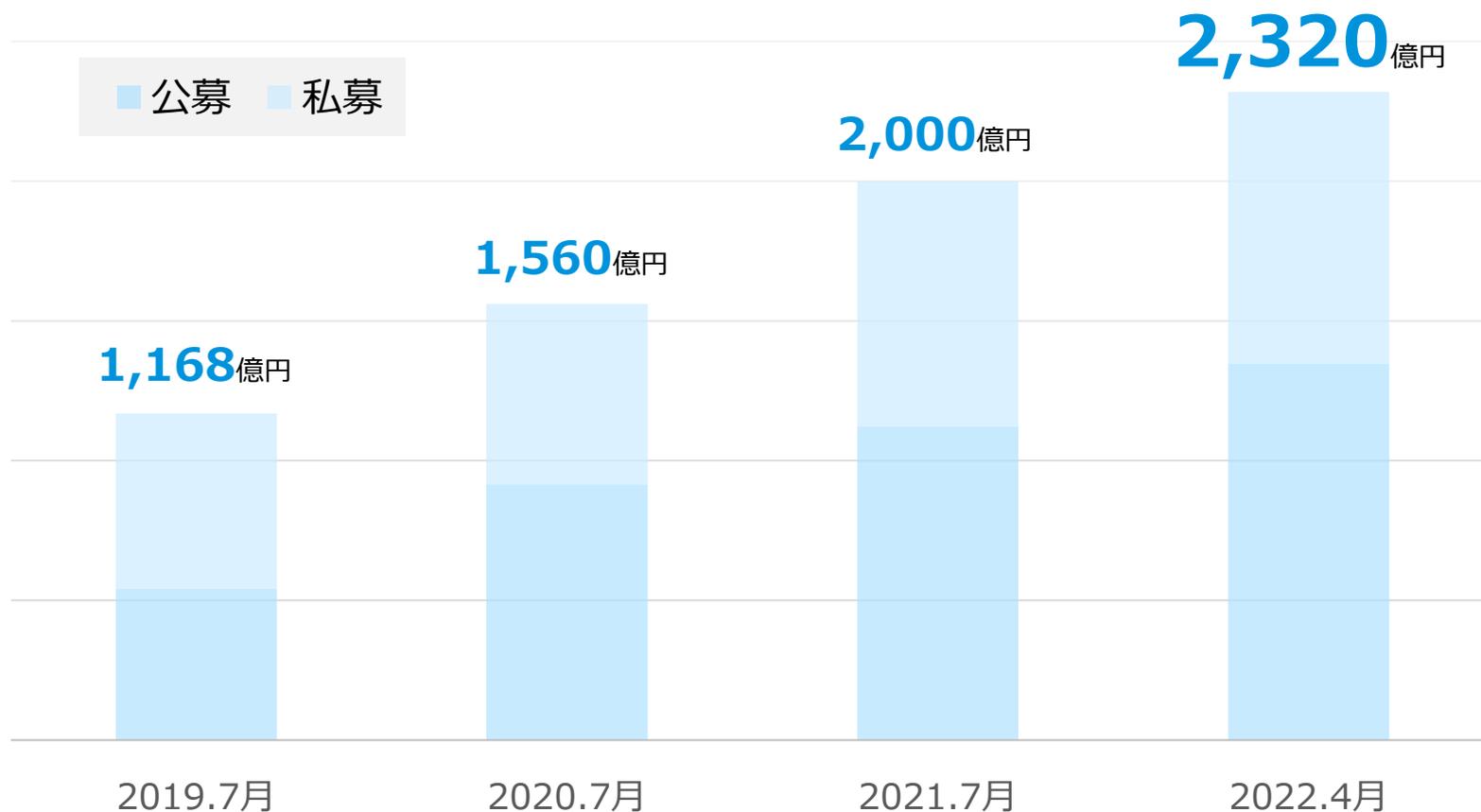


約181万坪 | 1,599物件
 マスターリース稼働率 99.0%

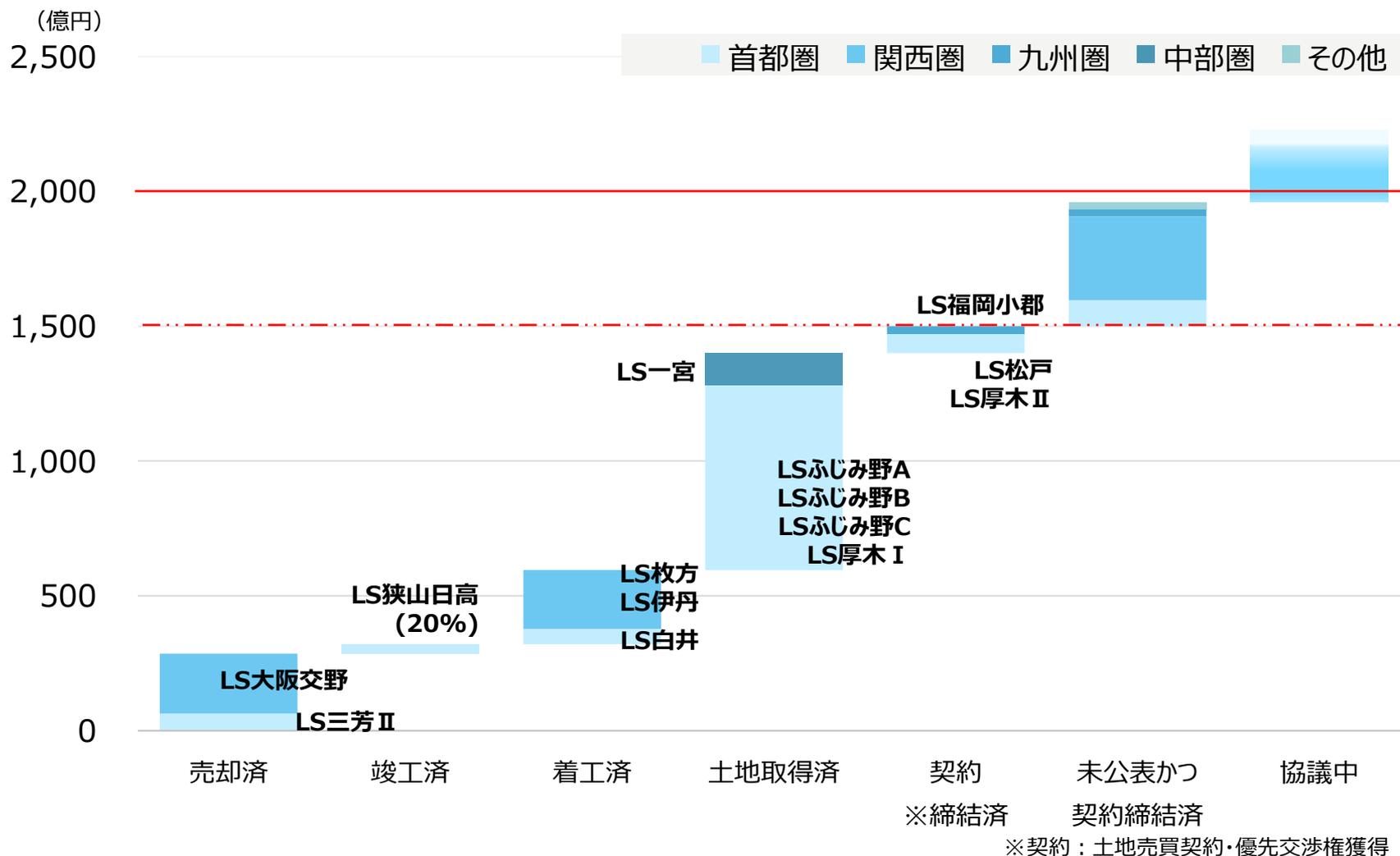
注) 2013年03月より集計方法を変更

重要指標：AUM推移

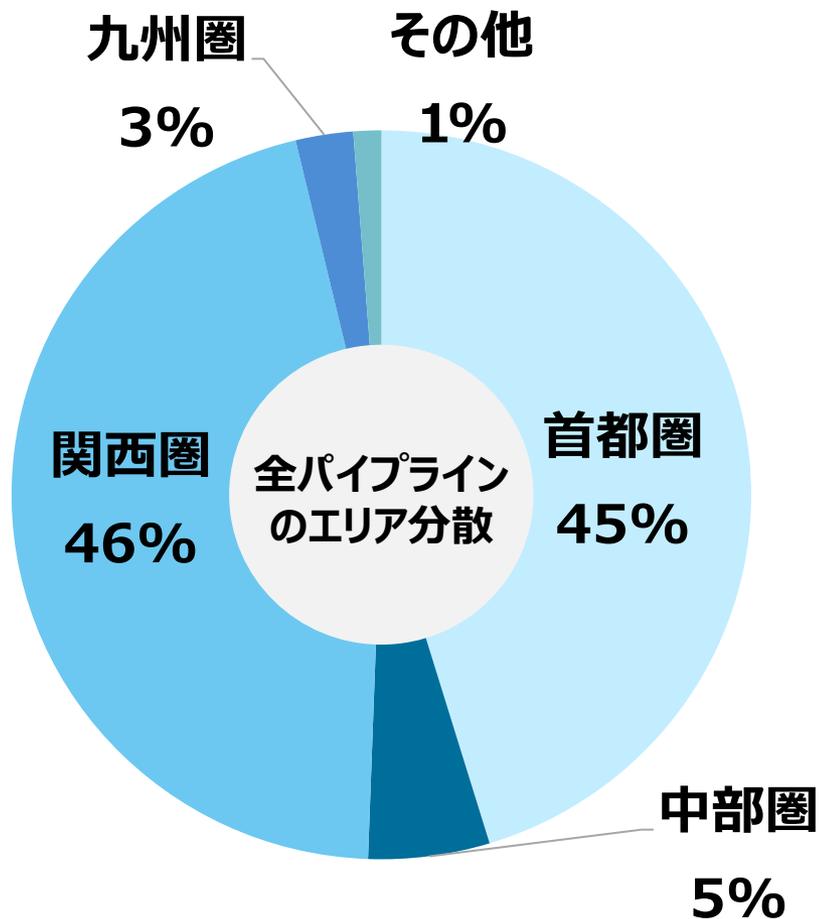
CREロジスティクスファンド投資法人の物件取得が進み、資産残高は、**前期末比 +320億円**



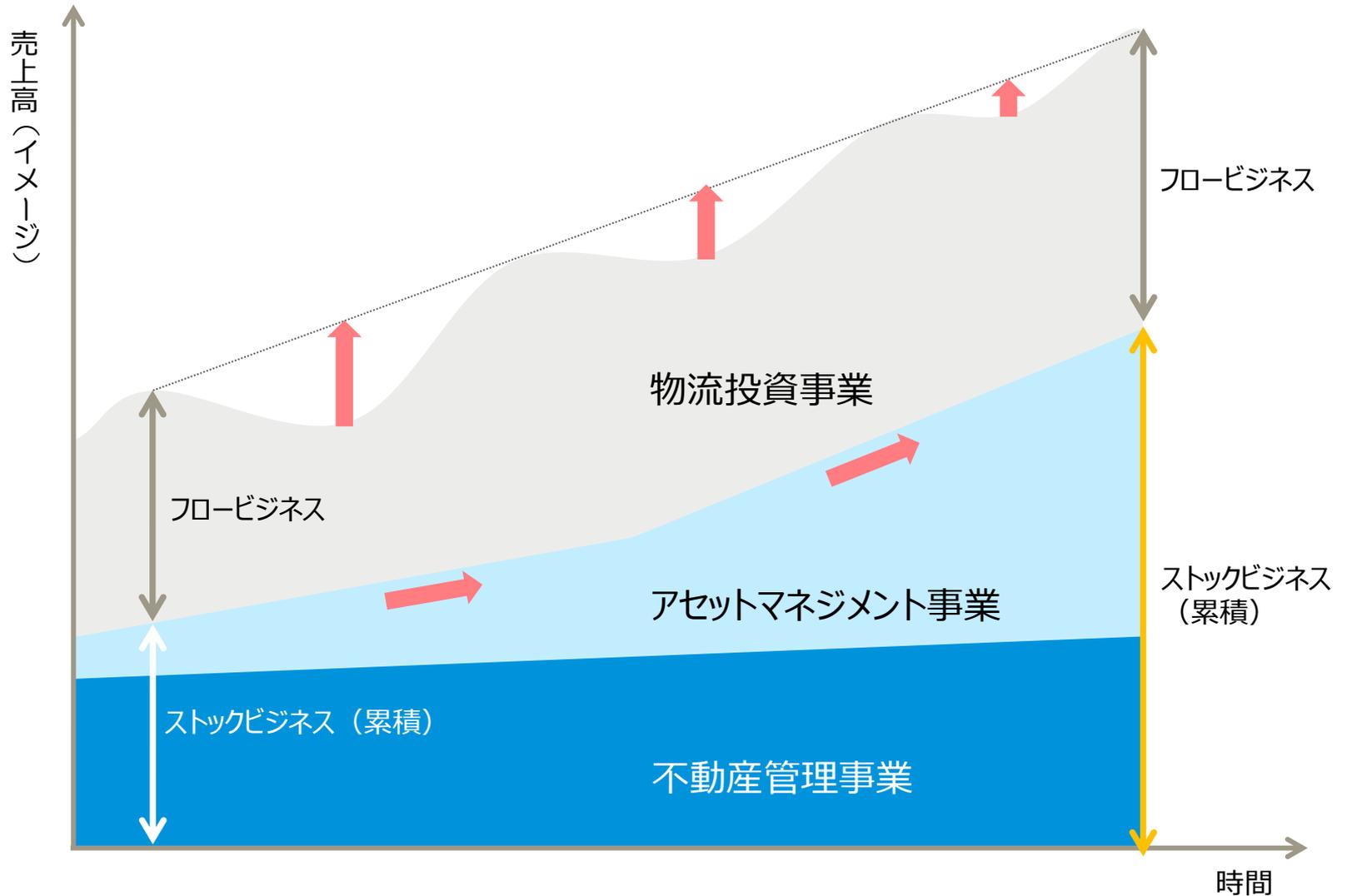
重要指標：パイプライン



重要指標：パイプライン

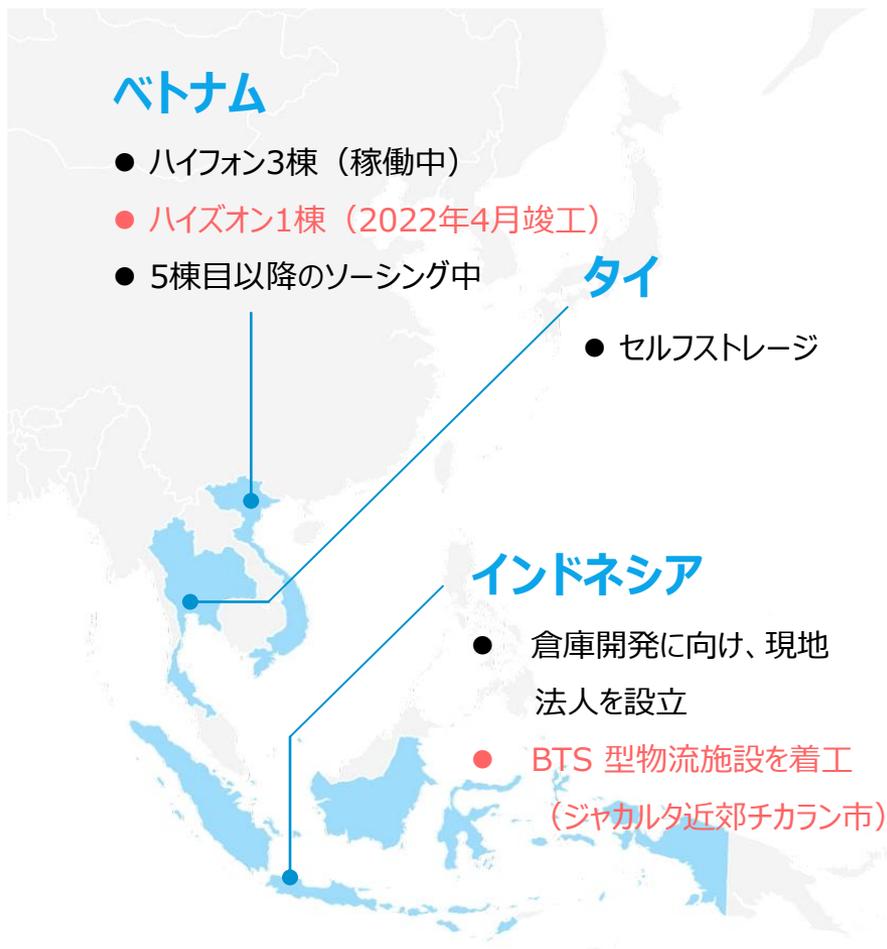


CREの収益構造と成長イメージ

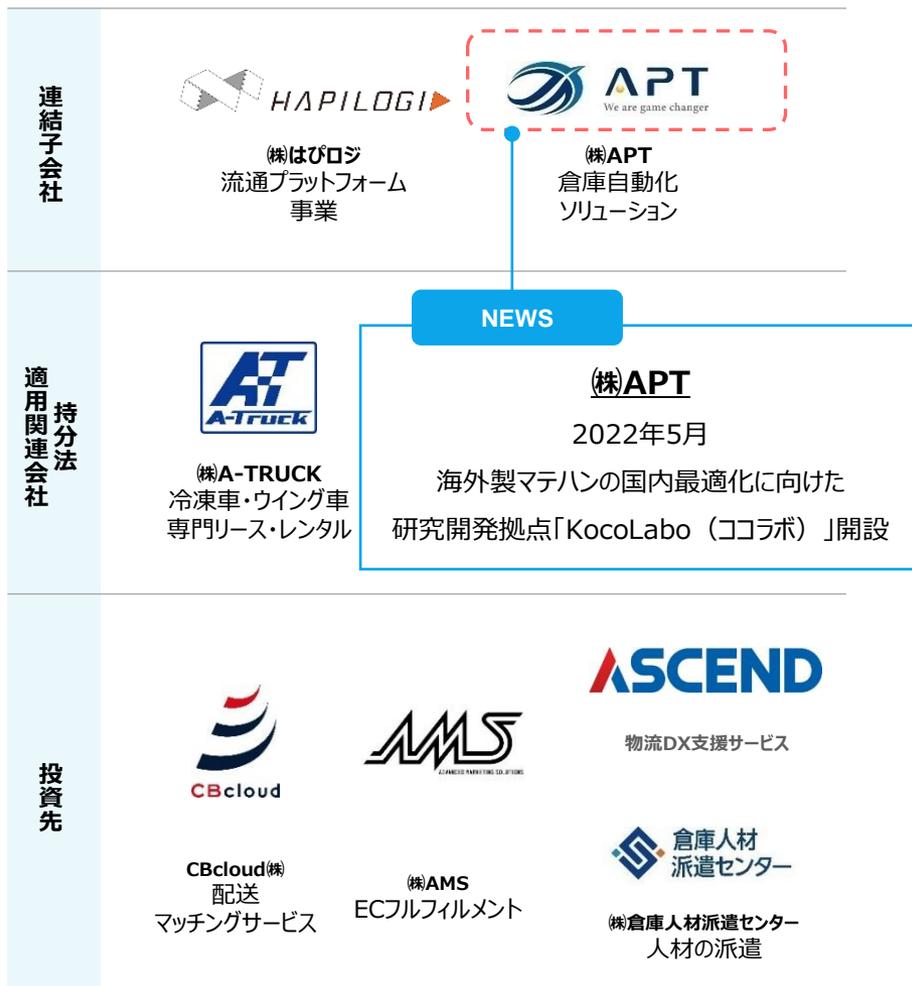


将来の成長のために

海外



LIPを構成する新規事業群



持続可能な社会への取り組み

CREグループは、持続可能な開発目標(SDGs)の達成貢献に向け、様々な取り組みを実施していきます。

関連するSDGs	取組み施策
  	<ul style="list-style-type: none"> ● 太陽光発電の施設内利用(株エンバイオC・エナジー) ● 開発物件への太陽光パネルの設置を通じ100%再エネ化へ ● CREロジスティクスファンド投資法人は、GRESB リアルエステイト評価において「3 Stars」及び「Green Star」、GRESB 開示評価において最上位の「A」の評価を取得
  	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発物件の環境評価獲得：BELS、CASBEE ● 開発物件の設備：LED照明導入、井戸水活用、緑化推進等 ● 土壌汚染対策 ● 歴史保存への協力(採掘への協力)
  	<ul style="list-style-type: none"> ● 倉庫開発による地域雇用の創出 ● 社会貢献団体への賛同：バックーズ寺子屋、こども食堂 ※ ● 大学での講義(寄附講座)：上智大学、明治大学 ※

※2022年4月末時点

「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」※による提言への賛同を表明



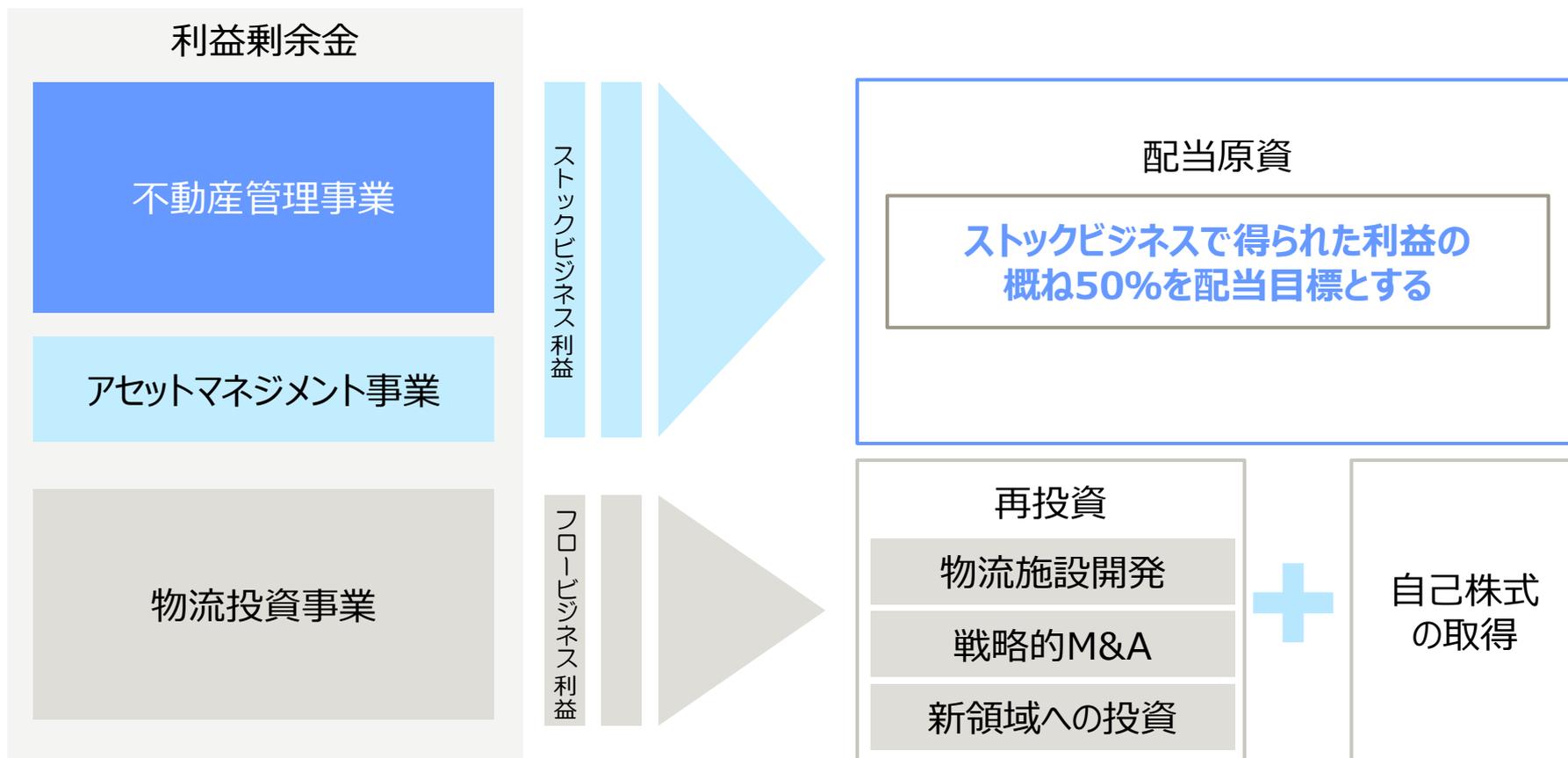
※ G20からの要請を受け、金融安定理事会 (FSB) が2015年に設立。気候変動によるリスク及び機会が経営に与える財務的影響を評価し、「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨しています。
(TCFDウェブサイト：<https://www.fsb-tcfid.org/>)

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

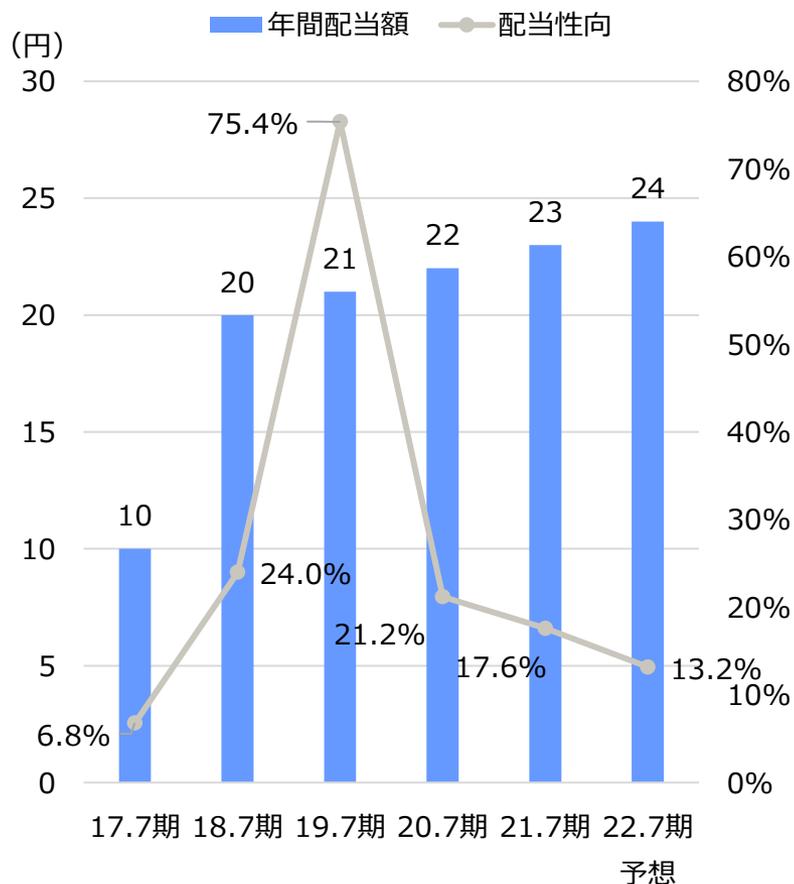
- スtockビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、長期・継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発、Stockビジネス強化のためのM&A、長期的な成長のための新領域への投資等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

資本戦略



株主還元

年間配当額及び配当性向の推移



1株当たり配当金

2022年7月期通期（連結）予想

24円 / 株

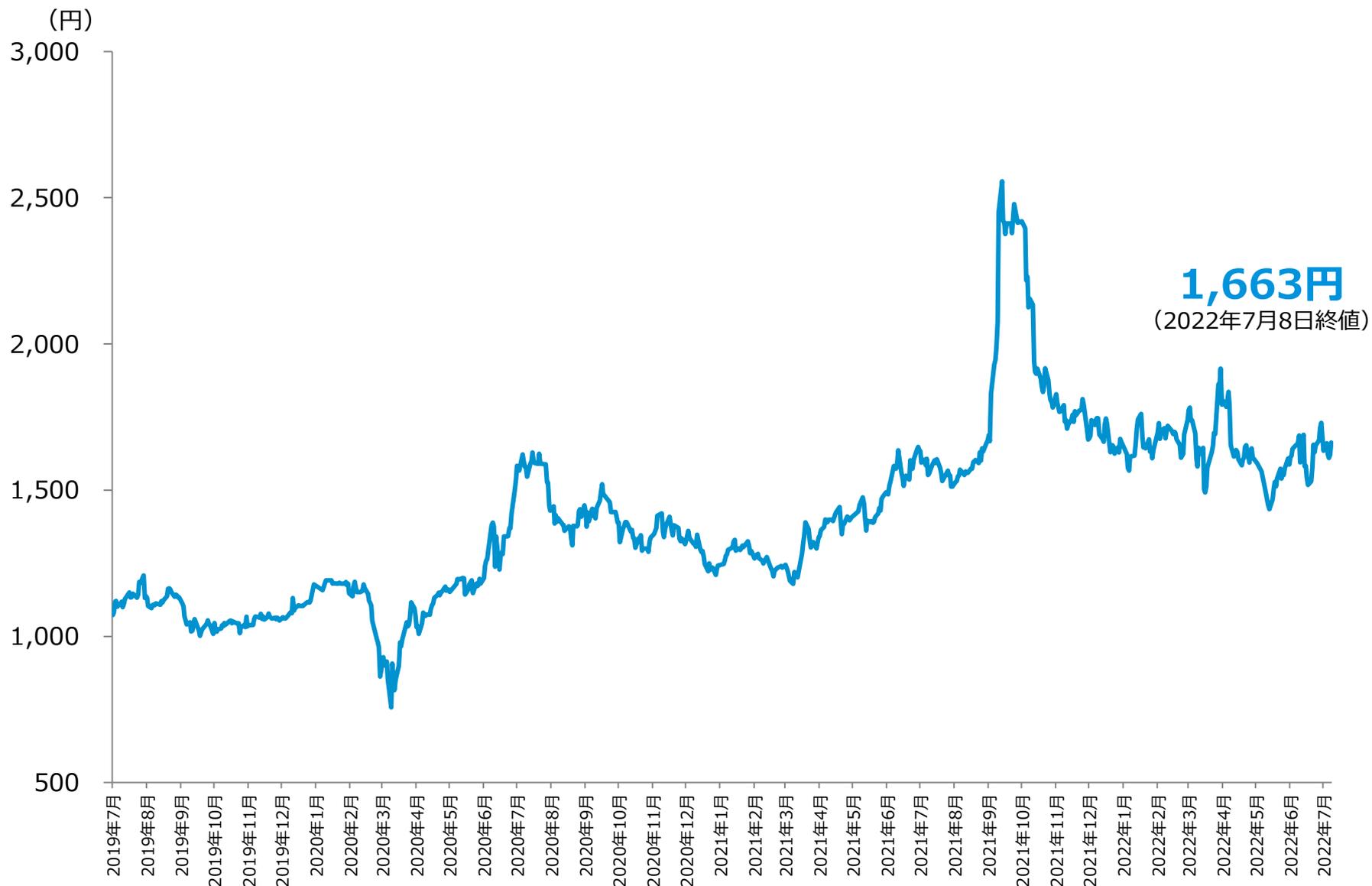
前年比 **+1**円増 (+4.3%増)

ストックビジネスで得られた利益の
概ね**50%**

※2021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

※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

(ご参考) 株価推移



(ご参考) 株式の状況 (2022年1月31日現在)

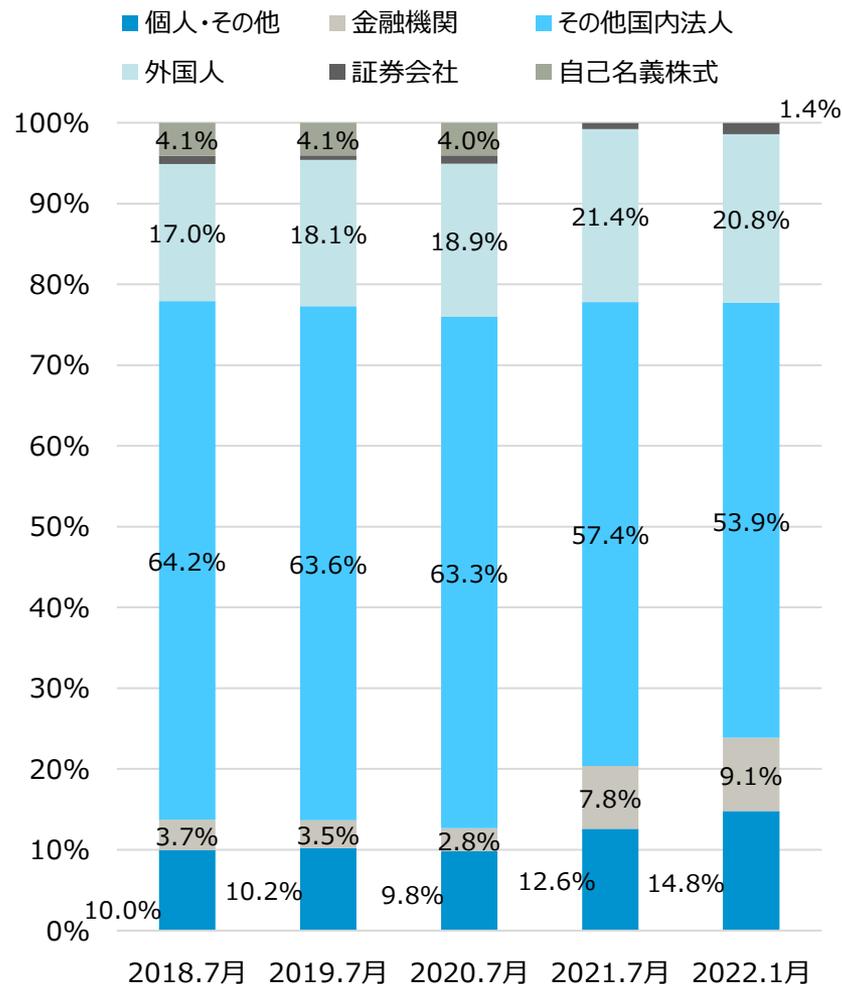
発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	27,468,800株
株主数	11,638名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産 (株)	11,009	36.74
ケネディクス (株)	4,485	14.97
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	2,065	6.89
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	1,135	3.79
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST	1,000	3.34
野村信託銀行 (株) (信託口2052257)	999	3.33
(株) 日本カストディ銀行 (信託口)	606	2.02
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	599	2.00
公共建物 (株)	559	1.87
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	539	1.80

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。