

# 2019年7月期 第1四半期 決算説明資料

2018年12月7日



株式会社 シーアールイー

東証一部 証券コード3458 (不動産業)

# 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



# 目次

● 2019年7月期第1四半期決算概要	.....	P.8
● 業績予想	.....	P.21
● 中期経営計画（2019年7月期～2021年7月期）	.....	P.23
● 株主還元	.....	P.38
● 物流不動産市場	.....	P.41
● APPENDIX	.....	P.53

## 2019年7月期第1四半期のトピックス（2018年12月7日現在）

- 株式会社ロジコム<sup>1</sup>の株式取得（子会社化）に関する株式譲渡契約締結に関するお知らせ<sup>5</sup>
- シーアールイーの子会社ブレインウェーブと、資本業務提携先であるCBcloud（株）が業務提携を開始<sup>1</sup>
- シーアールイーの子会社ブレインウェーブとオフィス エフエイ・コム 物流ロボティクス分野にて業務提携を開始<sup>4</sup>
- （株）土地再生不動産投資にて第1号案件となる土地を取得（横浜市）
- 譲渡制限付株式報酬としての新株式発行に関するお知らせ<sup>3</sup>
- 上智大学にて寄付講座「ロジスティクス」を開講<sup>2</sup>

1:2018年9月14日 2:2018年11月12日 3:2018年11月20日 4:2018年11月21日 5:2018年12月3日発表

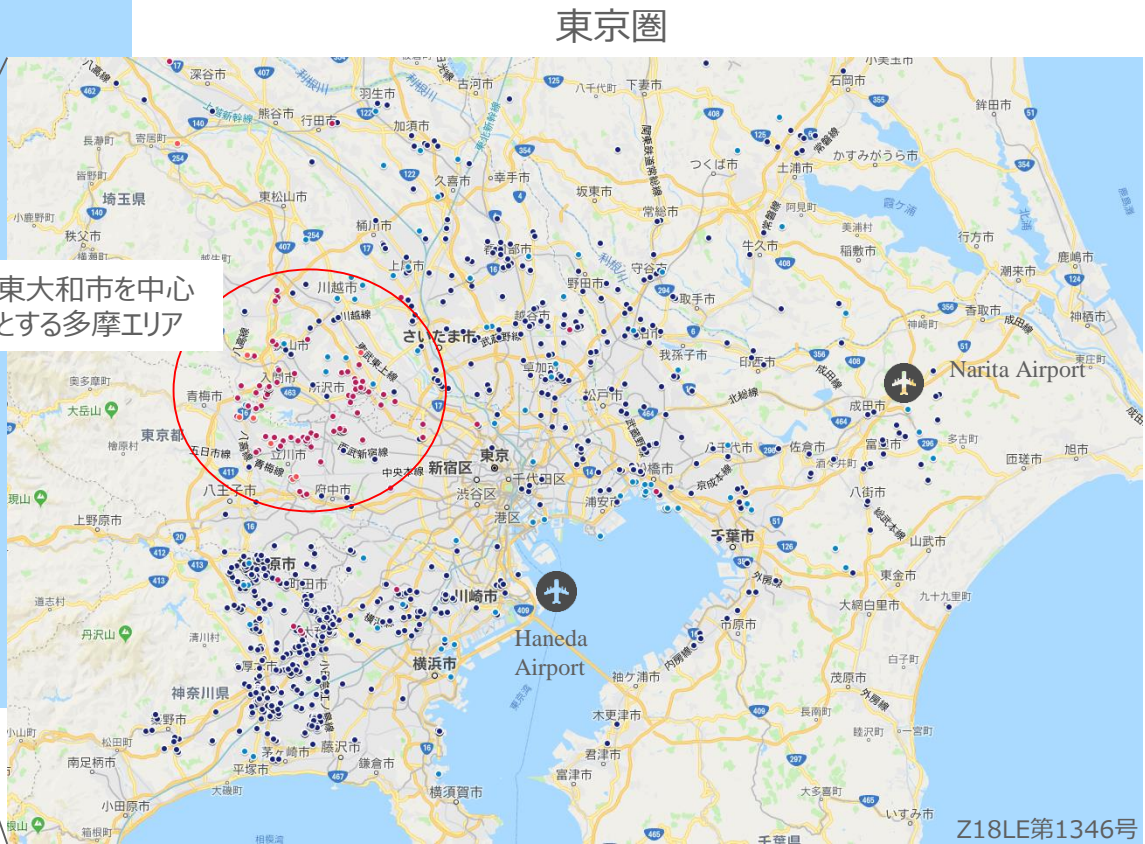
## 目的 コアストックの成長

コアストック収益 = **ML賃貸損益** + PM報酬 + BM報酬 + 修繕工事 + AM期中運用報酬

## 効果 エリア補完、マスターリース管理面積の拡大



東大和市を中心とする多摩エリア



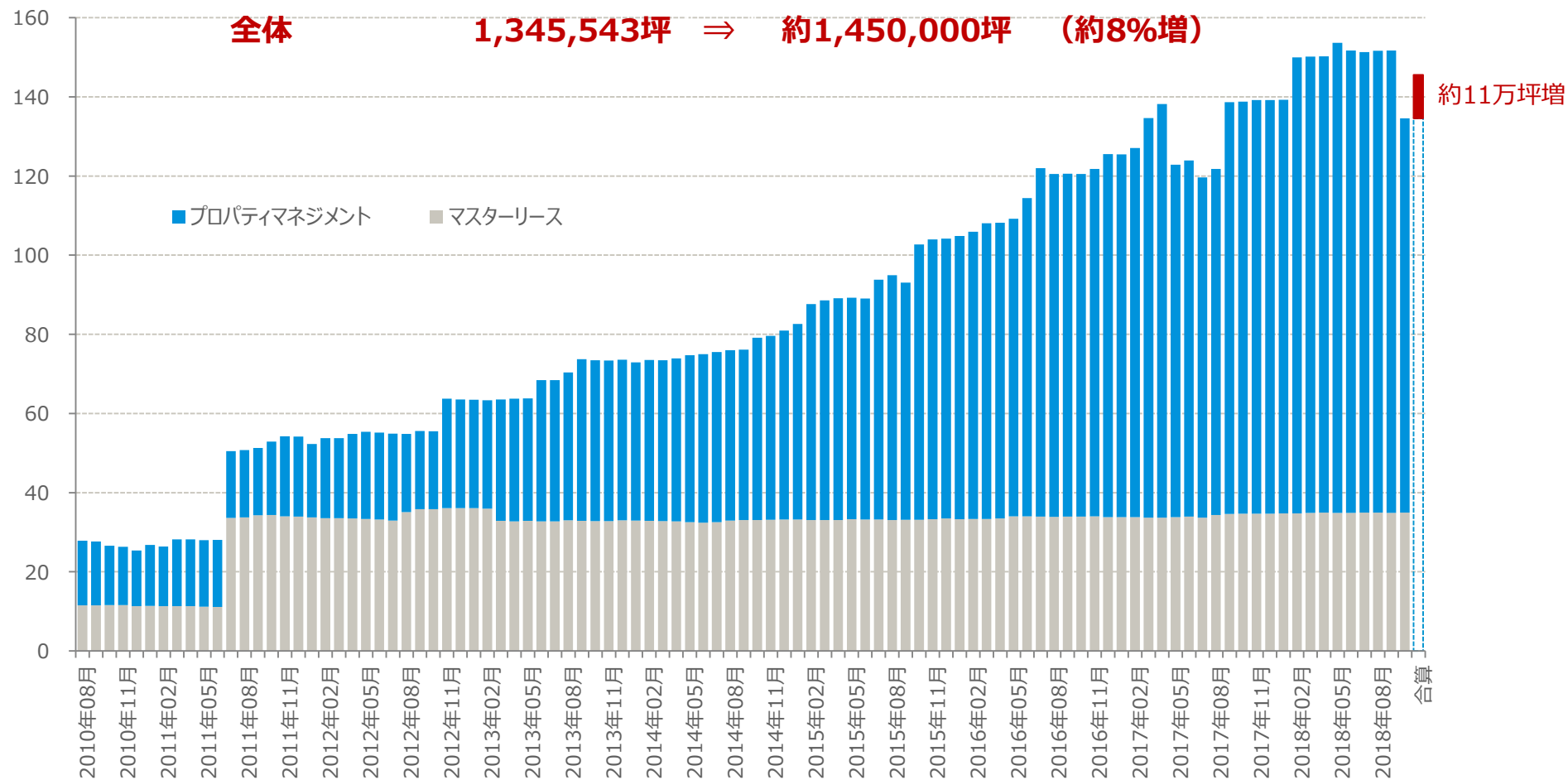
- 当社
- ロジコム社

## 管理面積推移

**マスターリース** 349,410坪 ⇒ 約430,000坪 (約23%増)

**全体** 1,345,543坪 ⇒ 約1,450,000坪 (約8%増)

(単位：万坪)



約11万坪増

注) 2013年03月より集計方法を変更

## 株式会社ロジコムの業績

決算期	2017年3月期	2018年3月期
純資産	△126,384千円	89,696千円
総資産	2,642,888千円	6,115,619千円
1株当たり純資産	△70,213.54円	15,464.86円
売上高	2,082,807千円	4,370,210千円
営業利益	△89,001千円	41,209千円
経常利益	△86,595千円	18,927千円
親会社株主に帰属する当期純利益	△29,968千円	16,081千円
1株当たり当期純利益	△30,549.06円	4,640.85円
1株当たり配当金	0円	0円

(注) 当該会社は旧会社から2016年10月1日付で会社分割を受けて、マスターリース事業を承継しており、2017年3月期の経営成績及び財政状態は6カ月間のもとなります。また、旧会社の創立は1992年7月となります。

## 取得株式数及び取得前後の所有株式の状況

異動前の所有株式数	0株 (議決権の数：0個) (議決権所有割合：0%)	
取得株式数	5,800株 (議決権の数：5,800個)	
取得価額	株式会社ロジコムの普通株式 アドバイザー費用等（概算額） 合計（概算額）	1,980百万円 100百万円 2,080百万円
異動後の所有株式数	5,800株 (議決権の数：5,800個) (議決権所有割合：100%)	

※詳細は2018年12月3日発表の「株式会社ロジコムの株式取得（子会社化）に関する株式譲渡契約締結に関するお知らせ」をご覧ください。



# 2019年7月期第1四半期 決算概要

# 2019年7月期第1四半期 決算概要 連結PL (全体)

- 売上高はストックビジネスを中心に順調に推移
- 利益は計画比では増益となったが、先行投資（新規事業）のコスト負担により前年同期比では減益

(単位：百万円)

	2018年7月期 第1四半期 実績	2019年7月期 第1四半期 実績	増減率 (%)	2019年7月期 通期計画	進捗率 (%)
売上高	4,755	4,830	1.6%	32,100	15.0%
売上総利益	906	993	9.6%	—	—
営業利益	277	239	△13.5%	2,100	11.4%
経常利益	307	210	△31.4%	1,900	11.1%
親会社株主 に帰属する 四半期純利益	258	220	△14.6%	1,300	17.0%
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	10.21円	8.86円	△13.2%	52.27円	17.0%

注) 2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、前連結会計年度の期首に当該株式分割が行われたと仮定して、1株当たり四半期純利益を算定しております。

# 2019年7月期第1四半期 決算概要 連結PL (セグメント別)

- 不動産管理事業 : ストック収入であるマスターリースの賃貸収入及びプロパティマネジメントの受託収入は着実に増加  
太陽光発電設備の売却も寄与し、増収増益
- 物流投資事業 : 今期竣工予定2物件の建設は順調
- 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からの期中運用報酬と分配金及び私募ファンド組成報酬により増収増益

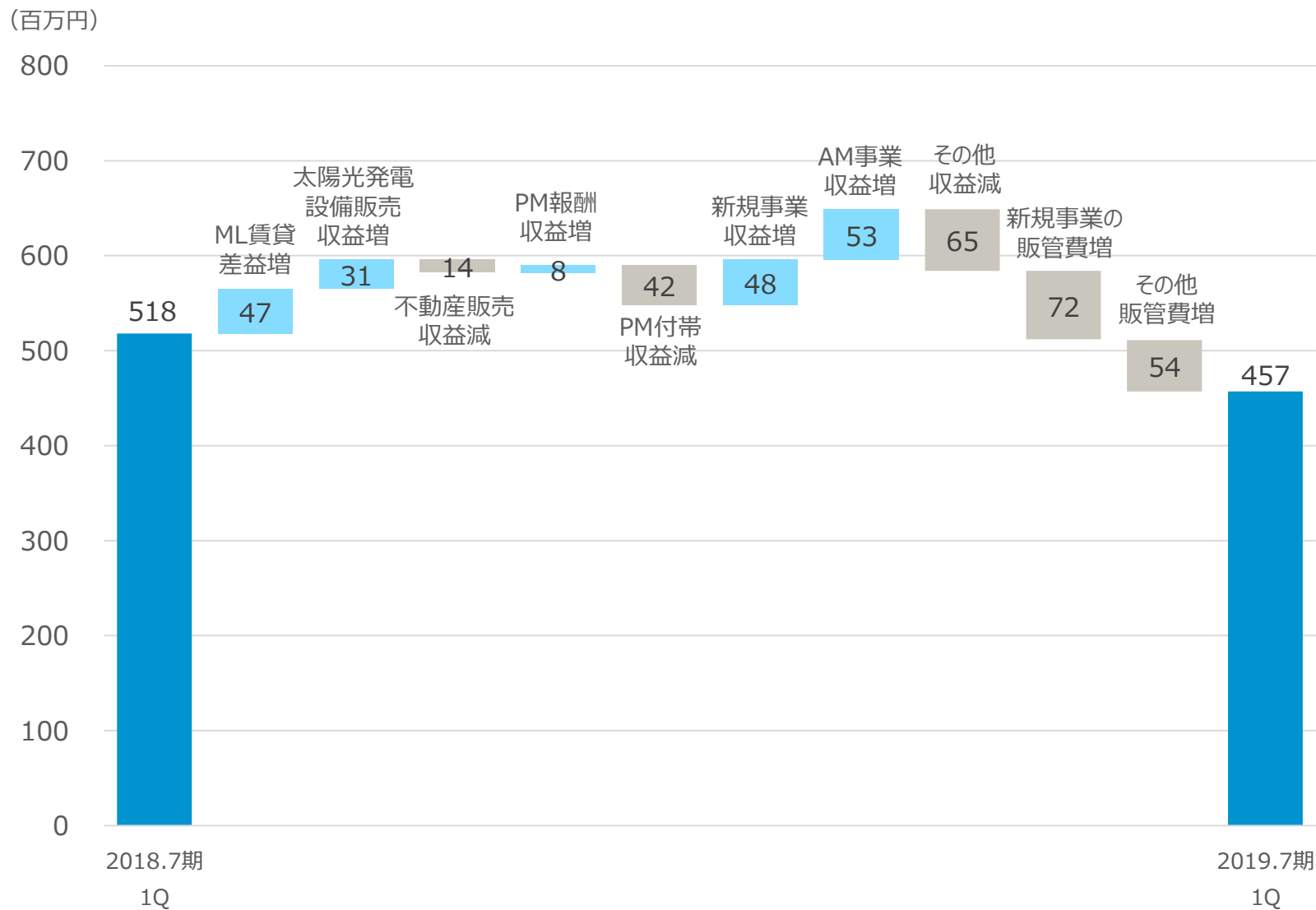
(単位：百万円)

	2018年7月期 第1四半期 通期実績	2019年7月期 第1四半期 通期実績	増減率 (%)
売上高	4,755	4,830	1.6%
不動産管理事業	4,623	4,630	0.1%
物流投資事業	5	14	162.2%
アセットマネジメント事業	122	183	50.4%
その他事業	3	1	△56.5%
セグメント利益	277	239	△13.5%
不動産管理事業	459	371	△19.1%
物流投資事業	△52	△37	—
アセットマネジメント事業	59	86	45.9%
その他事業	△1	△2	—
調整額	△187	△178	—

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

# ストックビジネスのセグメント利益

ストックビジネス = 不動産管理事業 + アセットマネジメント事業



# 2019年7月期第1四半期 決算概要 連結BS

- 販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア千歳、川越、小型倉庫等9物件
- 仕掛販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア上尾、川越Ⅱ、三芳開発計画（仮）、狭山日高IC開発計画（仮）

(単位：百万円)

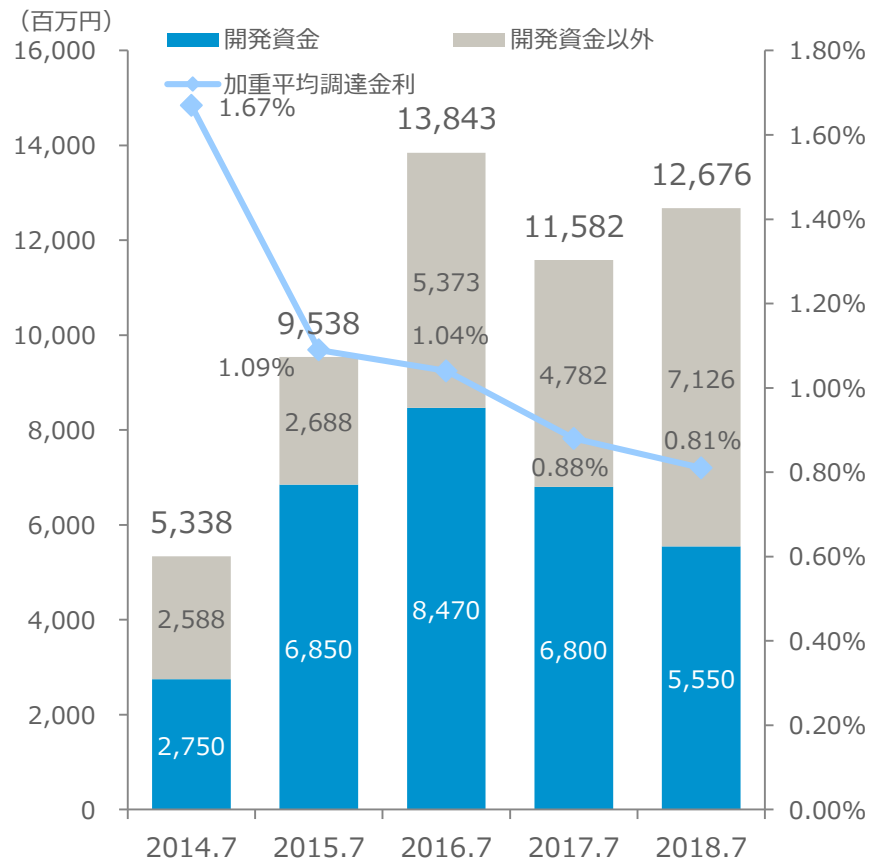
	2018年 7月末	2018年 10月末	増減		2018年 7月末	2018年 10月末	増減
資産	42,252	39,784	△2,468	負債	25,276	23,174	△2,101
流動資産	28,085	25,582	△2,503	流動負債	10,464	8,388	△2,076
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	13,384	10,273	△3,111	短期借入金等※1	3,581	4,593	1,011
売掛金	356	354	△1	買掛金	4,182	1,563	△2,619
販売用不動産	5,999	6,003	3	固定負債	14,811	14,786	△24
仕掛販売用不動産	6,272	6,532	260	(主な内訳)			
固定資産	14,166	14,201	35	長期借入金等※2	9,094	9,071	△22
(主な内訳)				受入敷金保証金	4,814	4,817	2
有形固定資産	2,791	2,808	17	純資産	16,975	16,609	△366
無形固定資産	296	292	△4	資本金	2,145	2,149	3
投資その他の資産	11,078	11,100	21	資本剰余金	3,734	3,738	3
(内、敷金及び保証金)	(4,432)	(4,394)	△38	利益剰余金	11,886	11,609	△276
資産計	42,252	39,784	△2,468	負債・純資産計	42,252	39,784	△2,468

※1 短期借入金等 = 短期借入金 + 1年内返済予定の長期借入金 + 1年内償還予定の社債

※2 長期借入金等 = 社債 + 長期借入金

# 財務基盤 (2018年7月末)

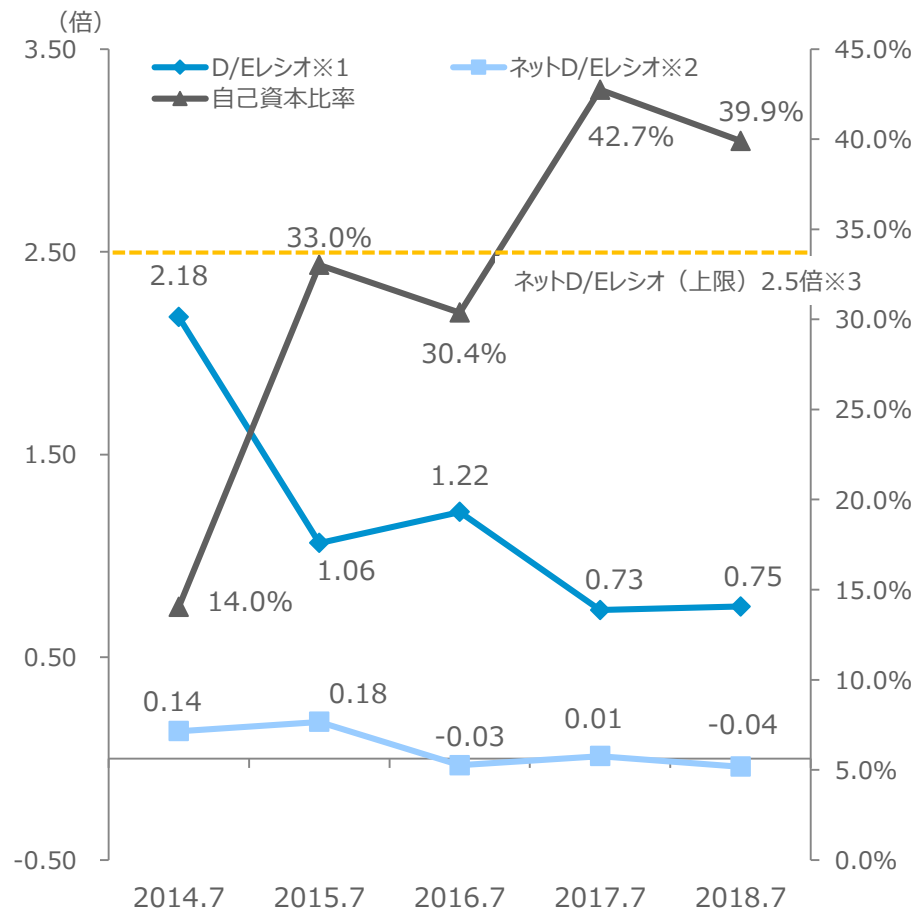
## 借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	14.7	15.7	16.7	17.7	18.7
調達先	5	9	15	15	20

注) 2015.7期より連結

## 主要指標状況 (連結)



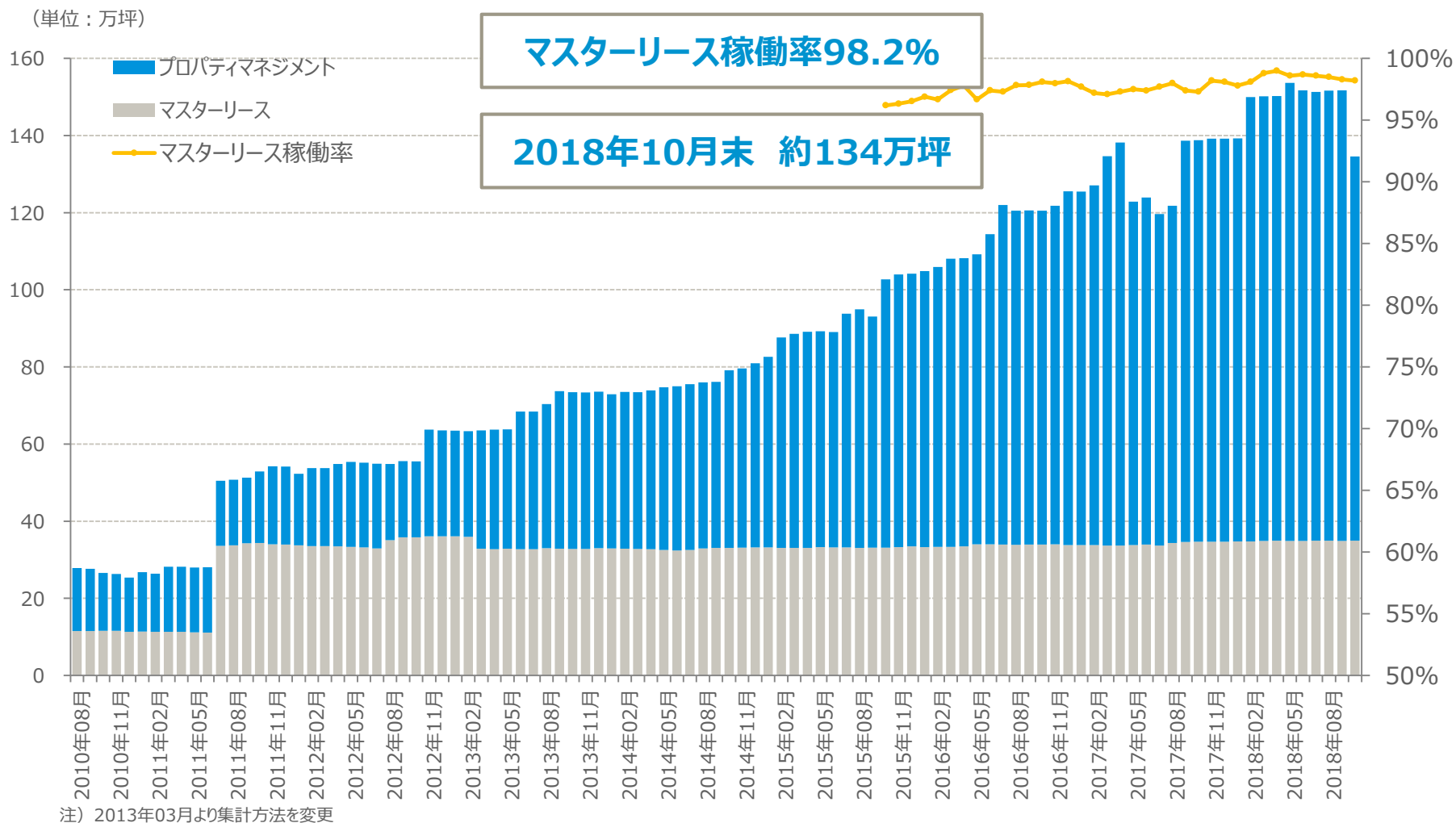
※1 D/ELレシオ = 有利子負債 (短期借入金等 + 長期借入金等) / 自己資本

※2 ネットD/ELレシオ = {有利子負債 (短期借入金等 + 長期借入金等) - 現預金} / 自己資本

※3 ネットD/ELレシオの上限は2.5倍を目安 (2016年9月12日発表「長期経営方針」より)

# 不動産管理事業 管理面積の推移

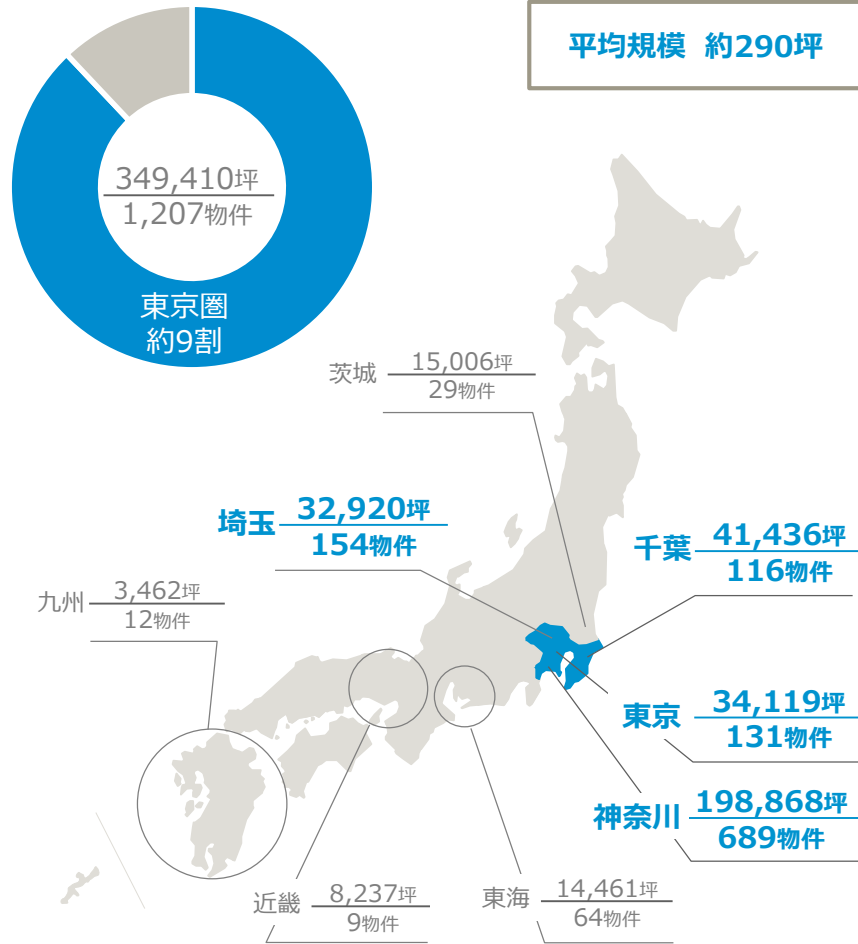
## 管理面積推移



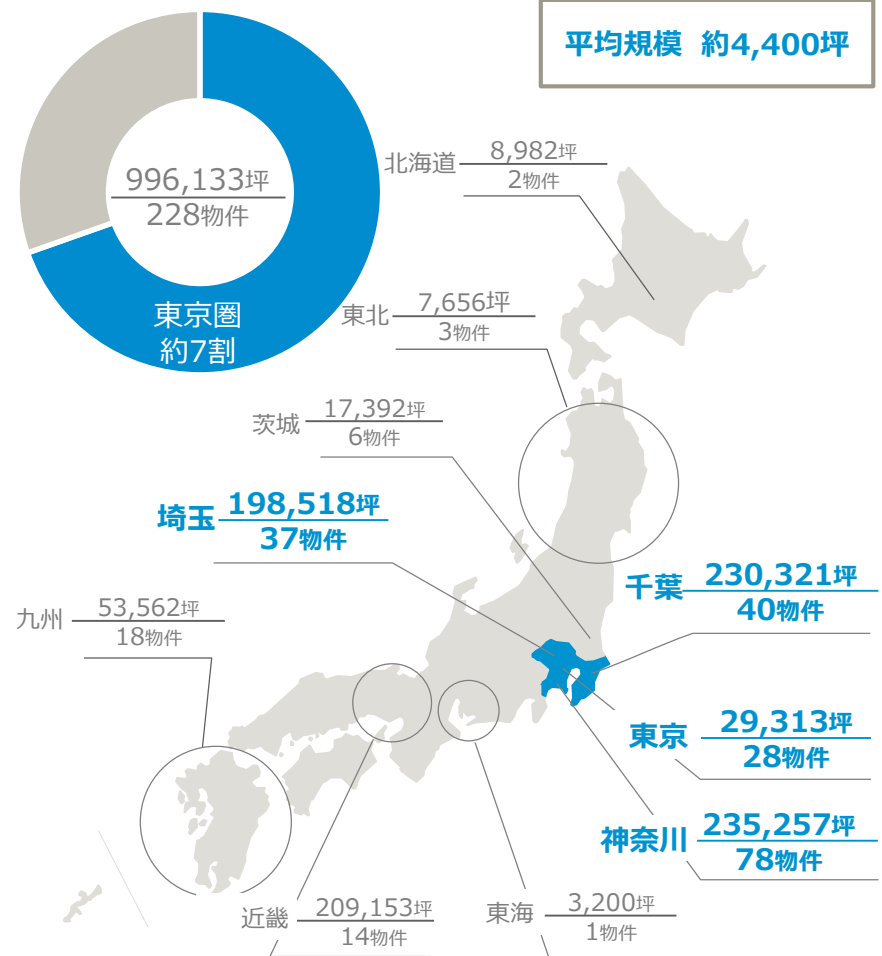
注) 2013年03月より集計方法を変更

# 不動産管理事業 管理面積（エリア別）

## 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



※2018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

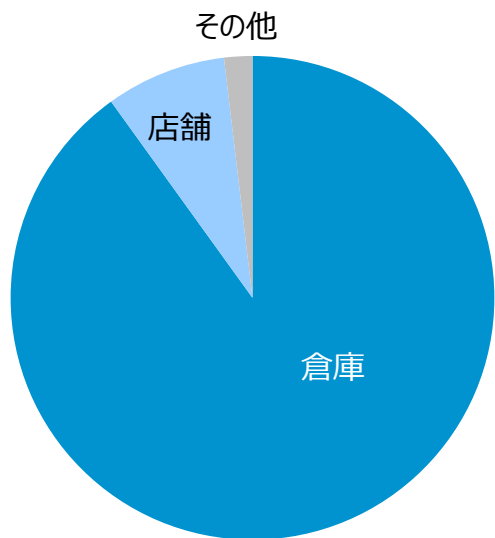


# 多様な顧客層

- 主にJ-REIT等のファンドが所有する物件の管理を受託

## 主な顧客

### アセット構成

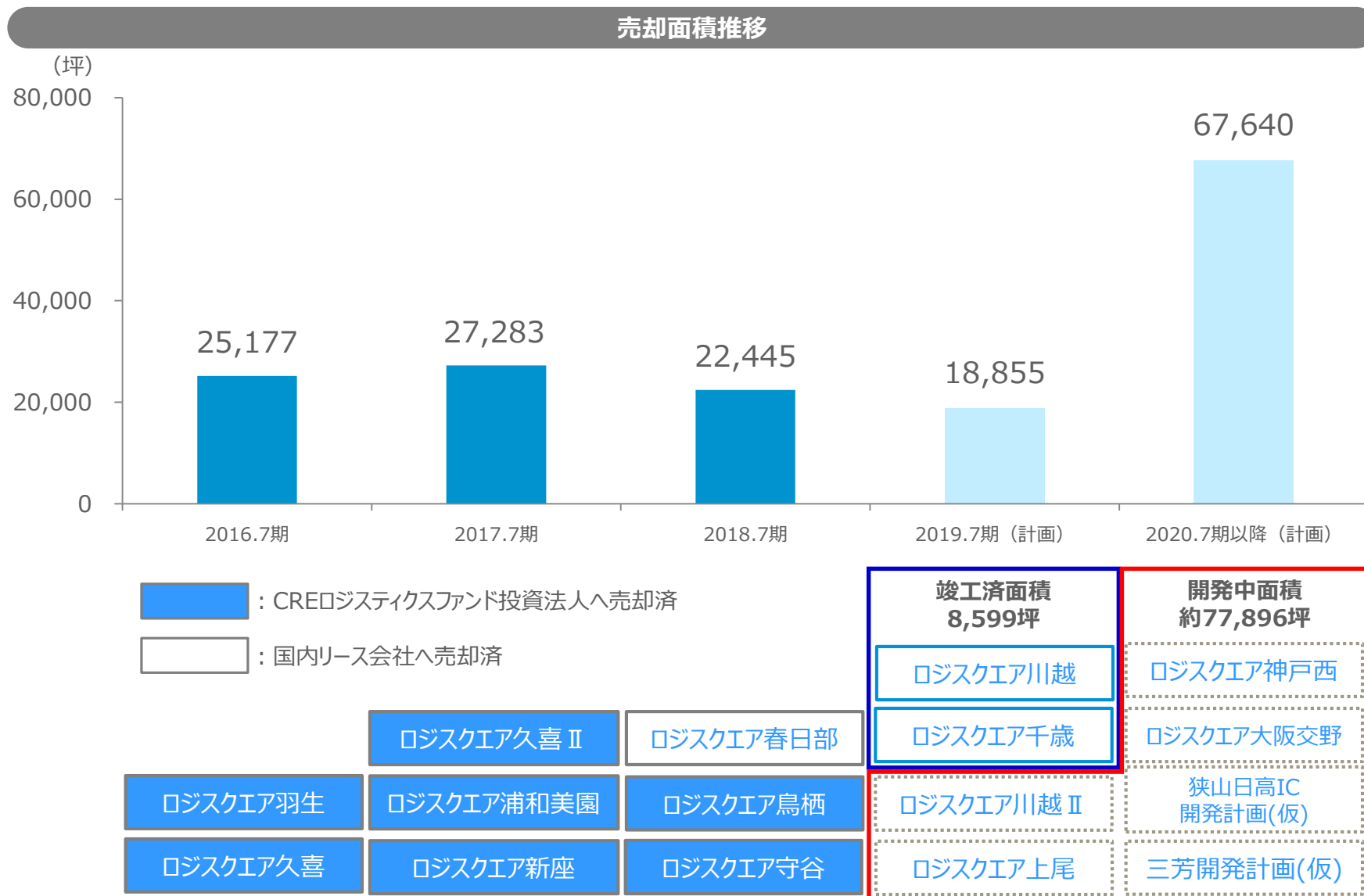


※2018年10月末現在、管理面積ベース

### 主な顧客

- ・ラサールロジポート投資法人
- ・スターアジア不動産投資法人
- ・ケネディクス商業リート投資法人
- ・ユナイテッド・アーバン投資法人
- ・日本ロジスティクスファンド投資法人
- ・産業ファンド投資法人
- ・三菱地所物流リート投資法人
- ・大和ハウスリート投資法人
- ・CREロジスティクスファンド投資法人
- ・ラサール不動産投資顧問(株)
- ・ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
- ・ESR(株)
- ・公共投資顧問(株)
- ・住商リアルティ・マネジメント(株)
- ・住友商事(株)
- ・Challenger(株)
- ・ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン(有)
- ・モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- ・大栄不動産(株)
- ・(株)LCパートナーズ
- ・東西アセット・マネジメント(株)
- ・三井物産リアルティ・マネジメント(株)
- ・(株)イデラ キャピタルマネジメント
- ・PGIMリアルエステート・ジャパン(株)
- ・三菱地所投資顧問(株)
- ・フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン (同)
- ・東京官書普及(株)
- ・ヤマトホームコンビニエンス(株)
- ・宝産業(株)
- ・東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- ・ユニバース開発(株)
- ・三井物産都市開発(株)
- ・CREリートアドバイザーズ(株)
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等  
(敬称略、順不同)

# 物流投資事業 売却面積の推移



注) 売却もしくは売却予定の開発面積

# 物流投資事業 開発案件の紹介

## 開発プロジェクト

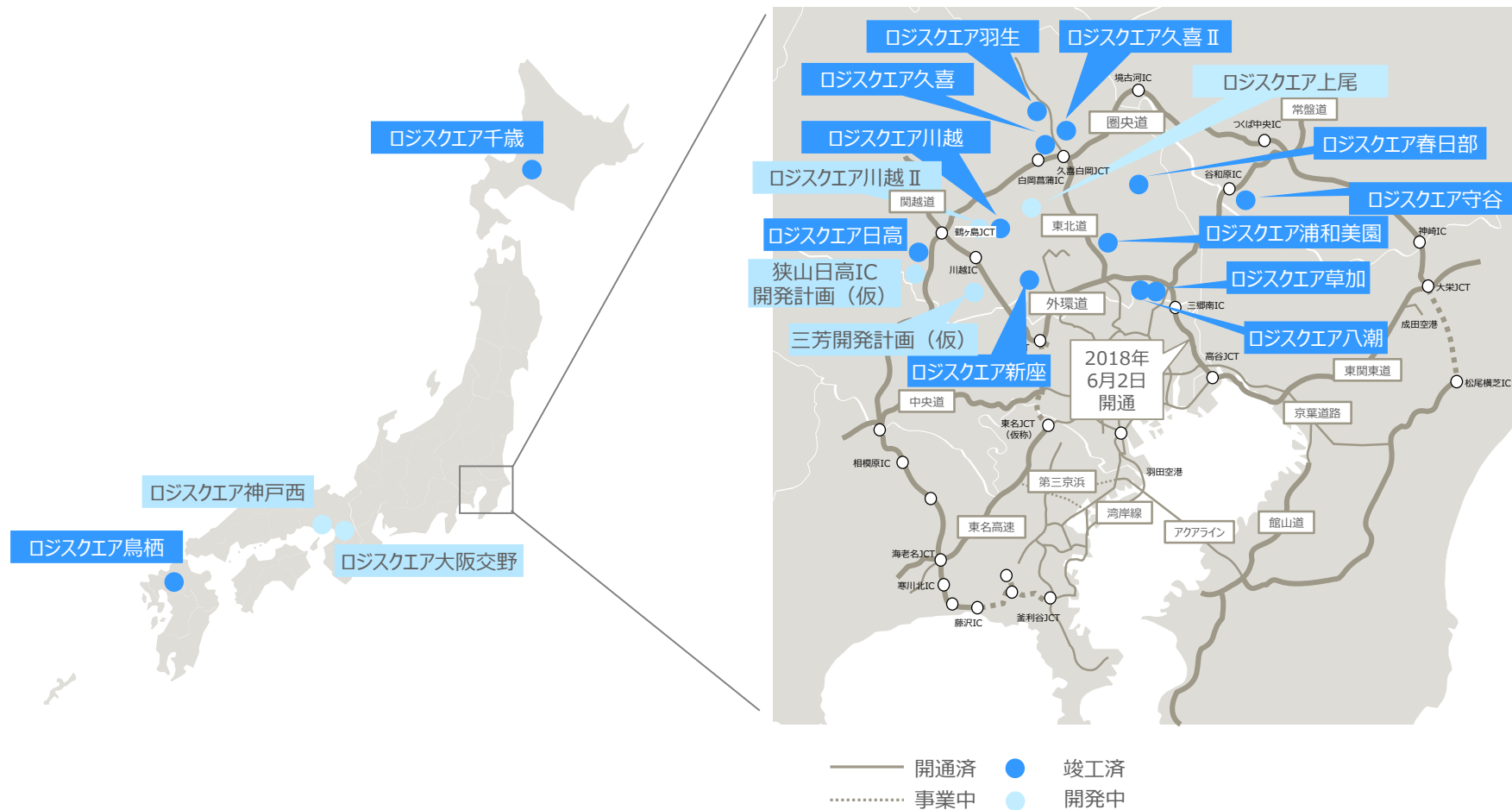
プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度				
		2014.7	2015.7	2016.7	2017.7	2018.7
ロジスクエア草加	9,097					
ロジスクエア八潮	5,776					
ロジスクエア日高	5,282					
ロジスクエア久喜	13,423					
ロジスクエア羽生	11,754					
ロジスクエア久喜Ⅱ	3,609					
ロジスクエア新座	7,831					
ロジスクエア浦和美園	15,843					
ロジスクエア守谷	10,352					
ロジスクエア鳥栖	5,381					
ロジスクエア春日部	6,712					
ロジスクエア千歳	6,318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

**竣工済面積  
8,599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	5,900	予定		
ロジスクエア川越Ⅱ	4,356	予定		
三芳開発計画（仮）	約12,100			予定
狭山日高IC 開発計画（仮）	約25,400		予定	
ロジスクエア神戸西	約4,840		予定	
ロジスクエア大阪交野	約25,300			未定
合計	約181,555			

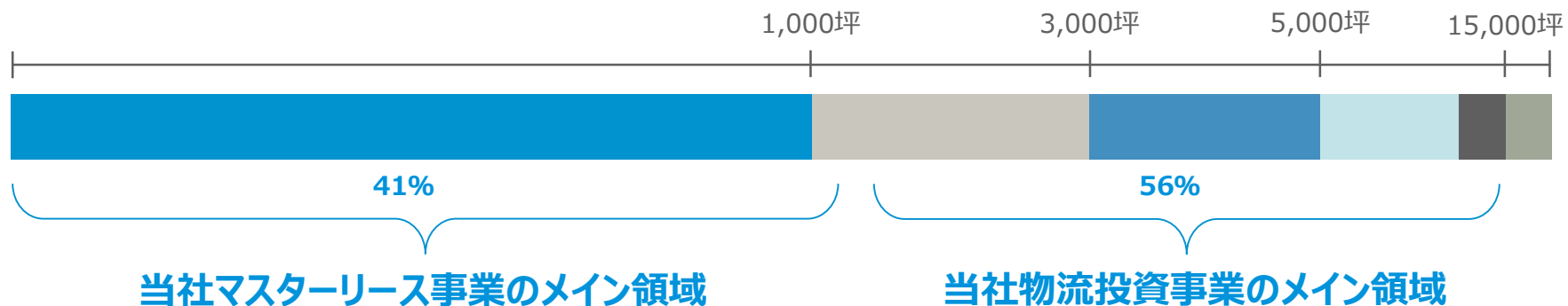
**開発中面積  
約77,896坪**

## 高い利便性を有する立地

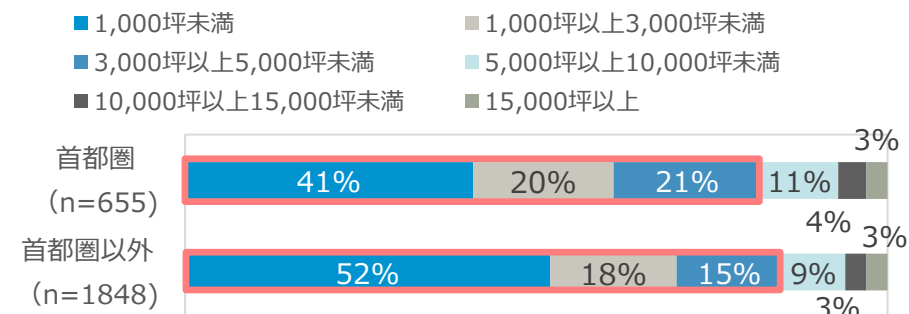


# 参考) 国内の物流施設の利用状況と当社ビジネス領域

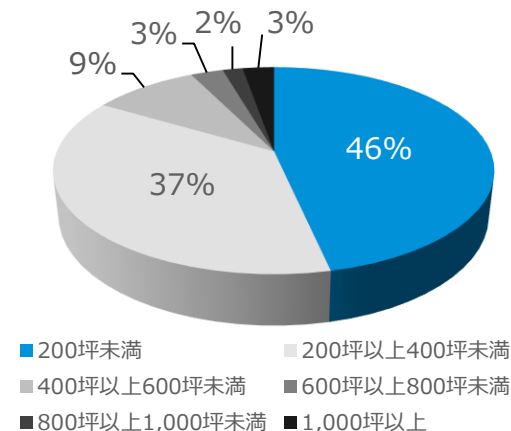
## 現在の利用状況



### <1拠点あたりの利用面積>



### <当社のマスターリース面積構成>



注1) nは利用棟数

注2) 回答企業数は首都圏118社、首都圏以外159社

注3) 利用面積：物流施設の延床面積ではなく、回答企業が実際に利用している面積を指す。

出所：三井住友トラスト基礎研究所

※2018年10月末時点

# 業績予想

# 2019年7月期 通期業績予想

(単位：百万円)

	2018年7月期 通期（連結） 実績	2019年7月期 通期（連結） 予想	増減	
			金額	%
売上高	33,584	32,100	△1,484	△4.4%
不動産管理事業	18,450	19,800	1,349	7.3%
物流投資事業	14,283	11,500	△2,783	△19.5%
アセットマネジメント事業	756	800	43	5.8%
その他事業	94	—	—	—
営業利益（セグメント利益）	3,186	2,100	△1,086	△34.1%
不動産管理事業	1,724	1,800	75	4.4%
物流投資事業	1,837	800	△1,037	△56.5%
アセットマネジメント事業	382	400	17	4.7%
その他事業	67	—	—	—
消去他	△826	△900	△73	—
経常利益	3,103	1,900	△1,203	△38.8%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,103	1,300	△803	△38.2%
1株当たり当期純利益（EPS）	83.30円	52.26円	△31.04円	△37.3%
1株当たり配当金	20円	21円	1円	5.0%
自己資本利益率（ROE）	12.9%	7.4%	—	△5.5p

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

注）2018年8月1日付で普通株式1株につき2株の割合で株式分割を行っており、当該株式分割を上記1株当たり情報に反映しております。

# 中期経営計画 (2019年7月期～2021年7月期)



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

	不動産管理事業	物流投資事業	アセットマネジメント事業
<b>施 策</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存収益基盤の維持拡大</li> <li>・ML物件建替えの促進</li> <li>・PM付帯ビジネスの拡大</li> <li>・リーシング機能のさらなる強化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・開発用地の仕入強化</li> <li>・投資エリア拡大</li> <li>・中長期的用地開発</li> <li>・共同開発</li> <li>・土壌汚染地</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・AUMの拡大</li> <li>・投資家層の開拓</li> <li>・セルフストレージファンドの組成</li> <li>・小型倉庫ファンドの組成</li> </ul>
	<b>海外事業</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベトナムのVSIPハイフォン複合都市・工業団地内における物流施設の賃貸、開発事業の推進</li> <li>・タイにおけるトランクルーム事業の推進及び不動産関連ビジネスへの投資</li> </ul>		

# 継続施策：販売商品ラインナップの強化（不動産管理事業）



**土地の有効活用+収益物件**

- ・遊休地の活用や建替え
- ・より収益性の高い不動産への買換え

**投資単位 数億円～**

**不動産小口化商品**

- ・物流不動産に太陽光発電設備を設置
- ・不動産特定共同事業法による小口化

**投資単位 100万円～**

**REITの投資口**

**投資単位 10万円～**

2018年7月期実績



**私募ファンドの組成**



ロジスクエア新座発電事業所  
発電出力：898.56KW

 **CRE ロジスティクスファンド投資法人**

2018年2月7日上場

# 継続施策：土壌汚染地ソーシングの強化（物流投資事業）



資本業務提携



約19%出資\*2018年2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

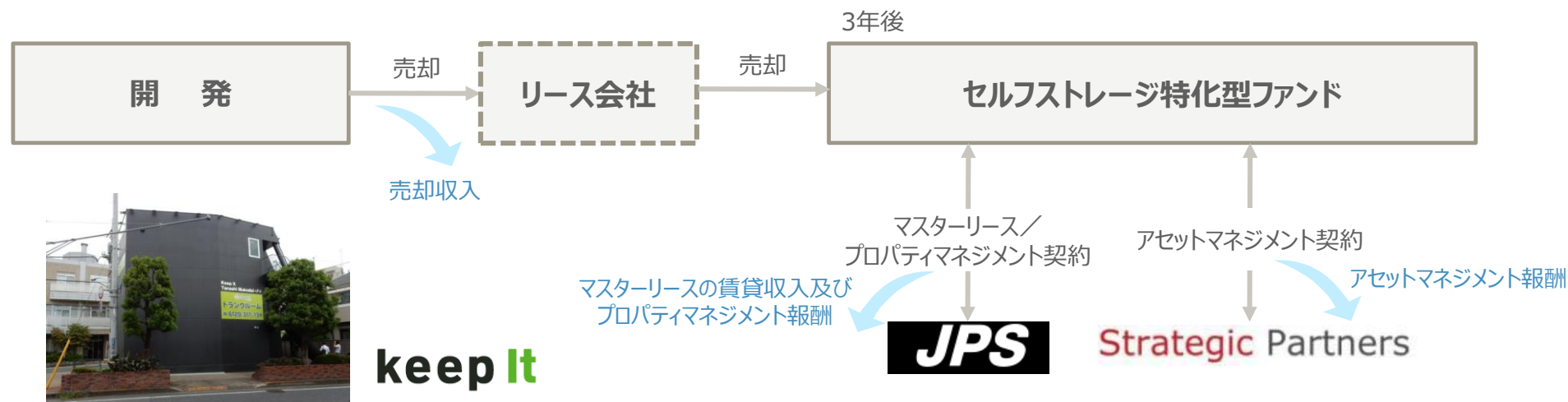
出所：株式会社エンバイオ・ホールディングス発表資料

# 継続施策：セルフストレージの強化（不動産管理事業・アセットマネジメント事業）

## 今後の施策

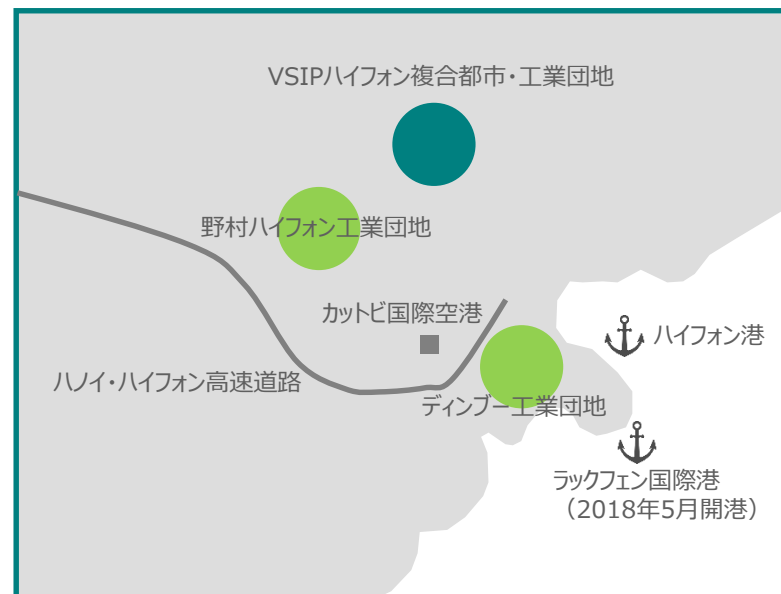
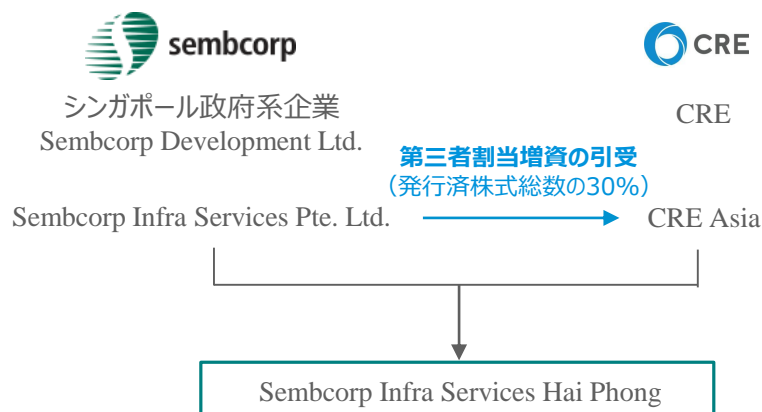
- 1 セルフストレージ（“Keep It” ブランド トランクルーム）の開発
- 2 日本パーソナルストレージ社（パルマ社との合併会社／以下、JPS社）の管理面積の拡大
- 3 セルフストレージ特化型ファンドの組成

## 事業の将来像



# 継続施策：ベトナムへの積極投資（海外事業）

## ベトナム開発計画

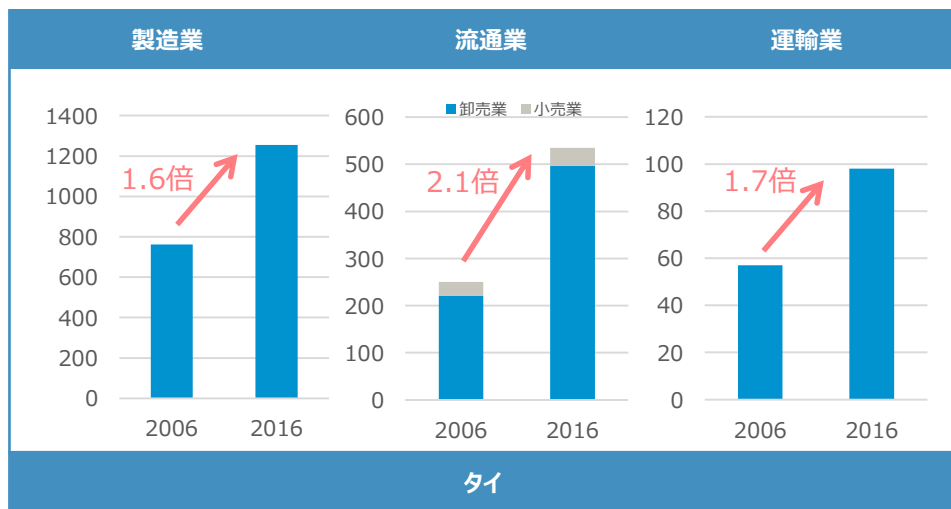
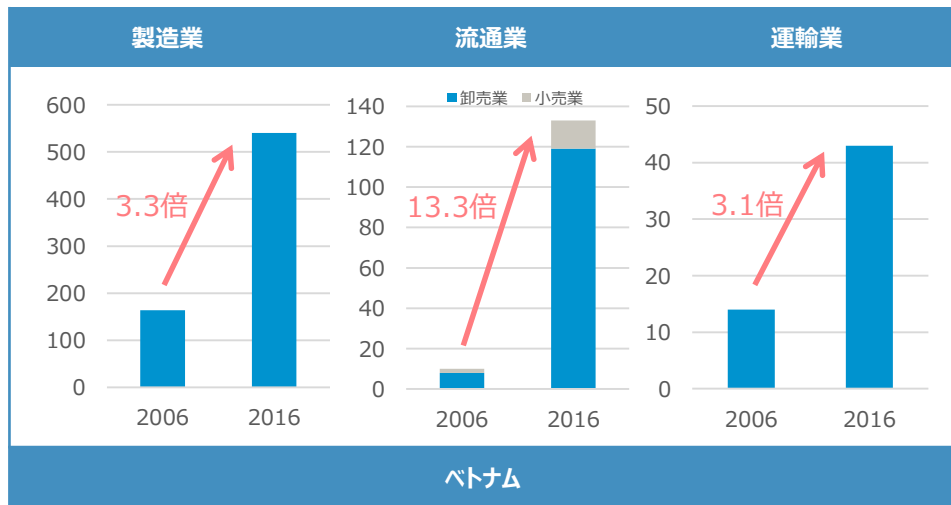


	VSIPハイフォン倉庫Ⅰ	VSIPハイフォン倉庫Ⅱ
敷地面積	47,083㎡ (14,242坪) (Phase1+2)	
建物構造	地上1階建て 高床式	地上1階建て 高床式
延べ面積	15,000㎡ (4,537坪)	14,279㎡ (4,319坪)

開発計画 (VSIPハイフォン倉庫Ⅲ (仮称)) (Phase3)	
敷地面積	約23,840㎡ (約7,211.6坪)
建物構造	地上1階建て 高床式 (予定)
延べ面積	約14,000㎡ (約4,235坪)
着工	2019年初頭 (予定)
竣工	2019年内 (予定)

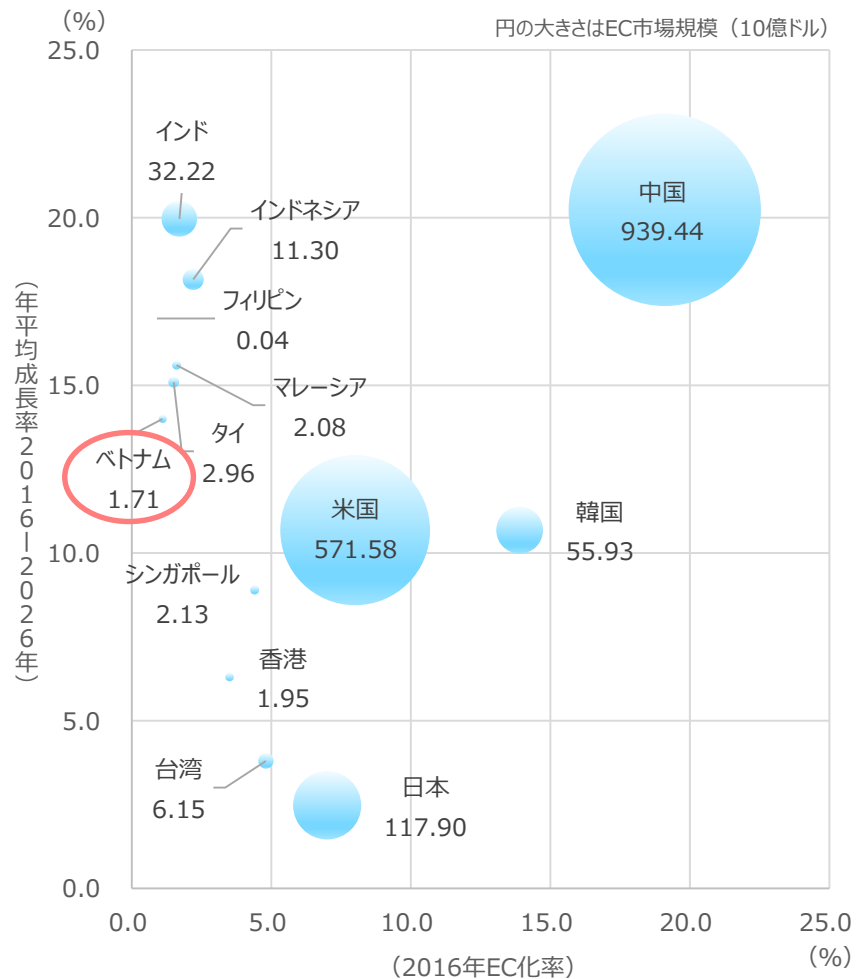
# 参考) ベトナム関連指標

## 日系の現地法人企業数



出所：経済産業省「海外事業活動基本調査（2006年度、2016年度）」より当社作成

## 各国のB2C EC市場のポテンシャル



出所：経済産業省「通商白書2018」より当社作成

## ストックとフローの循環型ビジネスの構築

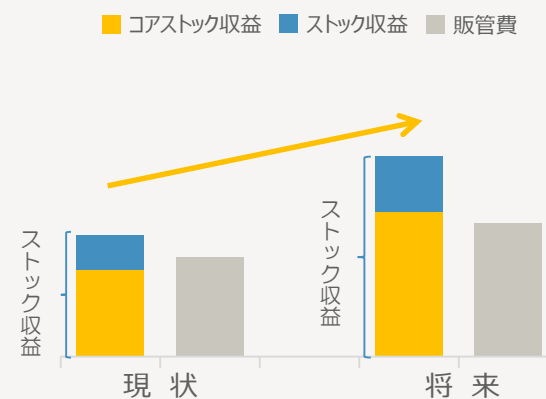
……ストックビジネスからの収益を重視

## コアストックの成長

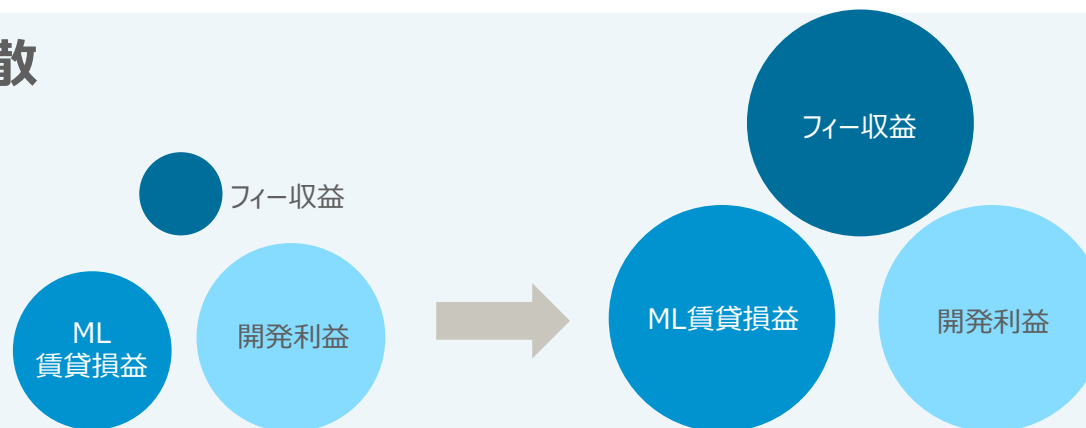
……コアストック収益で販管費をカバー

コアストック収益 = ML賃貸損益 + PM報酬 + BM報酬 + 修繕繕工事 + AM期中運用報酬

ストック収益 = 不動産管理事業の収益 + アセットマネジメント事業の収益

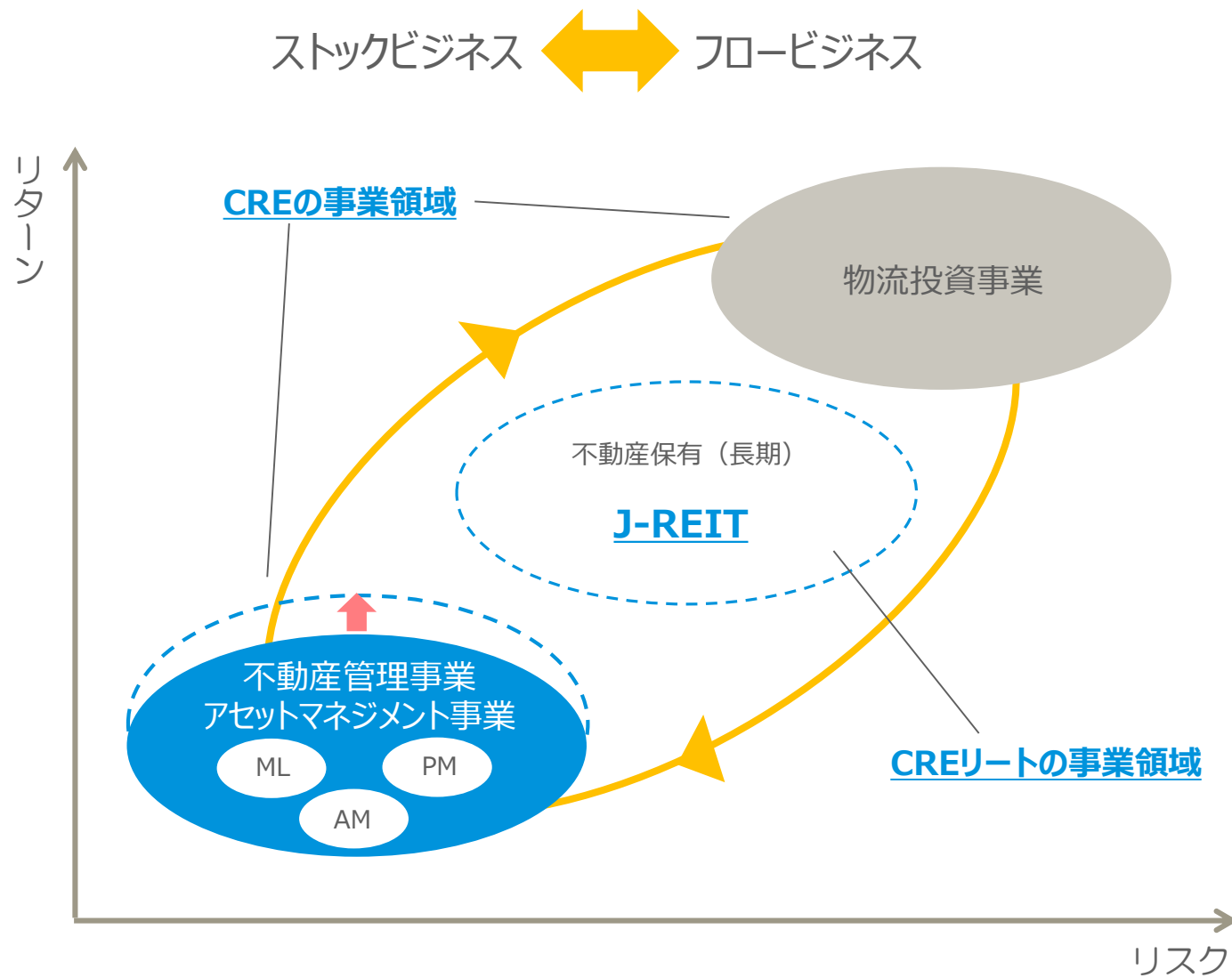


## 収益源の分散

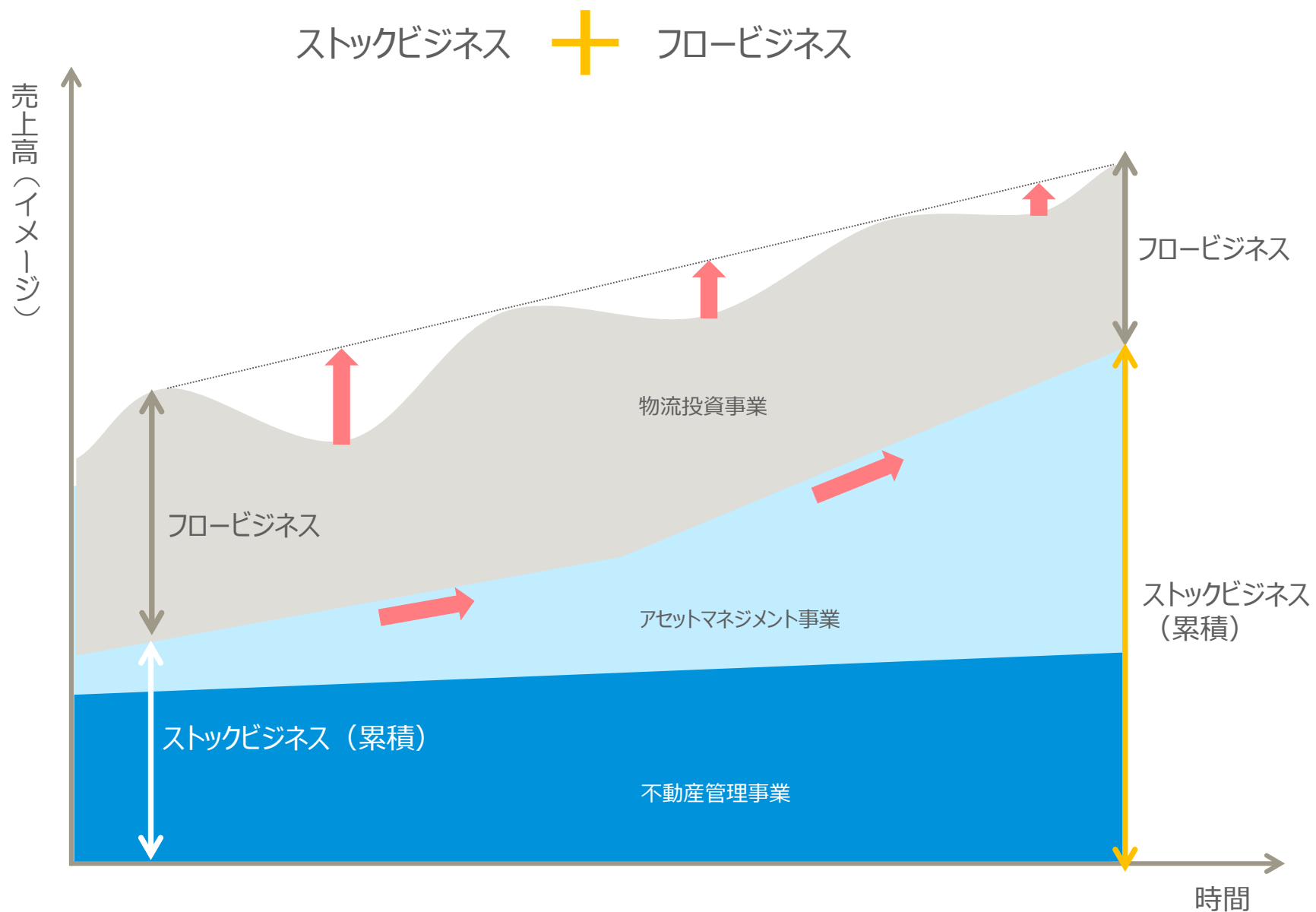




# ストックとフローの循環型ビジネスの構築



# ストックにフローを積み上げる収益構造



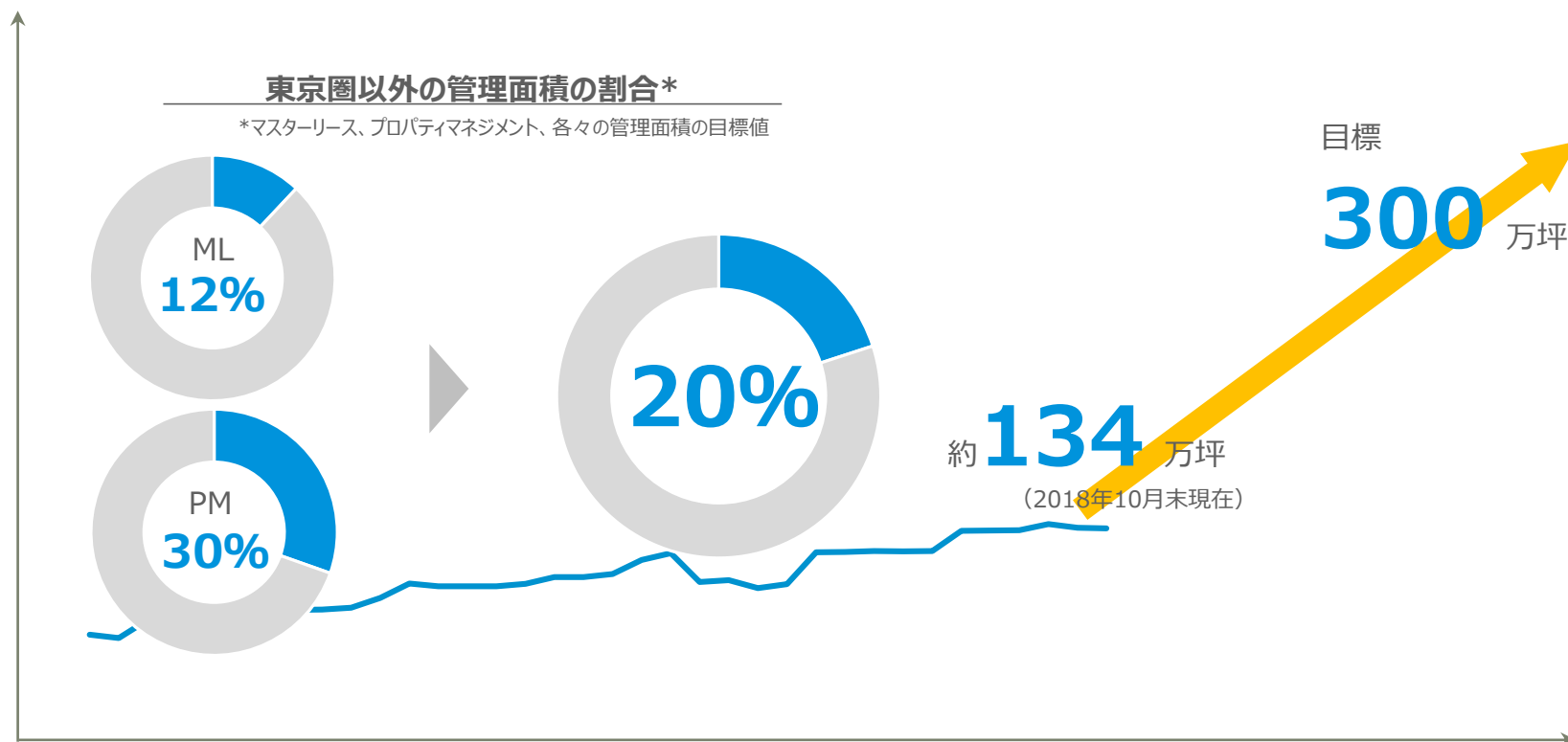
## (一社) 日本倉庫マスターリース協会の設立

2017年8月1日設立

業者間の連携の強化  
業界全体の透明性と知名度の向上



## 管理面積の拡大

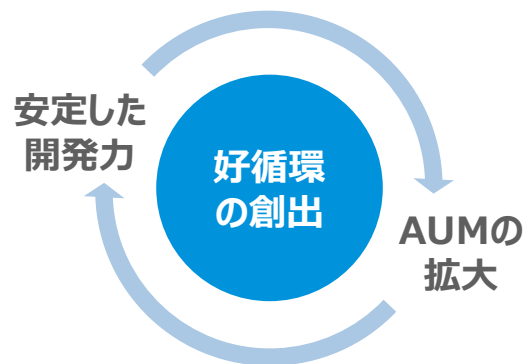


注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

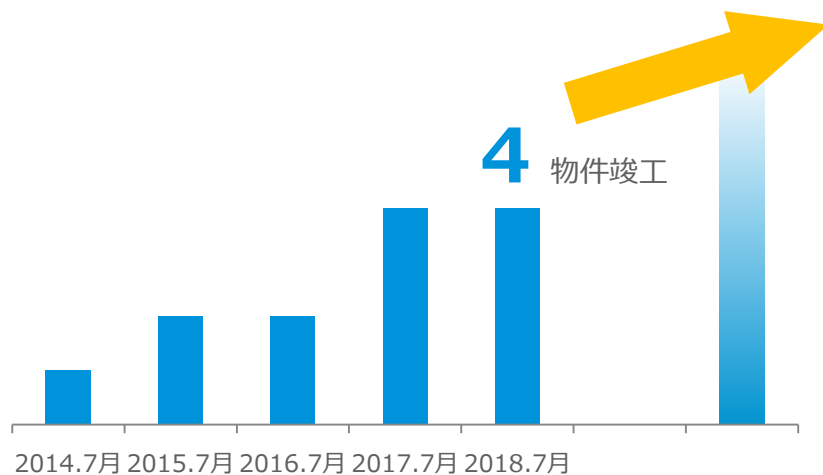
# 物流投資事業・アセットマネジメント事業の長期的な戦略

## 物流施設開発

## 受託資産残高 (AUM)の推移



目標  
**5,000** 億円



投資先（例）



**流通プラットフォームの提供**  
(倉庫をシェアリングし、流通の最適化を実現)



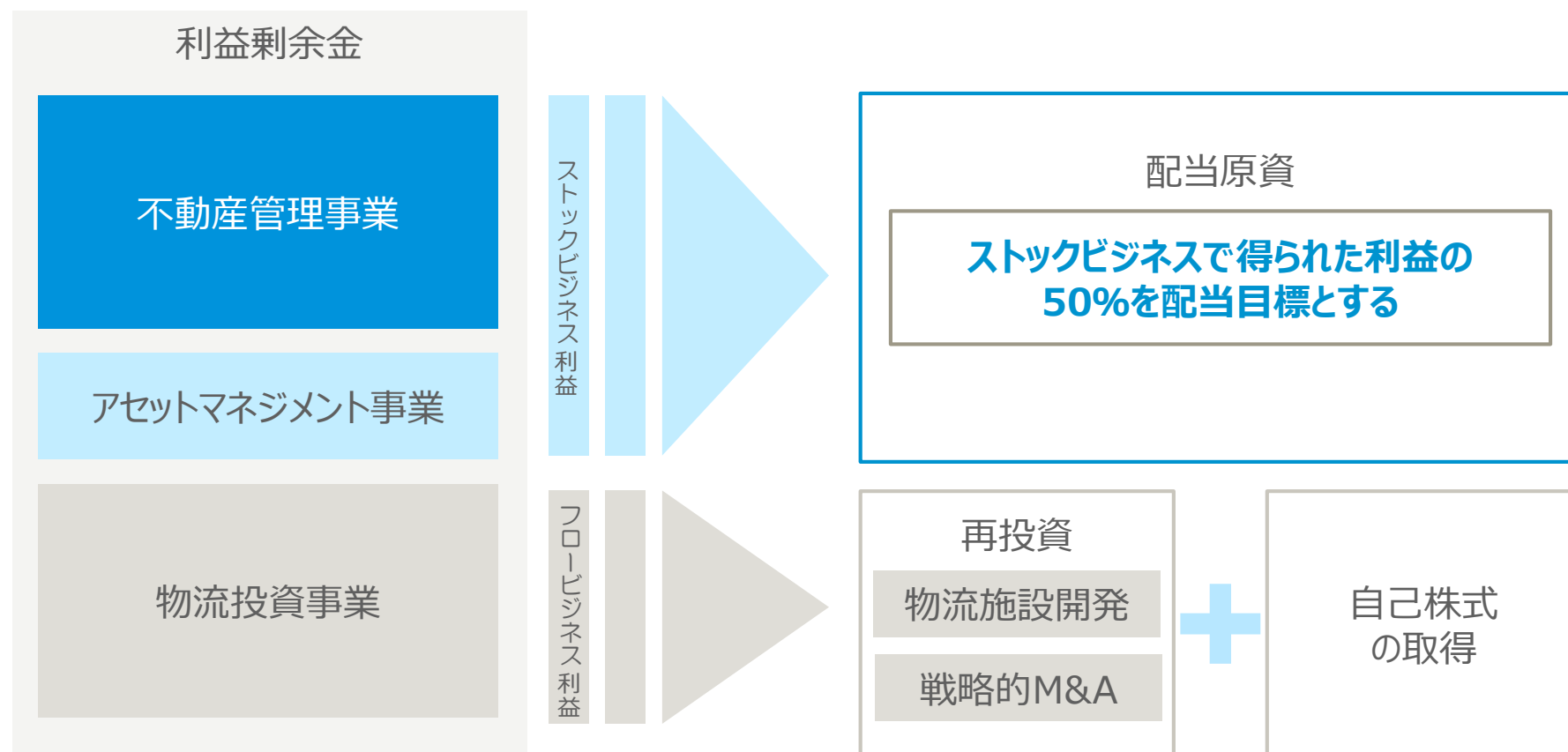
**配送マッチングプラットフォームの提供**  
(ドライバーの待遇改善を通じて、「届けてくれる」にもっと価値を。)

# 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。

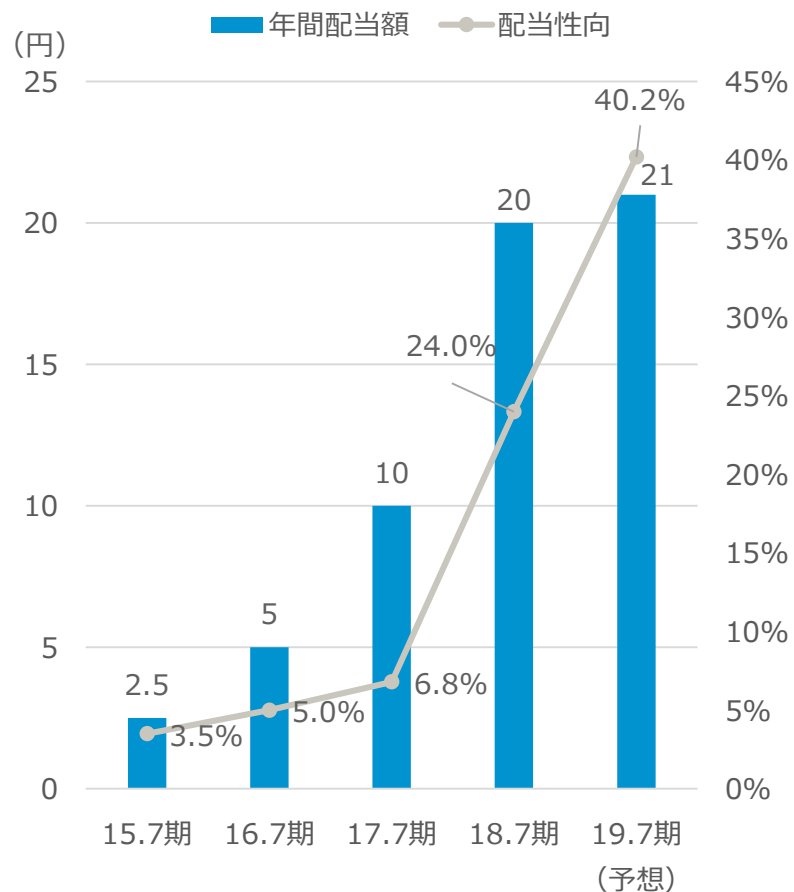
## 資本戦略





# 株主還元

## 年間配当額及び配当性向の推移



## 1株当たり配当金

2019年7月期通期（連結）予想

**21円** / 株

前年比 **+1**円増 (+5%増)

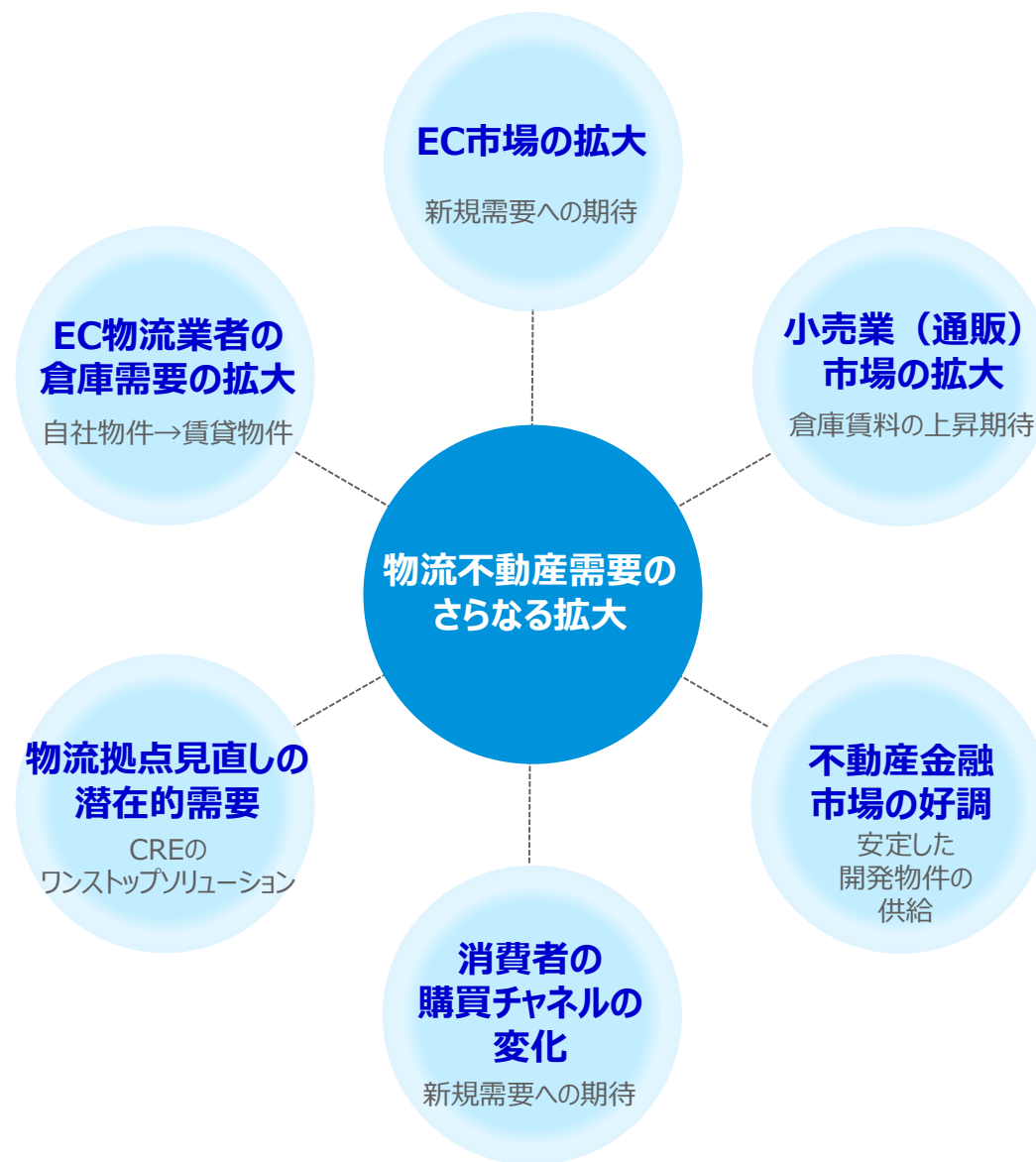
ストックビジネスで得られた利益の

**50%超**

注) 2018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

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

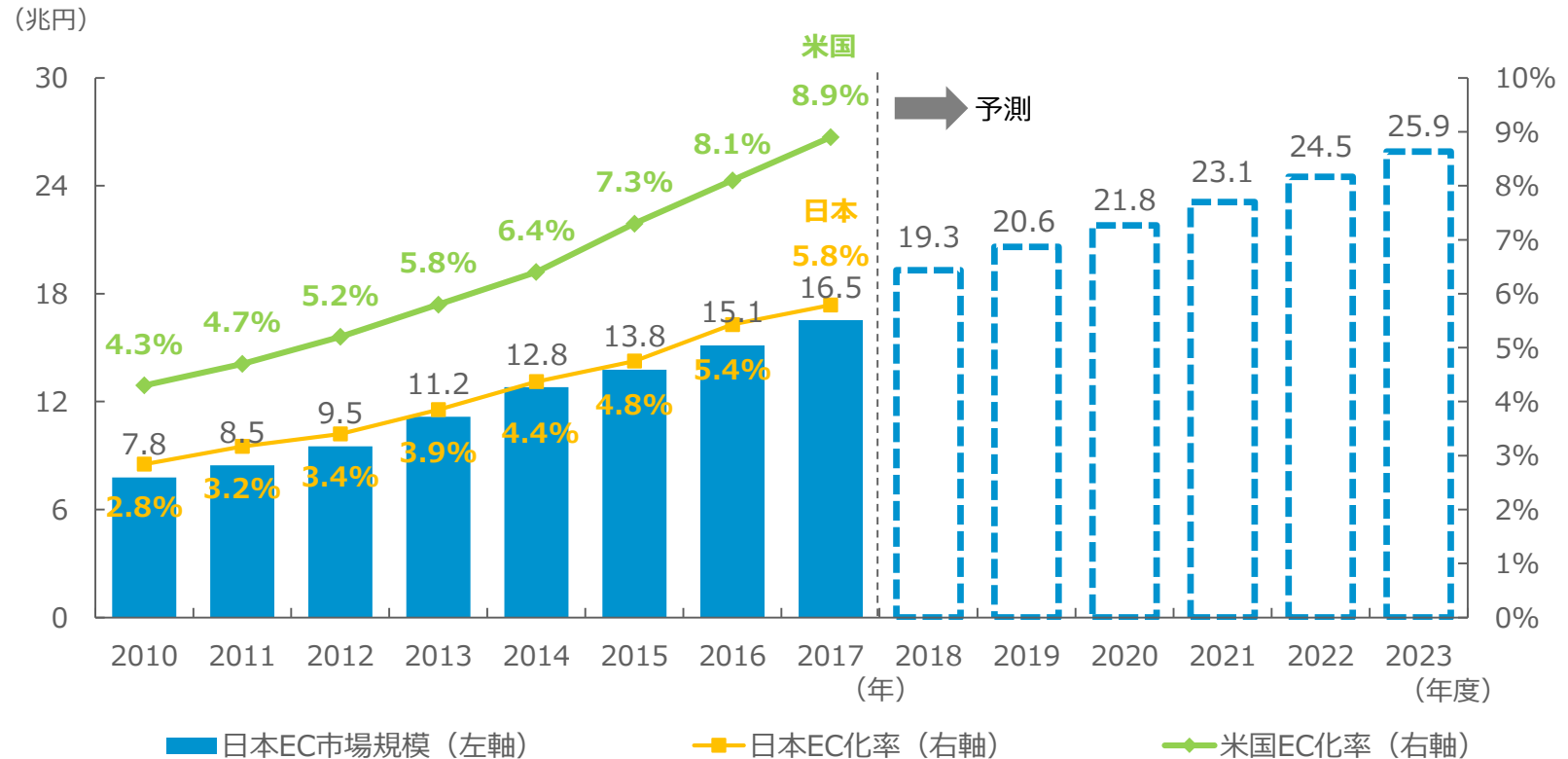
# 物流不動産市場



# EC（電子商取引）市場の拡大

- スマートフォン の普及により場所・時間を問わず商品 を注文することが可能となり、EC市場規模は年々拡大。
- 我が国のEC化率※1は他の先進諸国と比べて低く、上昇余地は大きい。

## 国内BtoC EC市場規模推移と予測

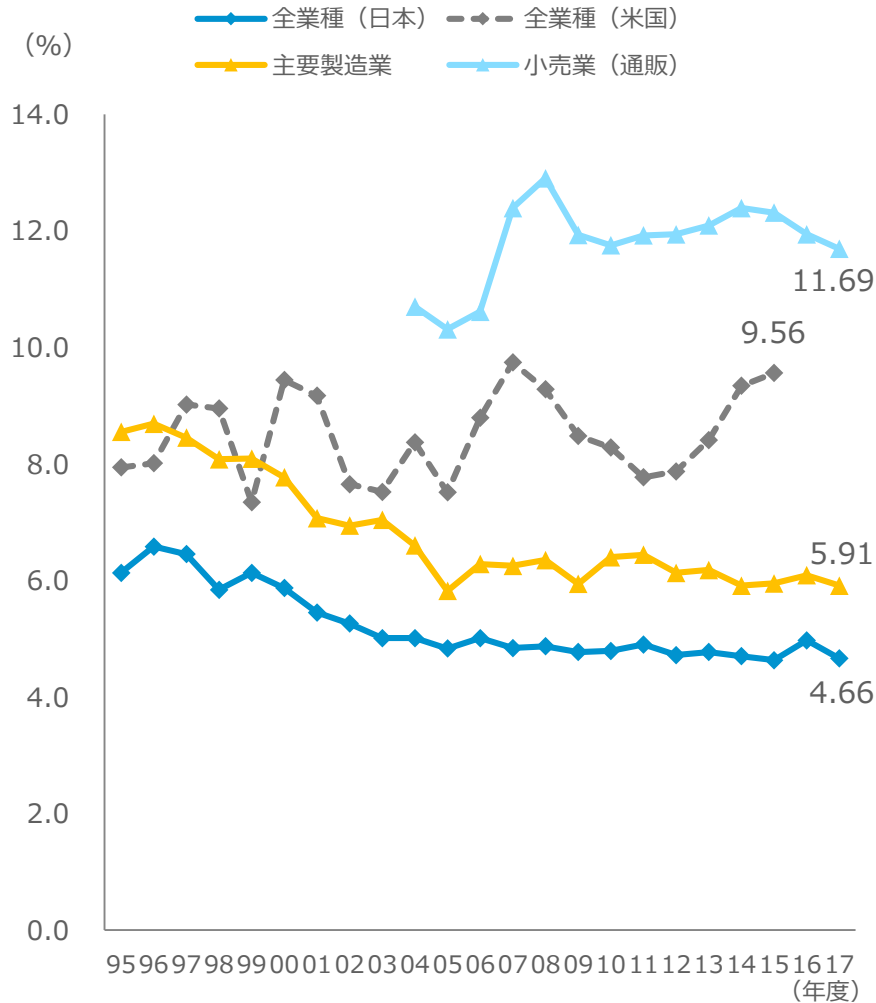


出所： BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省、2018年以降は野村総合研究所の予測値、米国EC化率はUnited States Census Bureauより当社作成

※1 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。

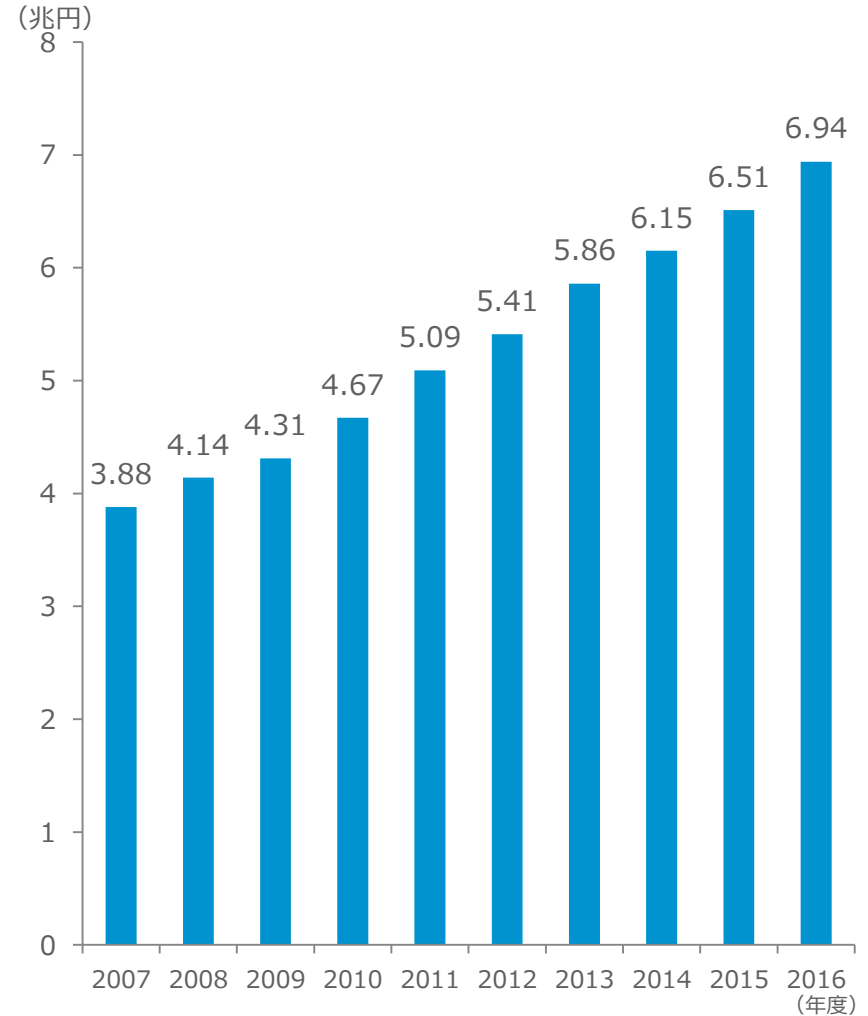
- 賃料負担能力が高いと推察される小売業（通販）の市場は堅調に伸びている。

### 売上高物流コスト比率の推移



出所：JILS「2017年度 物流コスト調査報告書」より当社作成

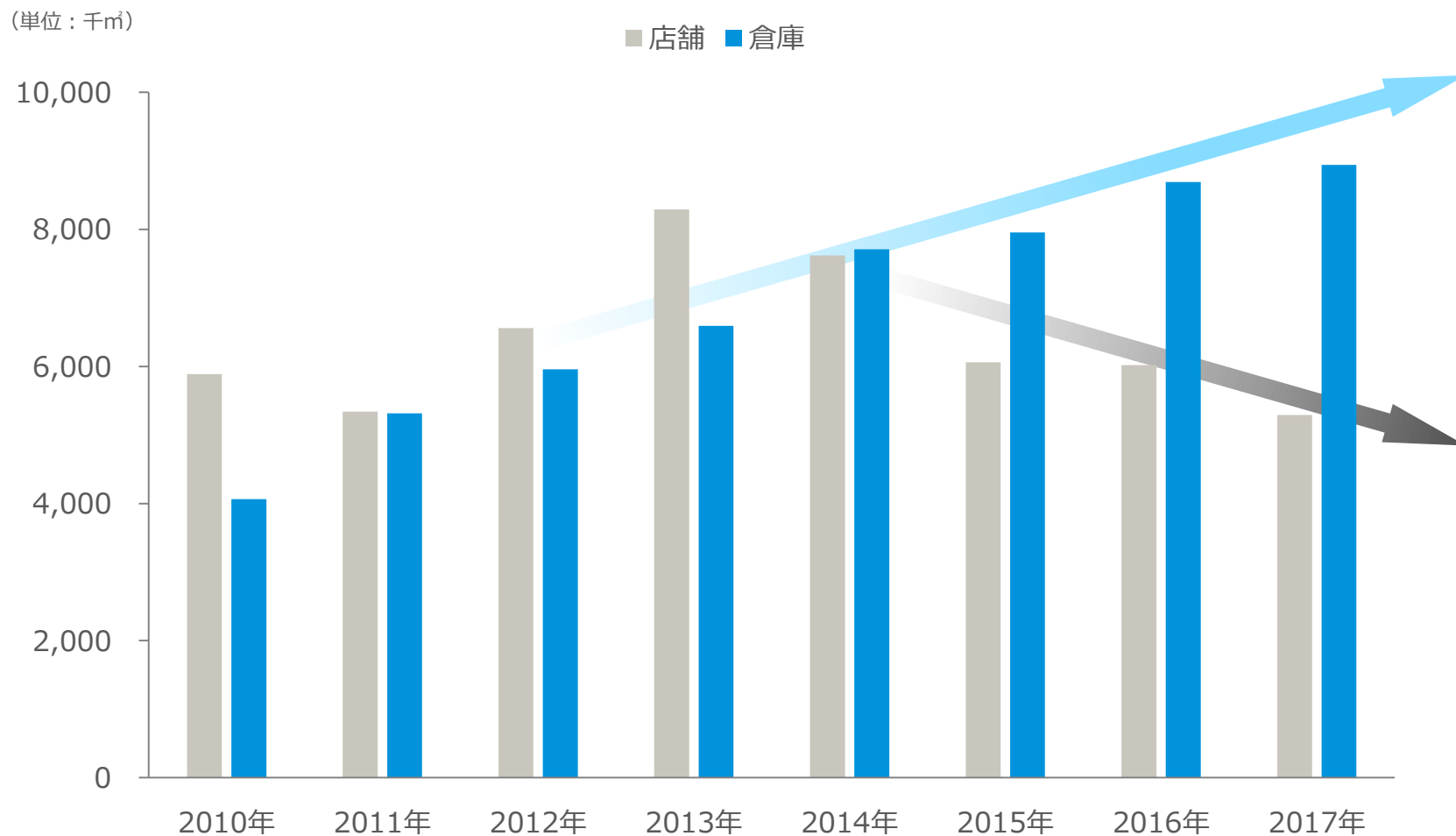
### 通販市場売上高



出所：公益社団法人日本通販販売協会「2016年度通販市場売上高調査」より当社作成

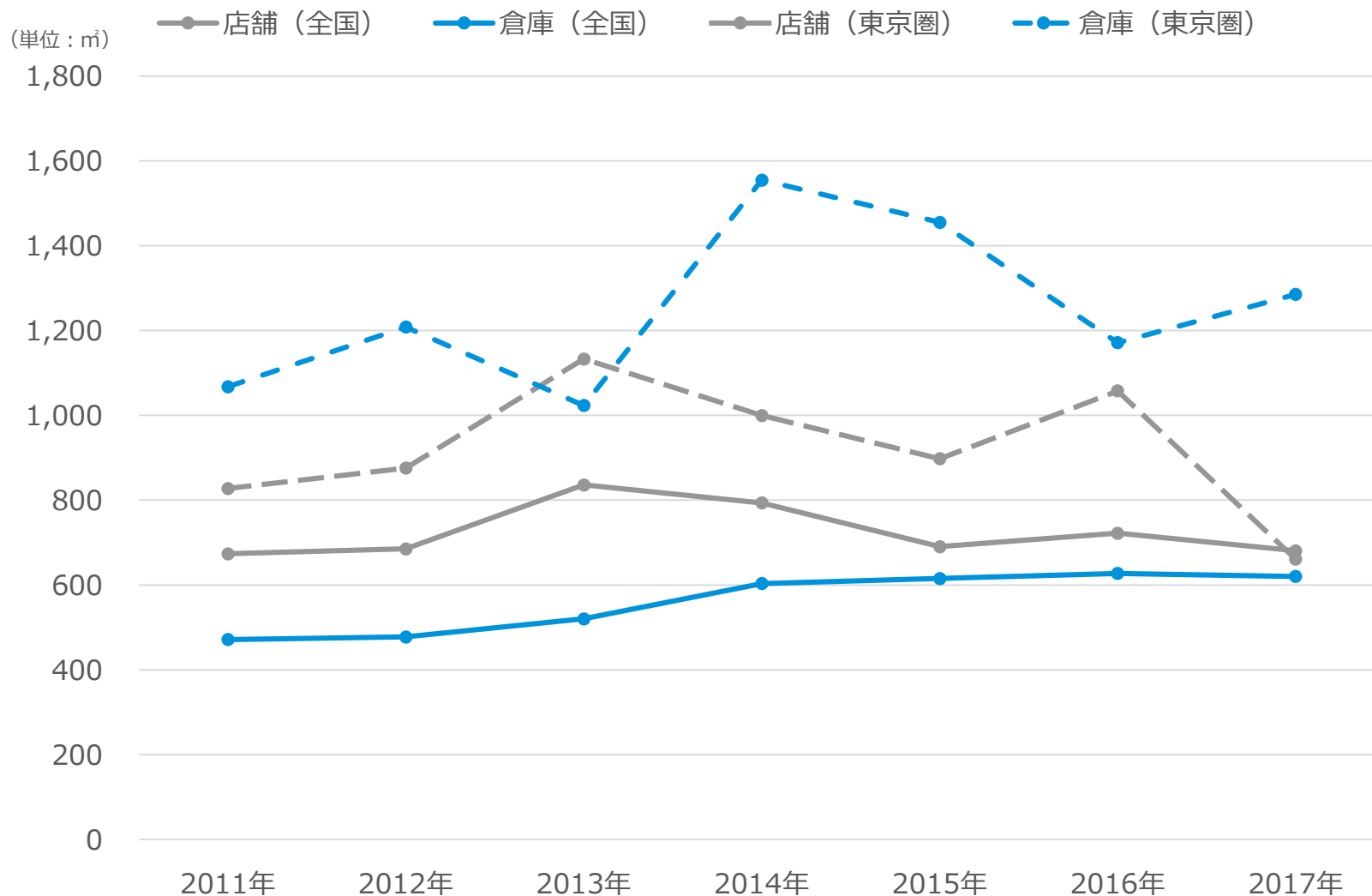
# 倉庫の建築着工床面積の推移

- 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 平成29年計」より当社作成

# 1棟当たりの建築着工床面積の推移

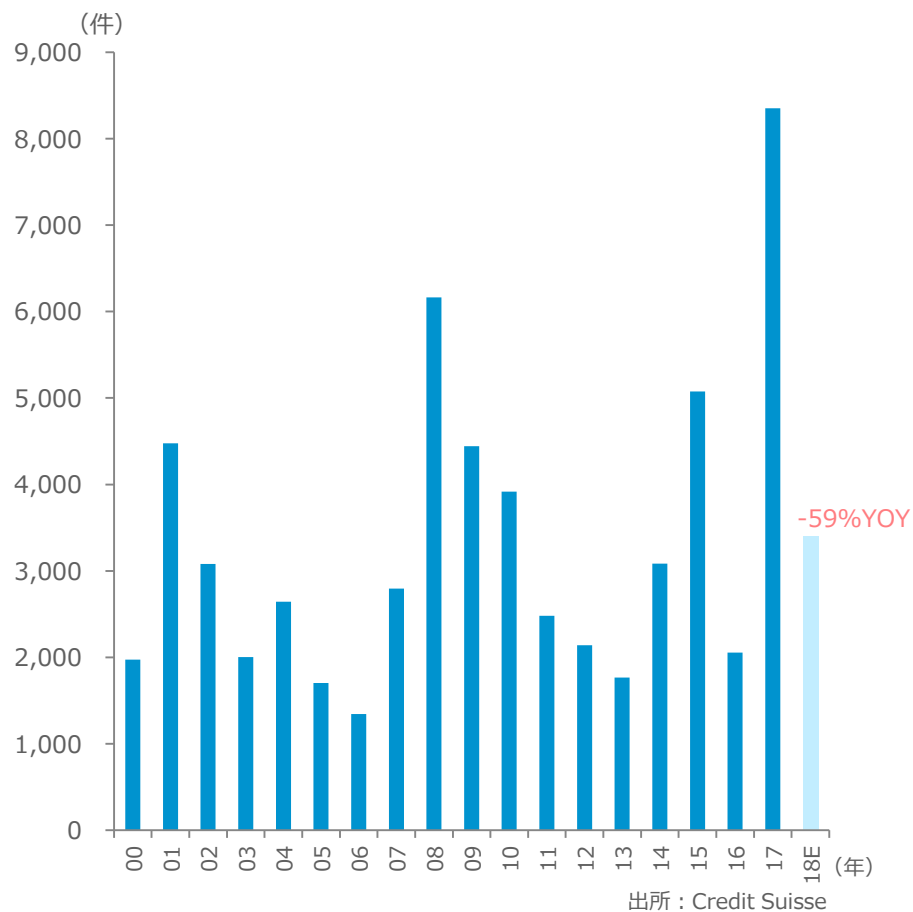


出所：国土交通省「建築着工統計調査報告 平成29年計」より当社作成  
注）東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

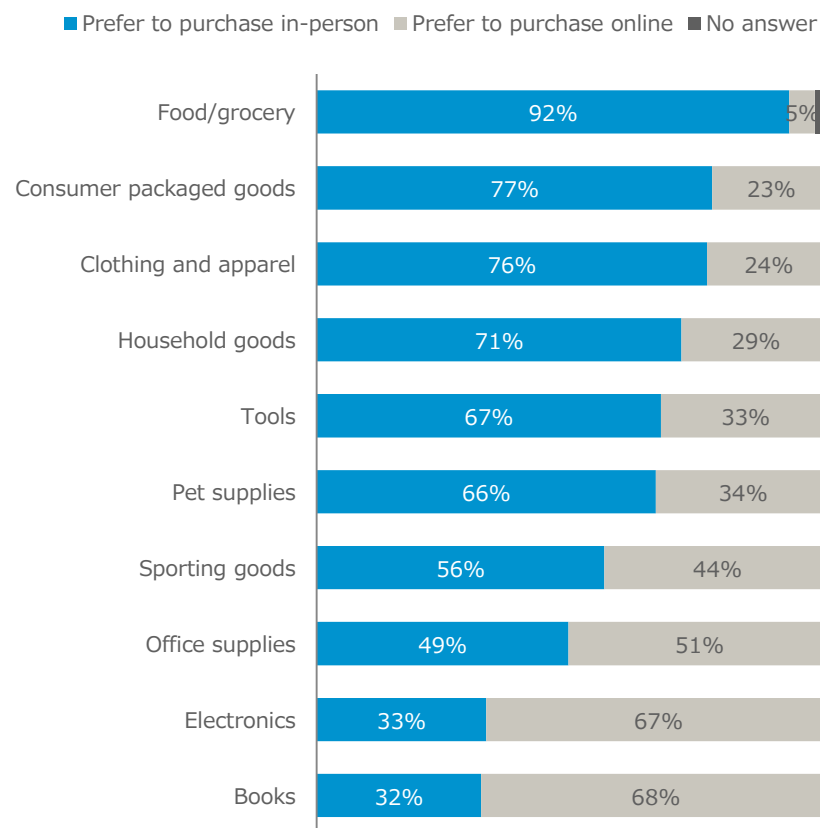
# 消費者の購買チャンネルの変化

- 米国での小売実店舗の閉鎖が加速。
- コモディティ商品はオンライン購入を好む人の割合が高い。今後、食料品や衣料品も対象になる可能性がある。

小売実店舗の閉鎖数（米国）

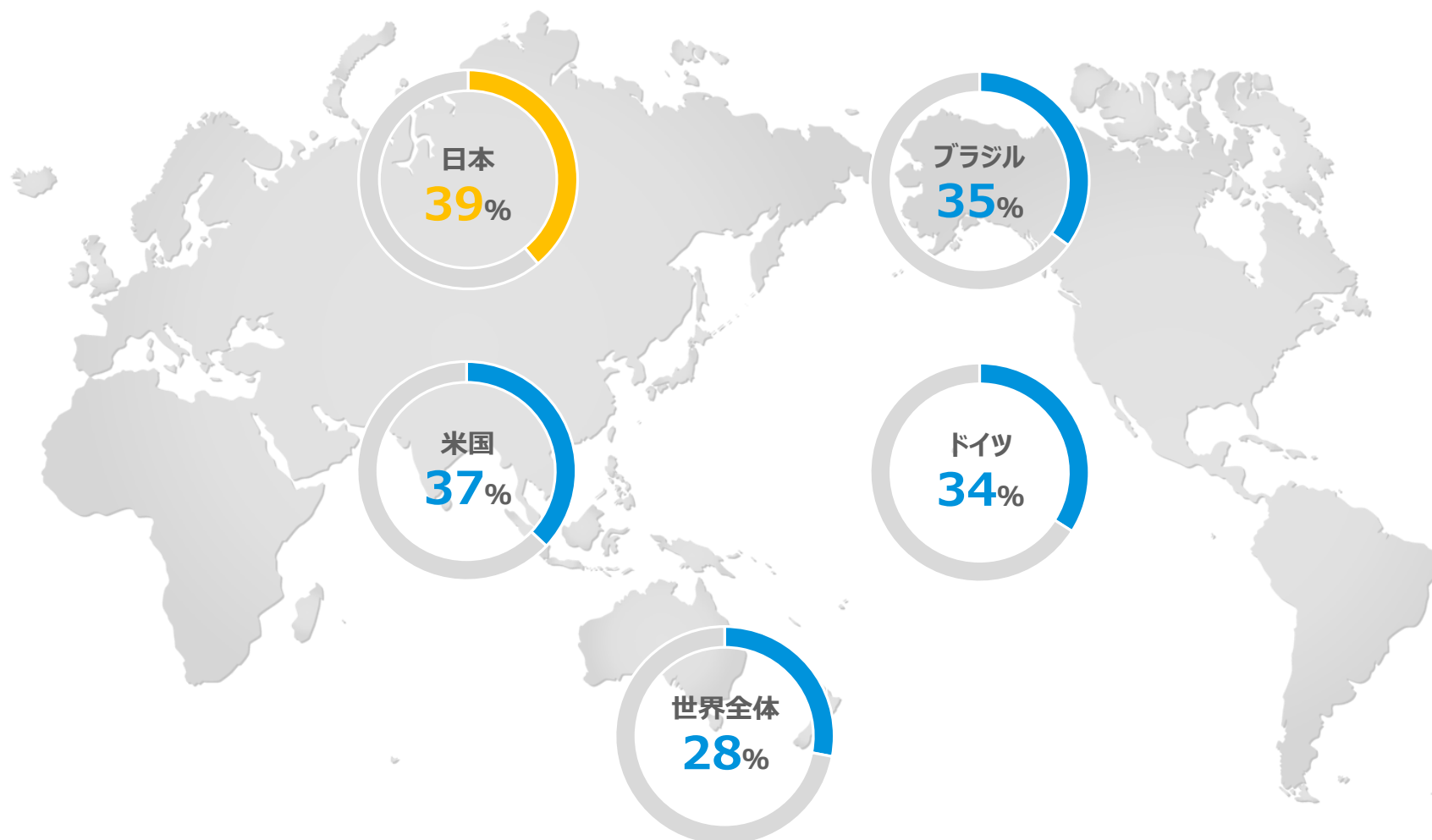


購買チャンネル（米国）





Amazon.com の登場により、消費者が小売店で買物する頻度が減少している国の上位4カ国

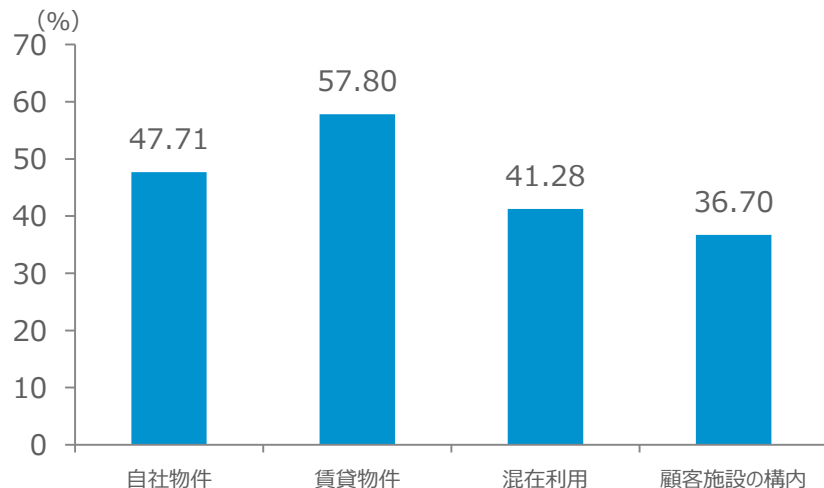


出所 : PwC, Total Retail 2017 「不確かな未来の備え 小売業に必要な10の投資分野」より当社作成

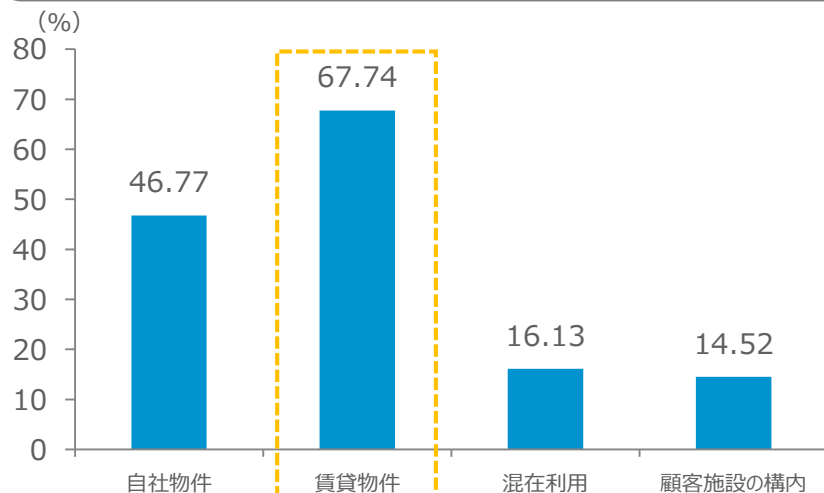
# 賃貸物件需要と物流拠点の見直し

- 既存物流を行っている倉庫では自社、賃貸ともにほぼ同等の状況だったが、EC物流を行っている倉庫に限定されると、賃貸物件で行っている割合が高くなった。  
(国土交通省報告書より引用(\*1))
- 「物流拠点の見直し」の内容を記述回答から分類したところ、拠点の集約が10件、拠点の分散が10件、その他が6件となった。(JILS報告書より引用(\*2))

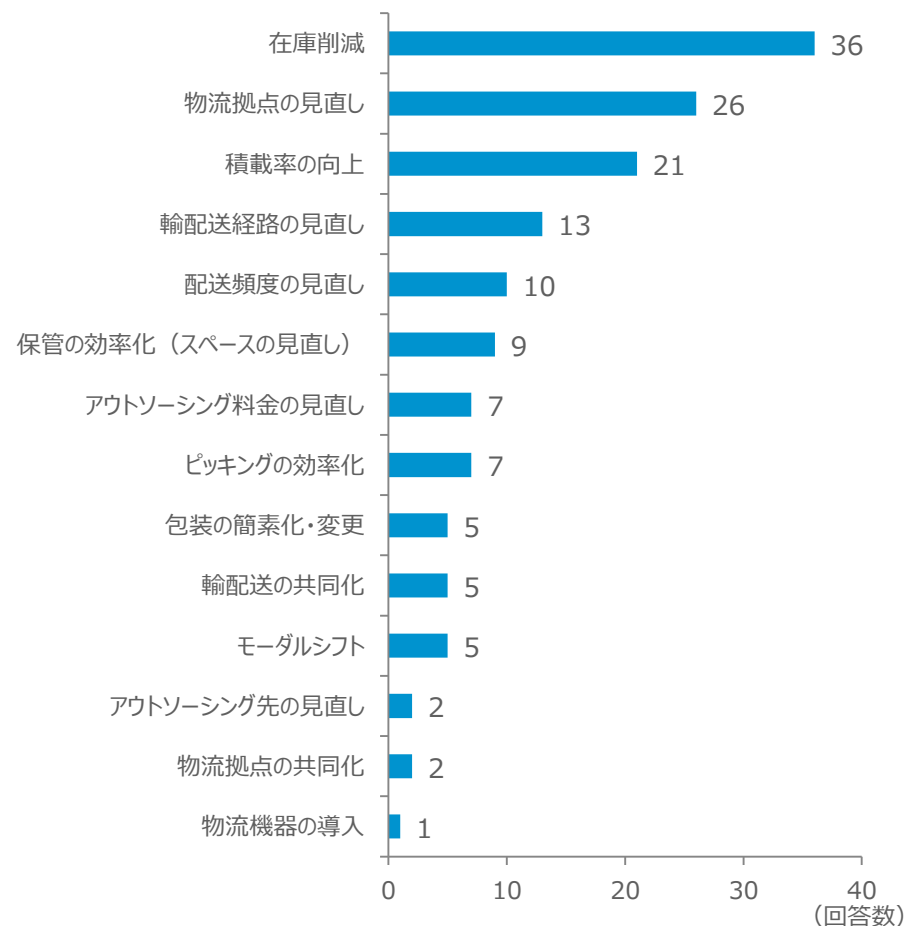
## 利用している物流施設の形態



## EC物流で利用している物流施設の形態



## 主な効果が大きかったコスト削減策



出所：(左) 国土交通省総合政策局「平成26年度物流事業者のEC市場参入促進のための検討調査業務報告書」平成27年3月より当社作成 (\*1)  
(右) JILS「2017年度 物流コスト調査報告書」より当社作成 (\*2)

# 主要品目における輸送トン数ベースと宅配便の割合

輸送トン数

約 **43** 億トン

宅配便最大取扱重量

約 **1** 億トン (約 **2.4%**)

注) 最大取扱重量を使用して算出しているため、  
実際の%はもっと低いと推察

前年度対比で増加

消費関連貨物  
宅配便

■ 営業用・自家用別品目別輸送トン数（平成28年度、主要品目、単位：千トン）および宅配便最大取扱重量（平成28年度）

	営業用		自家用		合計		前年度対比 (%)
	重量 (千トン)	構成比 (%)	重量 (千トン)	構成比 (%)	重量 (千トン)	構成比 (%)	
消費関連貨物	1,288,803	43.0%	119,015	8.8%	1,407,818	32.3%	8.6%
建設関連貨物	695,528	23.2%	930,606	68.5%	1,626,134	37.3%	△0.5%
生産関連貨物	1,014,767	33.8%	309,334	22.8%	1,324,101	30.4%	△1.0%
合計	2,999,098	100.0%	1,358,955	100.0%	4,358,052	100.0%	2.1%
宅配便最大取扱重量	105,765	3.5%	0	0.0%	105,765	2.4%	7.0%

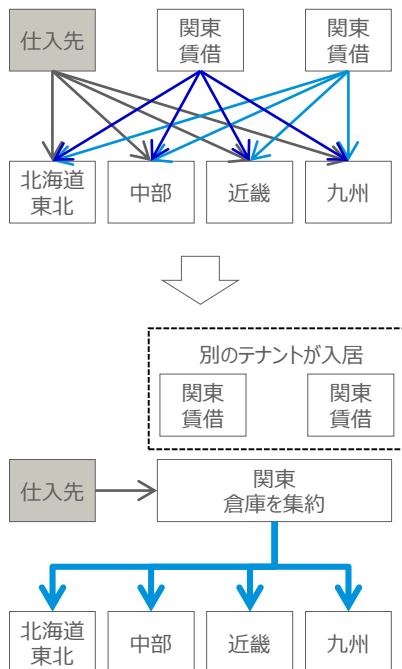
出所：国土交通省「宅配便等取扱個数の推移」および「自動車輸送統計年報」より当社作成。

品目別の区分けは公益社団法人全日本トラック協会「日本のトラック産業 現状と課題」を参照。

注) 宅配便最大取扱重量は宅配便およびメール便の最大取扱重量（25kg/個、1kg/個）に取扱個数をかけて算出。

- A社はロジスティクス再編により、輸送コスト・在庫コストの削減及び増床を計画。しかしながら、既存倉庫が制約となり、ネットワーク再編を実現できずにいた。
- CREのサービスを活用することで、既存倉庫の制約を解消し、再編を実現。

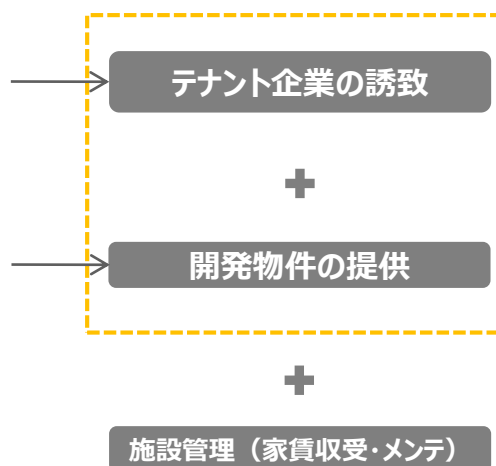
## 1. 再編計画と実施目的



## 2. 実現に向けた課題

- 賃借倉庫のため、残り数年の賃借期間が残っている。
- 現在の倉庫ではスペースが足りない。

## 3. CREが提供した施策



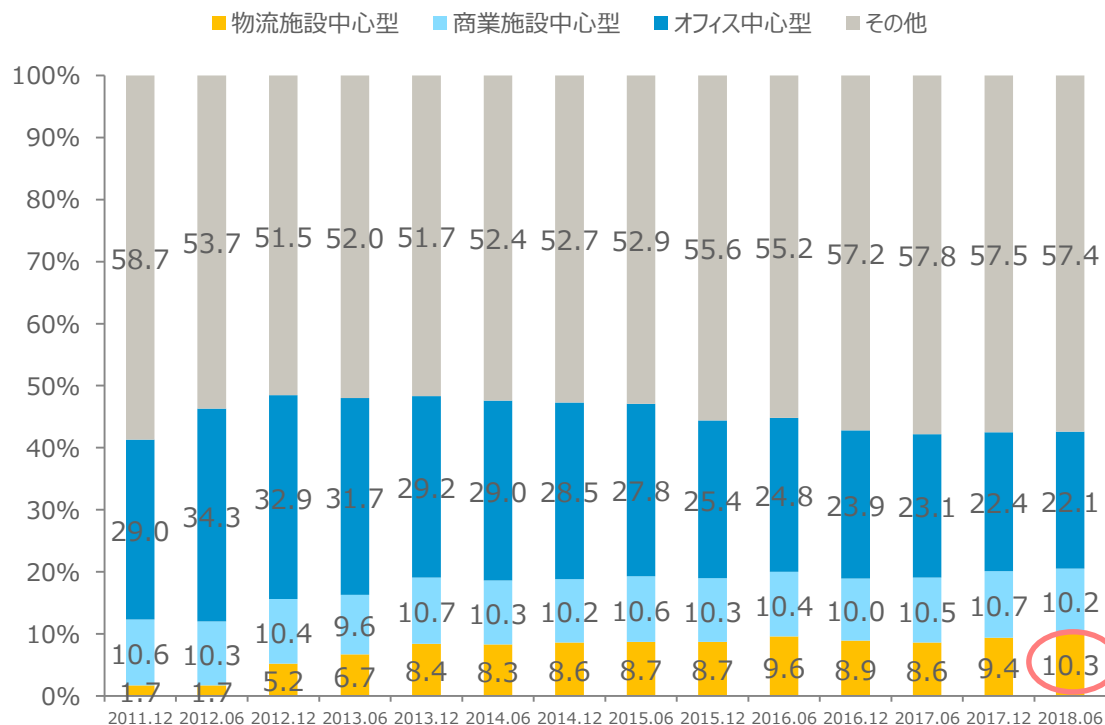
## 4. 結果

テナント企業の誘致と  
A社が必要とする面積が  
確保できる倉庫  
(当社開発物件)を  
セットでご提供することで  
課題を解決し  
ネットワーク再編を実現

# 不動産金融市場からの物流不動産需要は引き続き好調

- J-REITの保有物件として物流施設は商業施設と同規模のシェアに成長し、その存在感を増している。
- 引き続き、推奨する投資機会の全エリアに物流施設が入っている。

## J-REIT用途別資産規模（取得価格ベース） / 地域別投資戦略



2012.11	大和ハウスリート上場 (2016.09合併により複合・総合型へ)	2016.08	三井不動産ロジスティクスパーク上場
2012.12	GLP投資法人上場	2017.09	三菱地所物流リート上場
2013.02	日本プロロジス上場	<b>2018.02</b>	<b>CREロジスティクスファンド上場</b>
2016.02	ラサールロジポート上場	2018.09	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人上場

### <地域別投資戦略> ※物流施設関連のみ抜粋

#### 米国

##### 《物流施設》

- ・ 都心近郊の物件
- ・ テナントにとって重要性が高まっている一部のセカンダリー市場（ポートランド、ボストン等）

##### 《非伝統的不動産》

- ・ トランクルーム

#### カナダ

##### 《物流施設》

- ・ 主要市場（トロント、バンクーバー）やアルバータにおけるコア投資
- ・ 港湾沿いの小規模都市におけるリースアップ
- ・ 先進的な物流テナントに対応可能で「ラストワンマイル」の配送拠点となり得る港湾沿いの小規模都市などでの築古倉庫のバリューアップ戦略

#### 英国

- ・ 最良立地での物流施設の開発案件

#### 大陸欧州

- ・ 都心、主要ハブの先進的物流施設の開発案件

#### アジア太平洋地域

##### 《物流施設》

- ・ (ほぼ全域で引き続き見通しは明るいが、今後は賃料が見込めるエリアの見極めが重要)

出所：（左）大和証券「J-REITバリュエーション指標」より当社作成  
（右）LaSalle Investment Management Inc.  
「2018年グローバル不動産投資戦略」より抜粋

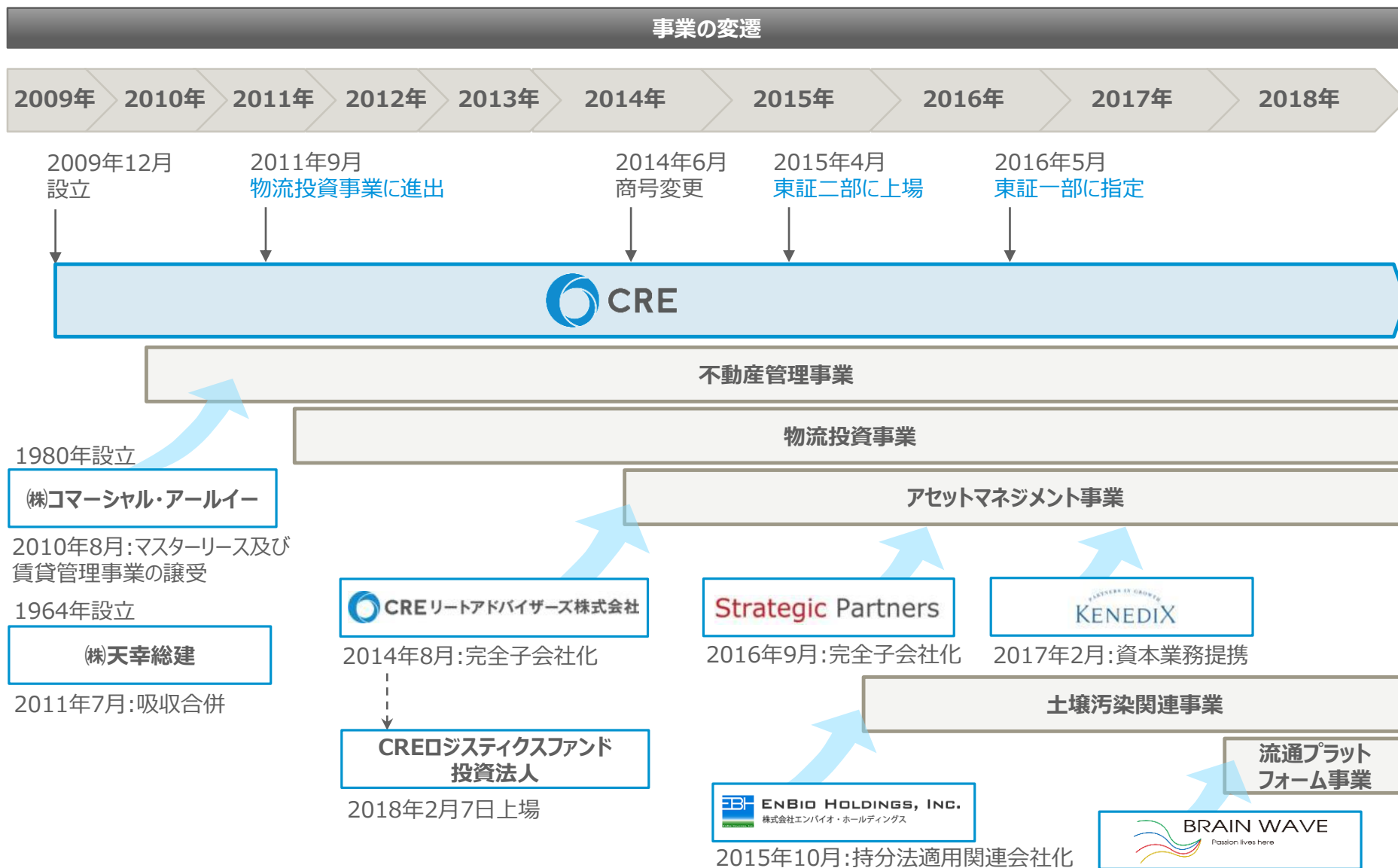
---

# APPENDIX

# 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	21億4,955万円（2018年10月31日現在）
連結売上高	335億8,465万円（2018年7月期）
連結従業員数	205名（2018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

# 沿革



注) CREリートアドバイザーズ(株) (旧Strategic Partners (株)), Strategic Partners (株) (旧NCF不動産投資顧問(株)) 2017年2月商号変更

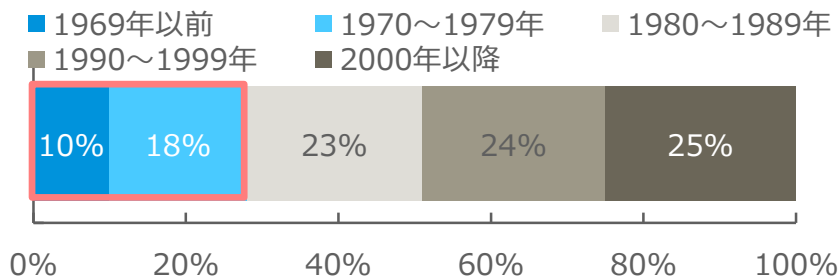


# 物流不動産市場という広大なビジネスフィールドで確固たるポジションの確立を目指す

- 潜在的に膨大なニーズを抱え、相対的に競合の少ない物流不動産市場において確固たるポジションの確立を目指します

## 東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合

- 東京都市圏でも30年以上の築年を経過したストックが膨大に存在
- 今後、建替や再活用のニーズが顕在化



出所：東京都市圏交通計画協議会

注：東京都市圏は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部、群馬県南部

## 物流施設の主なプレイヤーの違い

	小型～中型	大型
開発		
リーシング		ラサル不動産投資顧問
PM	CBRE	GLP, プロロジス
ML	CRE	

出所：当社作成

## 他のアセットタイプとの比較

- 他と比べ、物流施設は管理会社が重要となるアセットタイプ

	物流施設	商業施設	オフィス	住宅
物件のタイプ	オペレーショナルアセット		ノンオペレーショナルアセット	
賃料変動率	低	高	高	低
賃料	固定	固定/売上変動	固定	固定
契約期間/形態	5~20年定期賃貸借	10~30年定期賃貸借	2年普通借家	2年普通借家
運営難易度	中～高	中～高	低	低
PM会社数	少	多	多	多
仲介会社数	極少	多	多	多

出所：三菱UFJ信託銀行「アセットタイプ別不動産について」2016年5月号/一部当社作成

## 物流不動産に関するバリューチェーンの全てを捕捉



# マスターリースとプロパティマネジメントの違い

## マスターリースとプロパティマネジメントの違い

	マスターリース	プロパティマネジメント
取引概略図	<p>貸借 → CRE ← 賃貸</p> <p>支払賃料 (売上原価) ← CRE → オーナー様</p> <p>受取賃料 (売上高) ← CRE → テナント様</p>	<p>管理 ← CRE → オーナー様</p> <p>受託報酬 (売上高) ← CRE → オーナー様</p> <p>契約</p> <p>テナント様</p>
契約形態	賃貸借契約	業務委託契約
業務内容	テナント募集・誘致、契約業務、テナント対応、予算・修繕繕計画の策定、工事管理業務、建物設備の点検、等	
売上形態	受取賃料	受託報酬
売上先	テナント様 (不動産利用者)	オーナー様 (不動産所有者)
売上原価	支払賃料	発生なし
主な物件所有者	個人、小規模事業者 等	不動産私募ファンド、J-REIT 等
物件規模	<b>小</b> 平均 約290 坪	<b>大</b> 平均 約4,400 坪
管理物件数	<b>多</b> 1,207 物件	<b>少</b> 228 物件
管理面積の合計	349,410 坪	996,133 坪
契約期間	長い	やや短い

※2018年10月末現在

# シーアールイーのユニークなポジショニング

## 当社コア事業における独自性

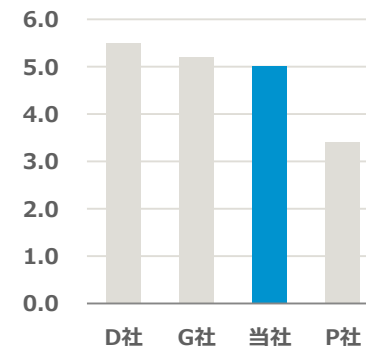
### 不動産管理事業

- シーアールイーの独自性
  - 物流不動産に関するマスターリース事業及び賃貸管理事業が当社沿革の起点（前身から50年に及ぶ業歴）
  - 東京圏における広範な不動産保有者及び不動産利用者とのネットワークを構築
    - マスターリース管理実績 : 1,207件 349,410坪
    - プロパティマネジメント受託実績 : 228件 996,133坪  
(2018年10月31日時点)
- 機会
  - 潜在的には巨大な市場である物流不動産市場における多様なストック管理サービスへの需要

物流施設中心型  
PM会社の受託面積  
ランキング※

国内系最大の  
物流系管理受託会社  
(受託面積：百万㎡)

# #3

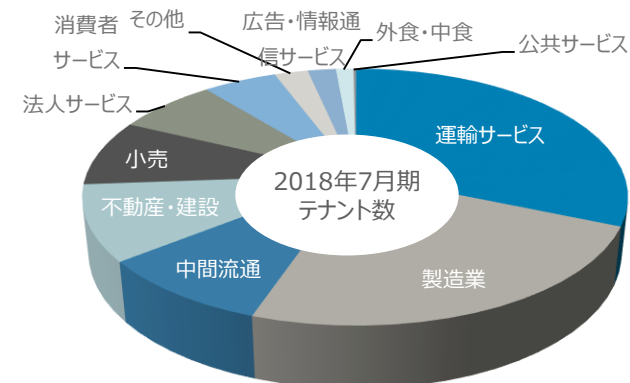


※月刊プロパティマネジメント 2018年11月号より当社作成

### 物流投資事業

- シーアールイーの独自性
  - 不動産管理事業で培った広範なネットワークを用地取得からリーシングに至る投資事業のバリューチェーンに活用可能
  - 大規模高機能のマルチテナント型施設から不動産利用者のニーズに応じたオーダーメイド型施設まで幅広い物流施設の開発が可能
- 機会
  - 国内物流不動産の大きな建替え需要の取り込み（中小規模の不動産保有者も多く含まれる）
  - ワンストップソリューションの強みを活かした差別化

## マスターリースの業種別テナント構成



# 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。



「つなぐ」未来を創造する

**CRE**