

2019年7月期 決算説明資料

2019年9月12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月期決算概要	P.4
● 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.34
● 長期経営方針	P.37
● 物流不動産市場	P.44
● 物流を取り巻く環境変化	P.47
● APPENDIX	P.55

トピックス（2019年9月12日現在）

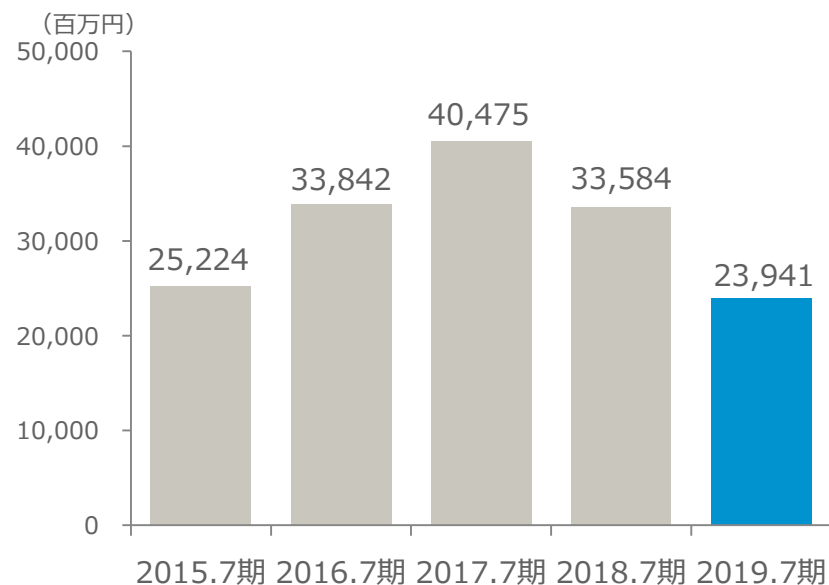
- 2019年7月期業績予想の修正に関するお知らせ⁹
- 物流施設の売却に関するお知らせ（ロジスクエア川越）³
- 物流施設「ロジスクエア神戸西」を着工¹
- 物流施設「ロジスクエア川越Ⅱ」竣工²
- 物流施設「ロジスクエア三芳Ⅱ」の開発に着手⁶
- ベトナム開発計画「VSIPハイフォン倉庫Ⅲ」の地鎮祭を実施⁷
- 「株式会社倉庫人材派遣センター」設立のお知らせ⁴
- 次世代物流インフラプラットフォームの構築に向け株式会社エディオンとの業務提携に関する基本合意のお知らせ⁵
- シーアールイーグループとクラウド・インベストメント(株)との資本業務提携⁸

1:2019年6月11日 2:2019年6月20日 3:2019年6月27日 4:2019年7月1日 5:2019年7月4日 6:2019年8月5日 7:2019年8月9日 8:2019年8月28日
9:2019年9月3日発表

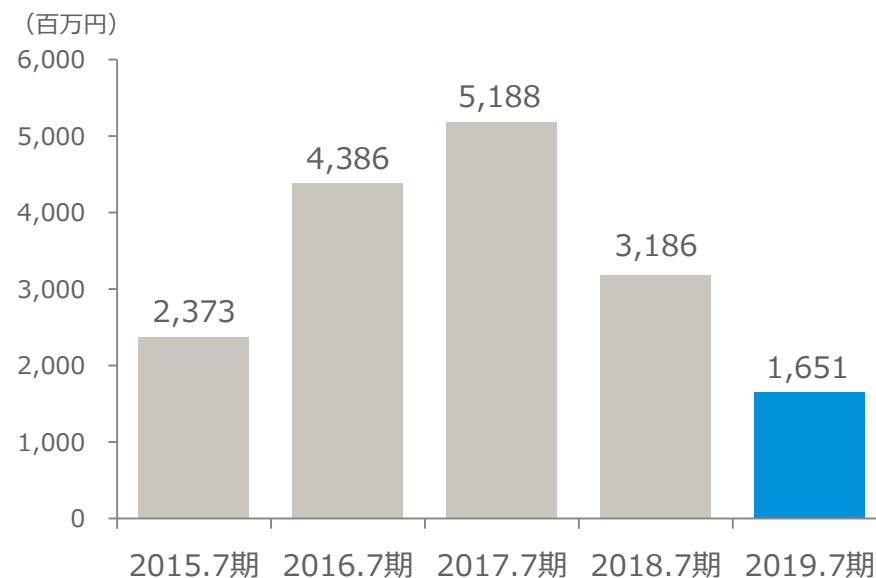
2019年7月期決算概要

業績ハイライト (全体)

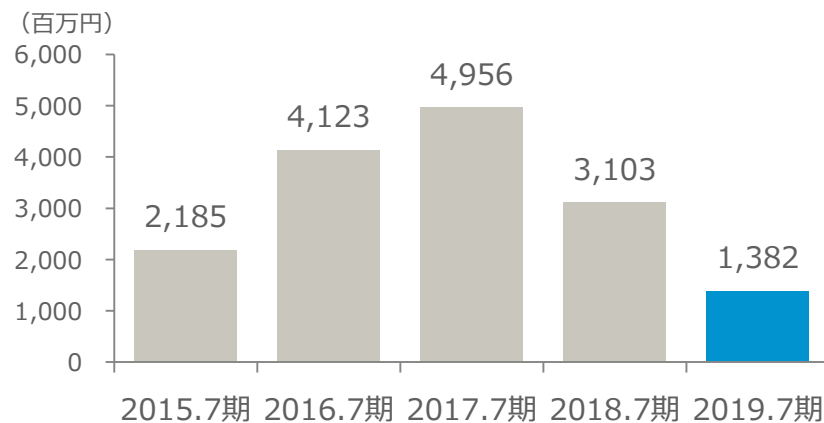
売上高



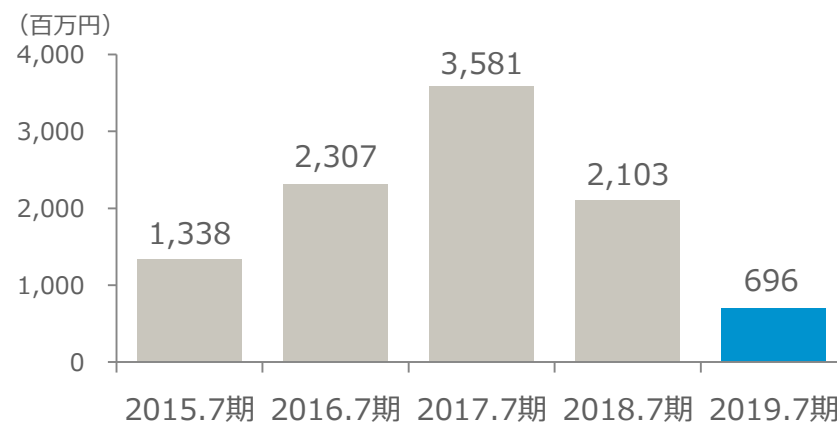
営業利益



経常利益



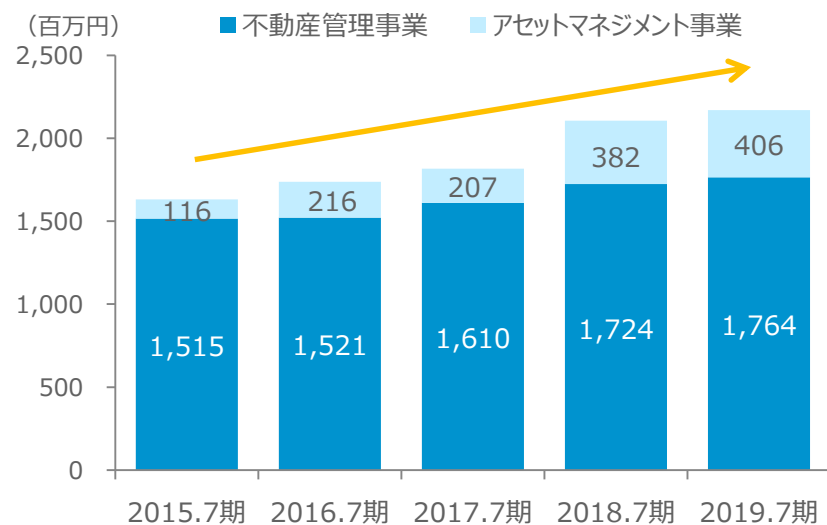
親会社株主に帰属する当期純利益



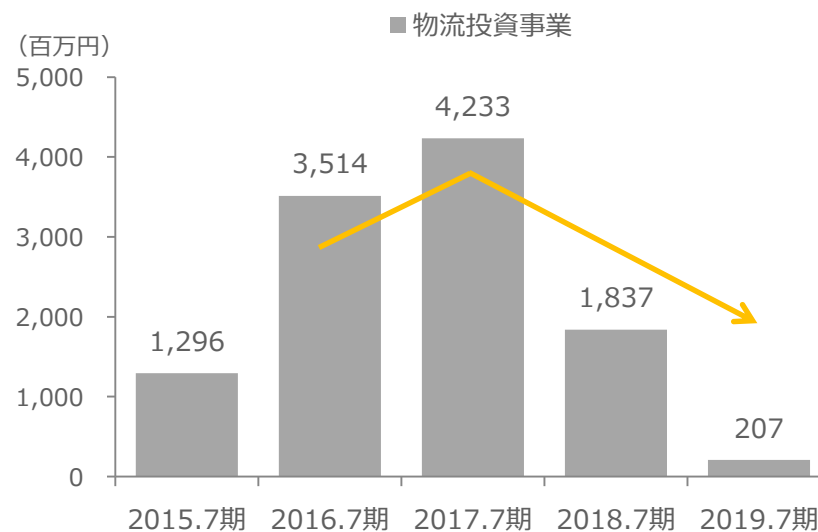
業績ハイライト（セグメント別）

セグメント利益

ストックビジネス



フロービジネス



2019年7月期決算概要 連結PL (全体)

- スtockビジネスは順調に拡大
- フロービジネスの物流投資事業において売却を予定していた3物件に関し、来期以降へと期ずれが発生し、期初計画比及び前年同期比で減収減益
- 投資有価証券の減損処理により特別損失を計上

(単位：百万円)

	2018年7月期 通期実績	2019年7月期 通期実績	増減率 (%)	2019年7月期 通期修正計画 (9月3日発表)	計画比 (%)	期初計画	期初計画比 (%)
売上高	33,584	23,941	△28.7%	23,920	0.1%	32,100	△25.4%
売上総利益	6,360	5,183	△18.5%	—	—	—	—
営業利益	3,186	1,651	△48.2%	1,640	0.7%	2,100	△21.4%
経常利益	3,103	1,382	△55.5%	1,370	0.9%	1,900	△27.3%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	2,103	696	△66.9%	680	2.4%	1,300	△46.4%
1株当たり 当期純利益 (EPS)	83.30円	27.86円	△66.6%	27.20円	2.4%	52.27円	△46.7%

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はロジコム社グループ入りもあり、着実に増加
国内の機関投資家向け私募ファンドに対し、当社保有の中小型倉庫を売却
のれんの一括償却による費用や株式取得関連費用の計上により微増益
- 物流投資事業 : 今期売却予定物件のうちロジスクエア川越を売却。残り3物件については来期以降に期ずれが発生
- 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により増収

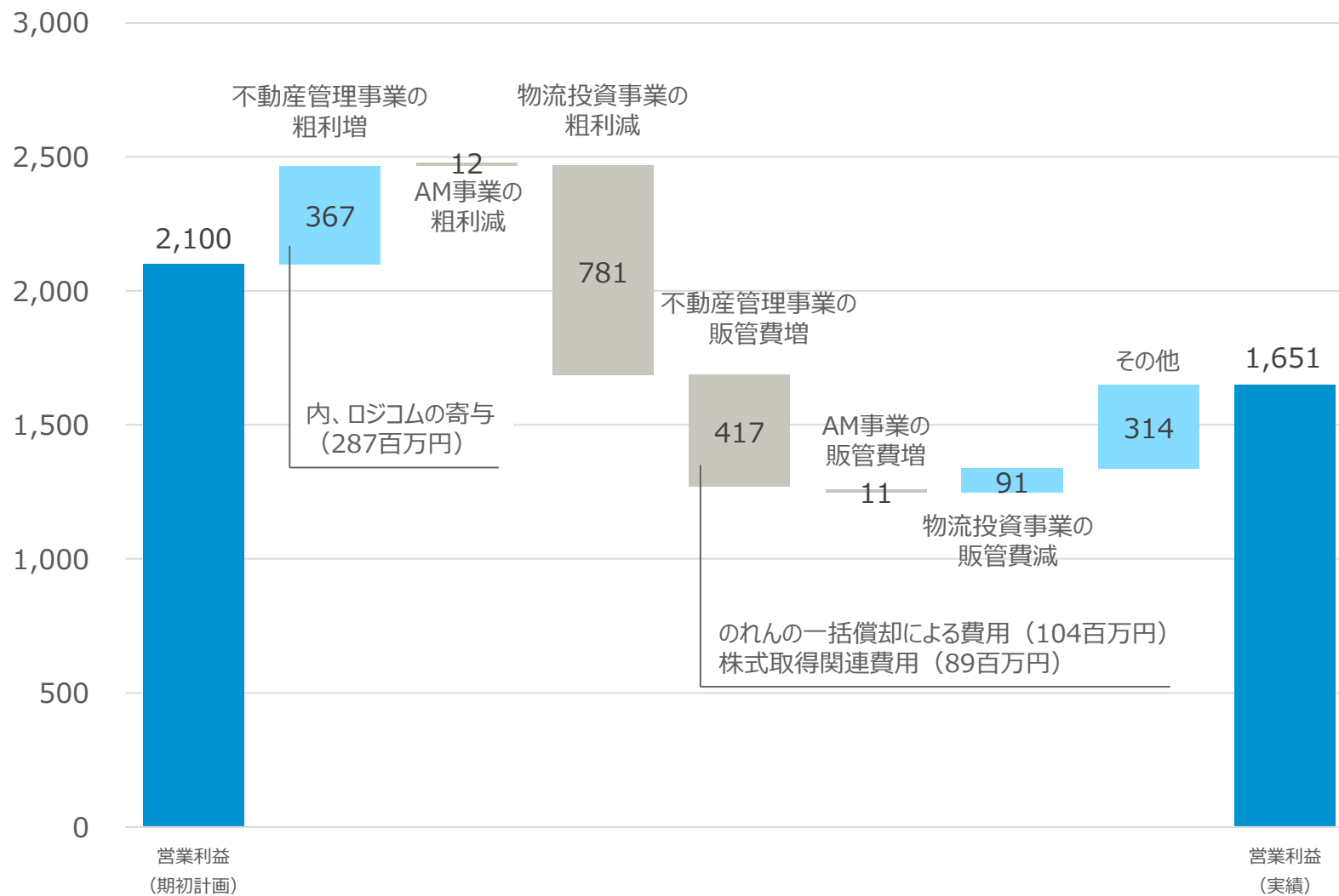
(単位：百万円)

	2018年7月期 通期実績	2019年7月期 通期実績	増減率 (%)
売上高	33,584	23,941	△28.7%
不動産管理事業	18,450	21,537	16.7%
物流投資事業	14,283	1,599	△88.8%
アセットマネジメント事業	756	784	3.7%
その他事業	94	20	△78.7%
セグメント利益	3,186	1,651	△48.2%
不動産管理事業	1,724	1,764	2.3%
物流投資事業	1,837	207	△88.7%
アセットマネジメント事業	382	406	6.4%
その他事業	67	4	△93.5%
調整額	△826	△731	—

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

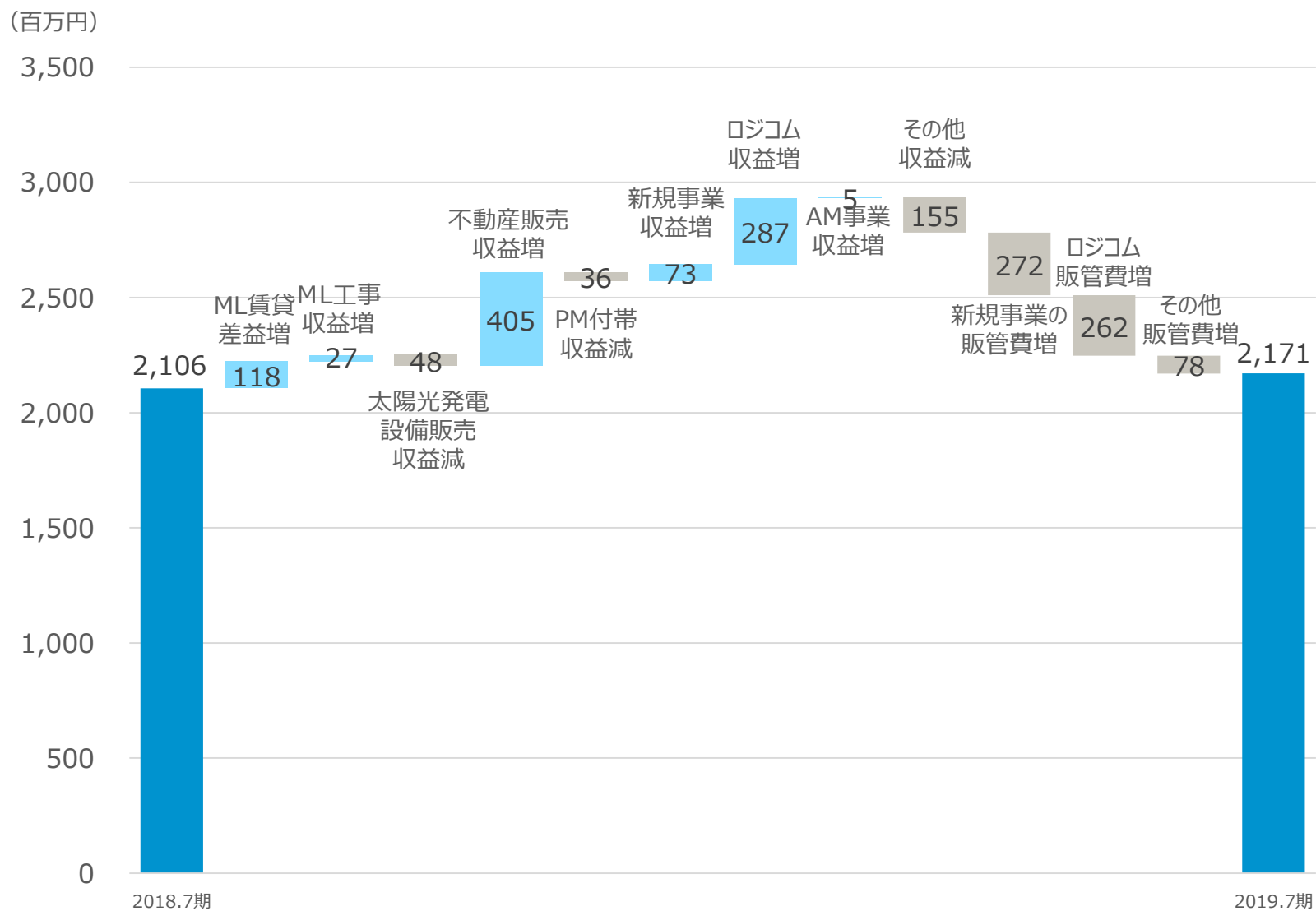
業績予想（期初計画）との乖離

(百万円)



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Ⅱ、上尾、小型倉庫等6物件
- 仕掛販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア三芳、狭山日高IC開発計画（仮）、ロジスクエア大阪交野
ロジスクエア神戸西、ロジスクエア三芳Ⅱ

(単位：百万円)

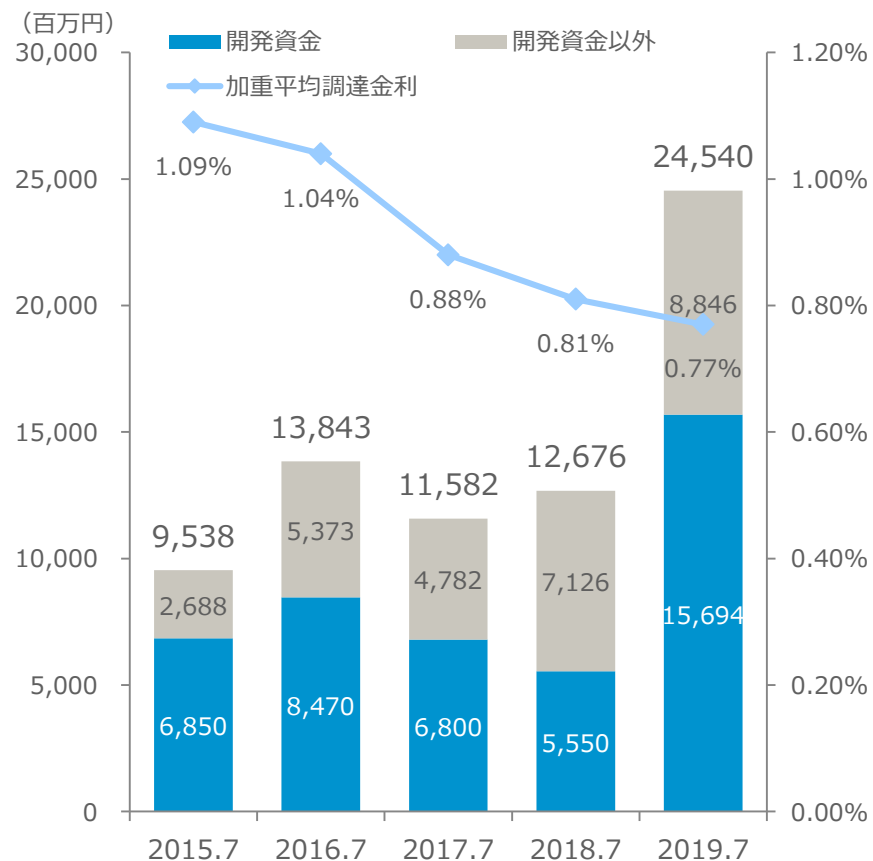
	2018年 7月末	2019年 7月末	増減		2018年 7月末	2019年 7月末	増減
資産	42,252	54,712	12,460	負債	25,276	37,167	11,890
流動資産	28,085	36,245	8,159	流動負債	10,464	8,770	△1,694
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	13,384	9,032	△4,352	短期借入金等※1	3,581	3,626	44
売掛金	356	422	66	買掛金	4,182	1,917	△2,264
販売用不動産	5,999	9,931	3,931	固定負債	14,811	28,396	13,585
仕掛販売用不動産	6,272	14,669	8,397	(主な内訳)			
固定資産	14,166	18,467	4,300	長期借入金等※2	9,094	20,913	11,818
(主な内訳)				受入敷金保証金	4,814	6,497	1,682
有形固定資産	2,791	3,904	1,113	純資産	16,975	17,545	569
無形固定資産	296	1,663	1,366	資本金	2,145	2,195	49
投資その他の資産	11,078	12,898	1,820	資本剰余金	3,734	3,784	49
(内、敷金及び保証金)	(4,432)	(5,730)	1,297	利益剰余金	11,886	12,085	199
資産計	42,252	54,712	12,460	負債・純資産計	42,252	54,712	12,460

※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

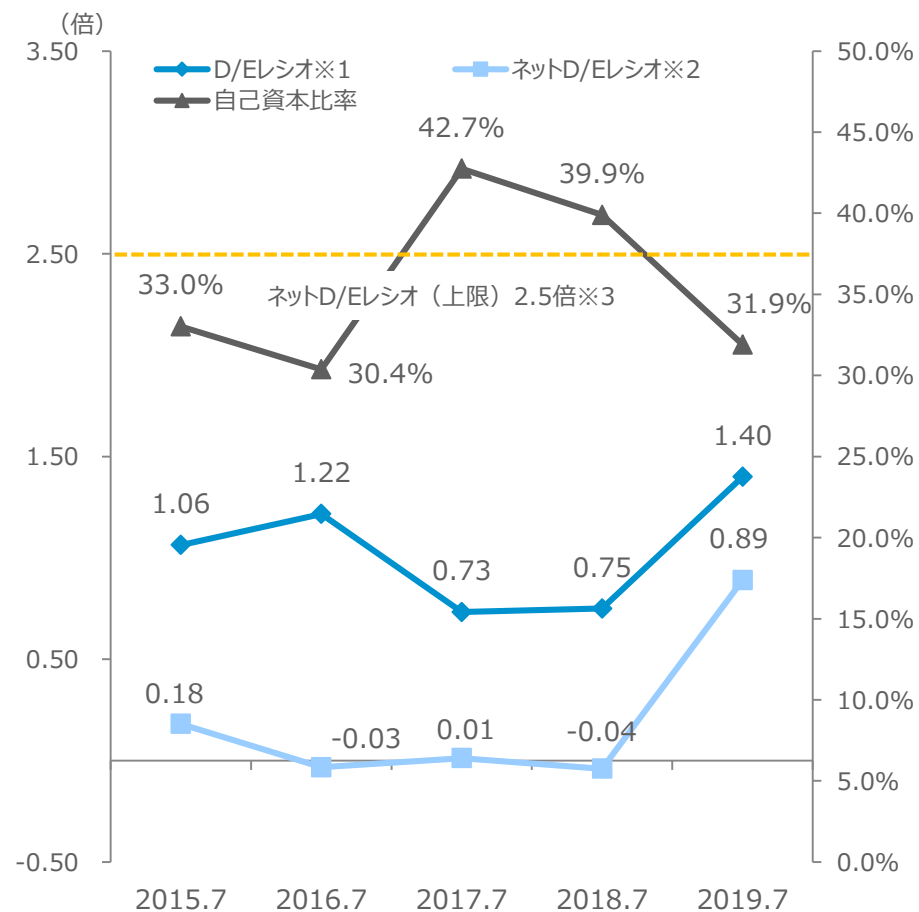
財務基盤 (2019年7月末)

借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	15.7	16.7	17.7	18.7	19.7
調達先	9	15	15	20	24

主要指標状況 (連結)



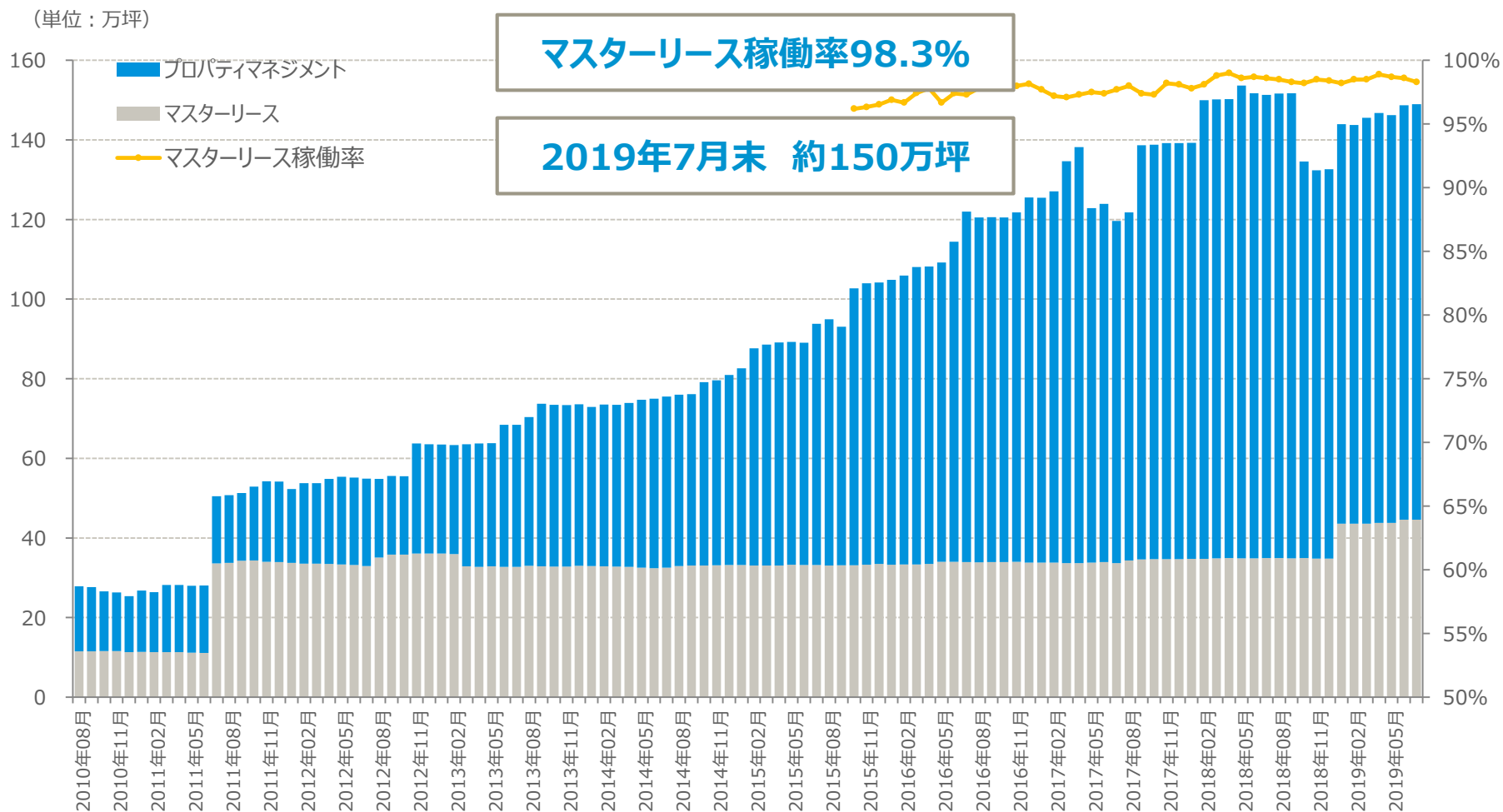
※1 D/ELシオ = 有利子負債 (短期借入金等 + 長期借入金等) / 自己資本

※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

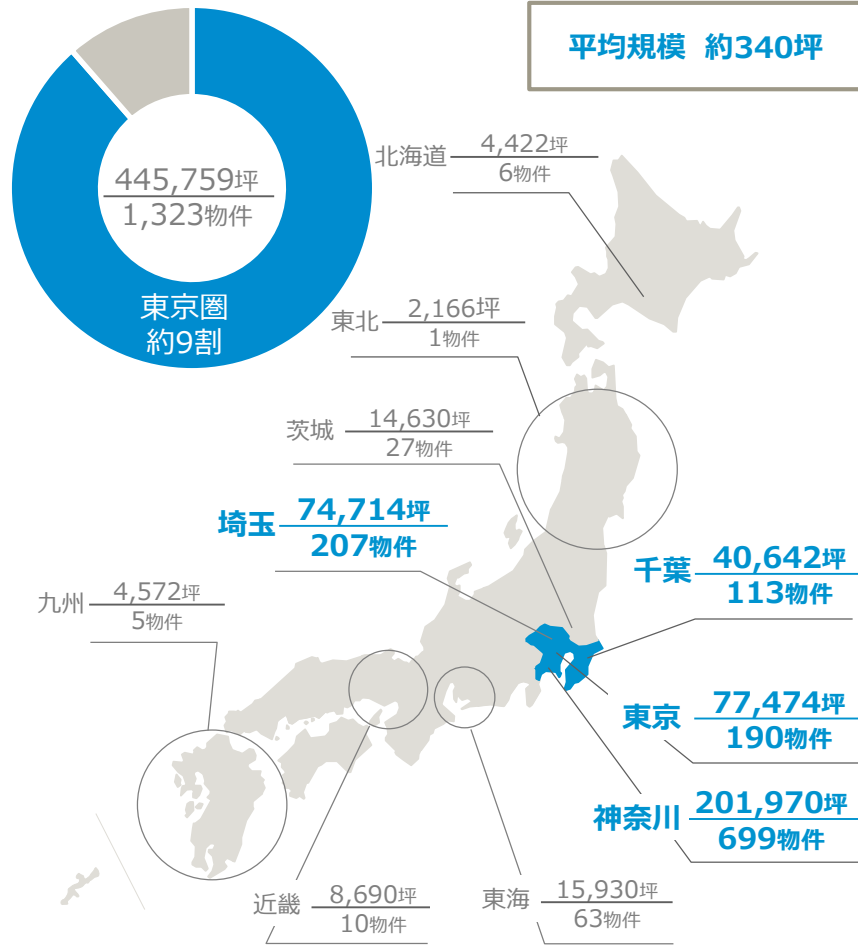
管理面積推移



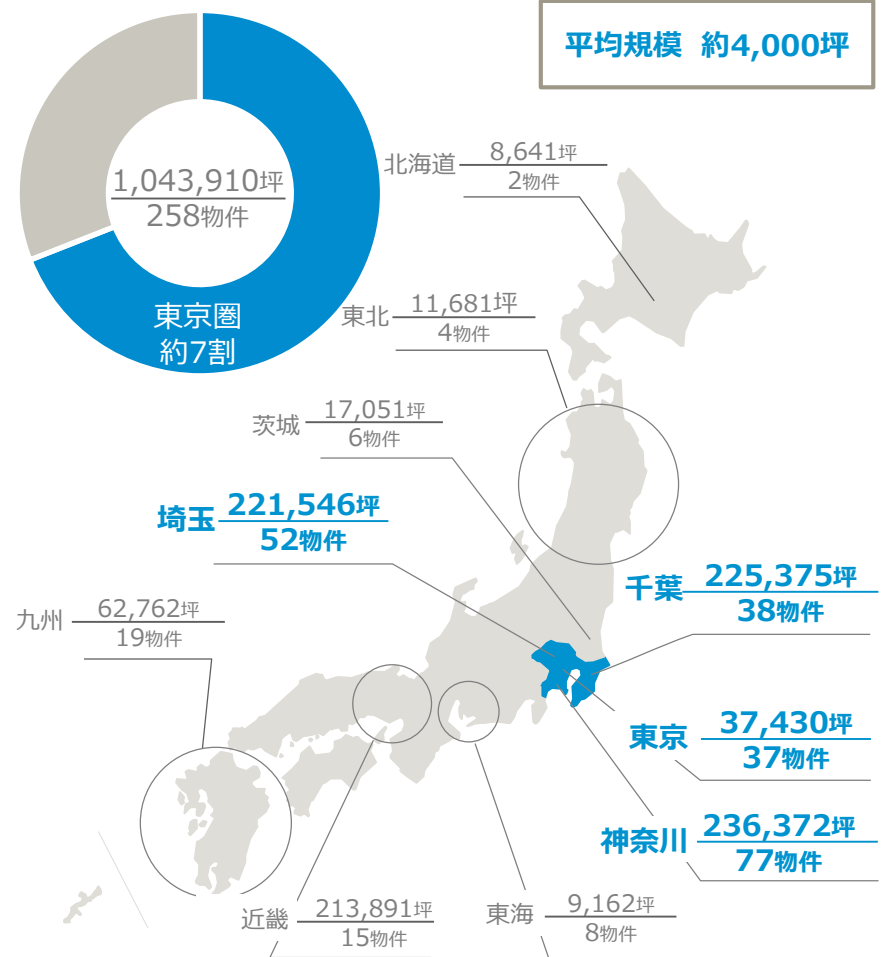
注) 2013年03月より集計方法を変更

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



※2019年7月末現在
注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

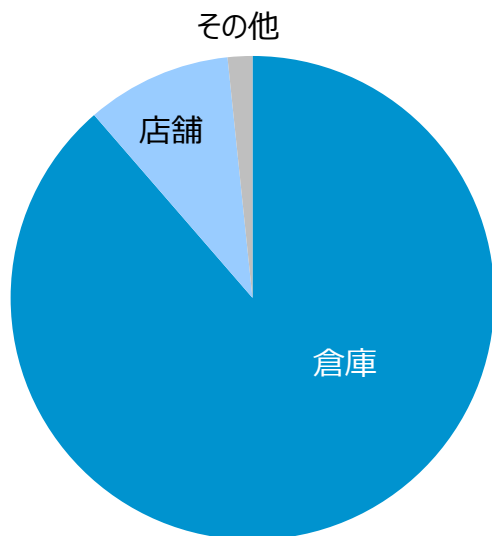
管理面積
管理物件数

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

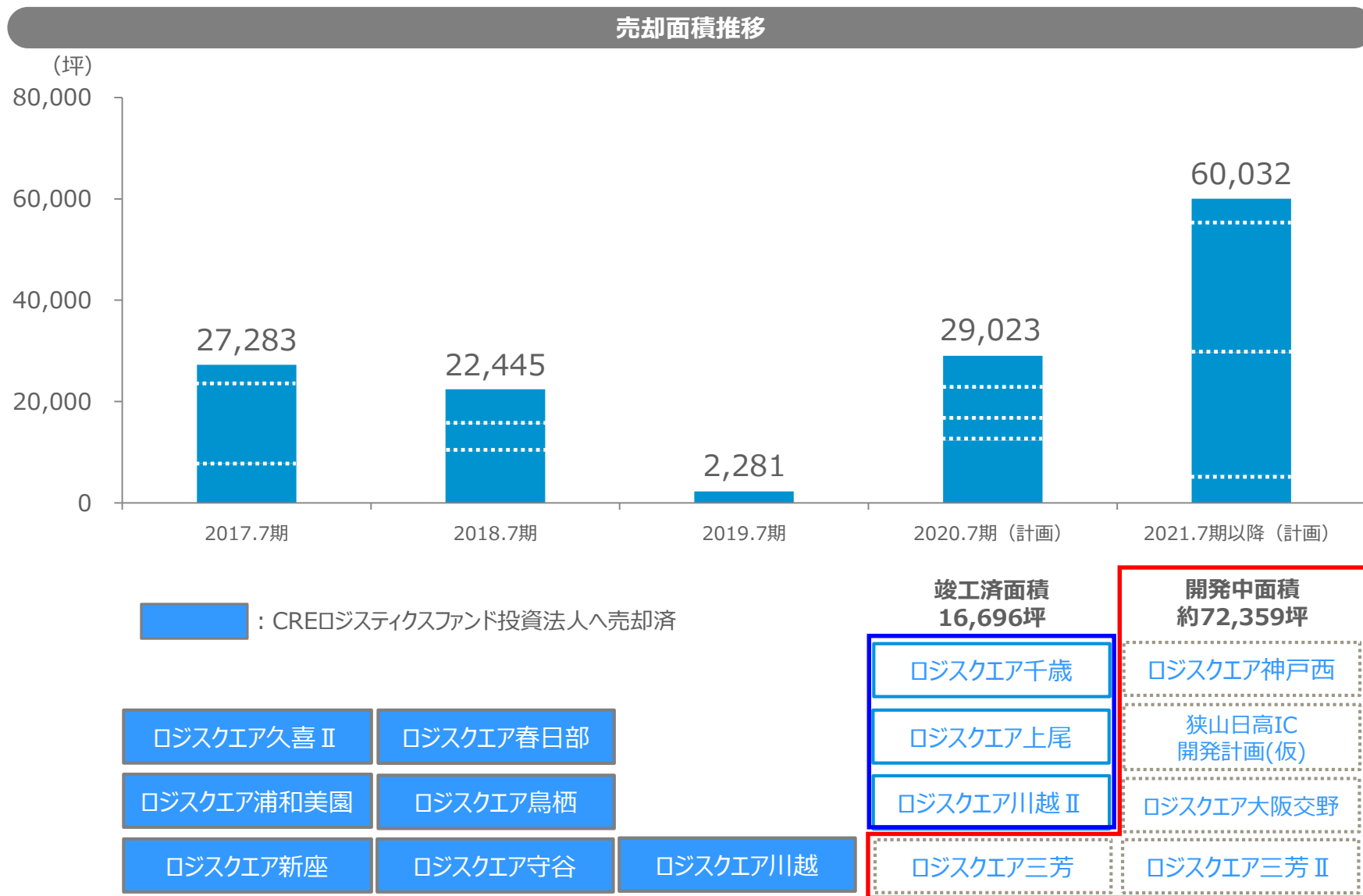


※2019年7月末現在、管理面積ベース

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)
- ・タカラアセットマネジメント(株)
- ・ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
- ・ESR(株)
- ・ケネディクス・インベストメント・パートナーズ(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)
- ・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)
- ・いちご地所(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)
- ・UIGアセットマネジメント(株)
- ・ユニバース開発(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

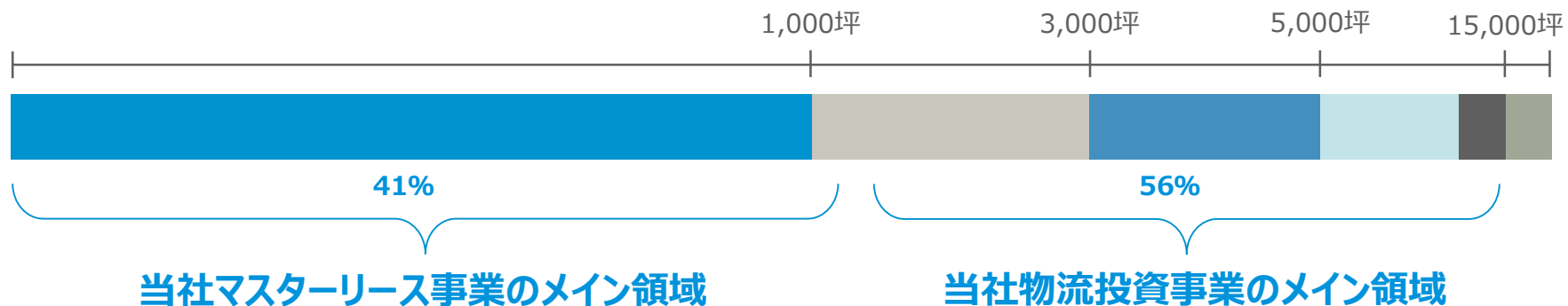
物流投資事業 開発案件の紹介

開発プロジェクト

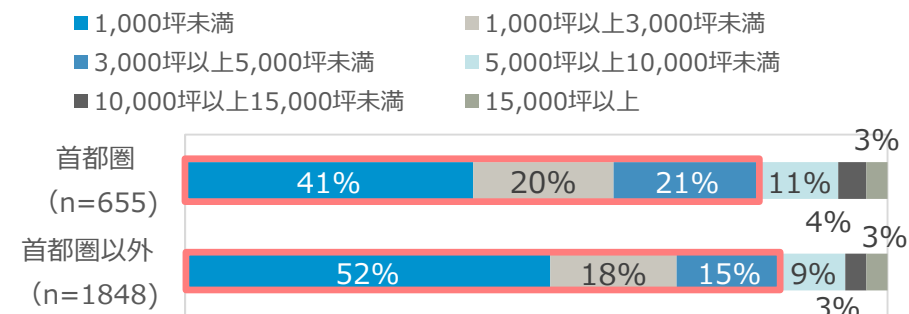
プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度					プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度			
		2014.7	2015.7	2016.7	2017.7	2018.7			2019.7	2020.7	2021.7	
ロジスクエア草加	9,097	■					ロジスクエア上尾	5,905	■			
ロジスクエア八潮	5,776		■				ロジスクエア川越Ⅱ	4,473	■			
ロジスクエア日高	5,282		■				ロジスクエア三芳	12,327		予定		
ロジスクエア久喜	13,423			■			ロジスクエア神戸西	4,840		予定		
ロジスクエア羽生	11,754			■			狭山日高IC 開発計画（仮）	25,450		予定		
ロジスクエア久喜Ⅱ	3,609				■		ロジスクエア大阪交野	24,268			予定	
ロジスクエア新座	7,831				■		ロジスクエア三芳Ⅱ	5,474			予定	
ロジスクエア浦和美園	15,843				■		合計	186,396	開発中面積 72,359坪			
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										

参考) 国内の物流施設の利用状況と当社ビジネス領域

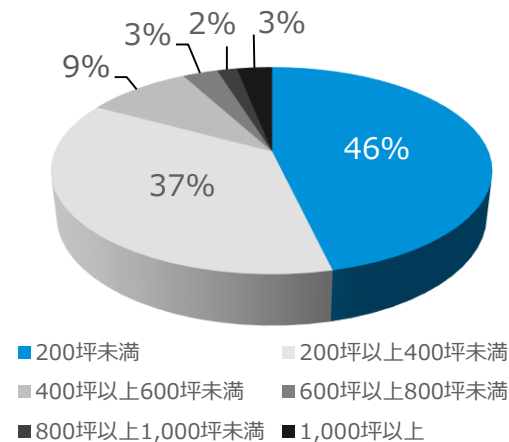
現在の利用状況



<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

※2019年7月末時点

参考) 物流施設利用に関するテナントの意識調査

調査概要

回答者属性

日本で物流施設を利用する企業

調査方法

調査期間：2018年9月～10月

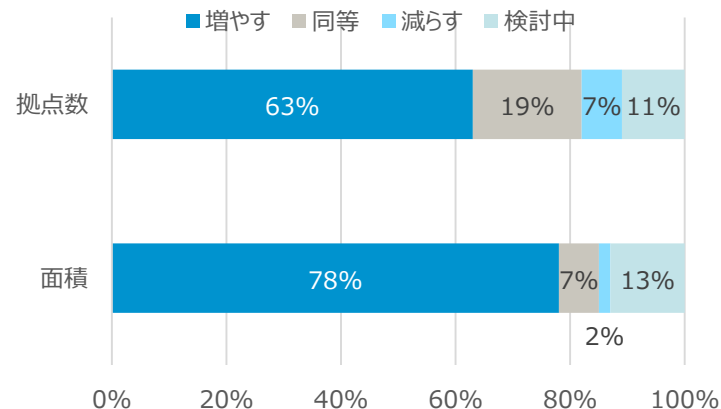
有効回答数：全国271件

物流業 191件 (70.5%)

荷主企業 80件 (29.5%)

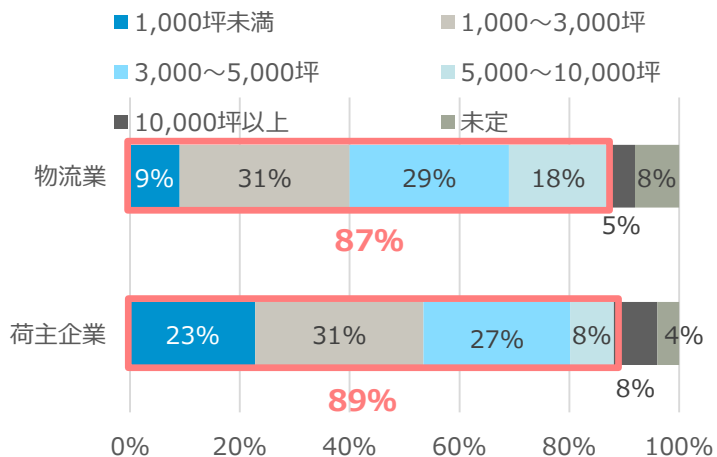
倉庫の新設・移転などの計画

物流機能の拡充に積極的：拠点数も面積も「増やす」回答は55%



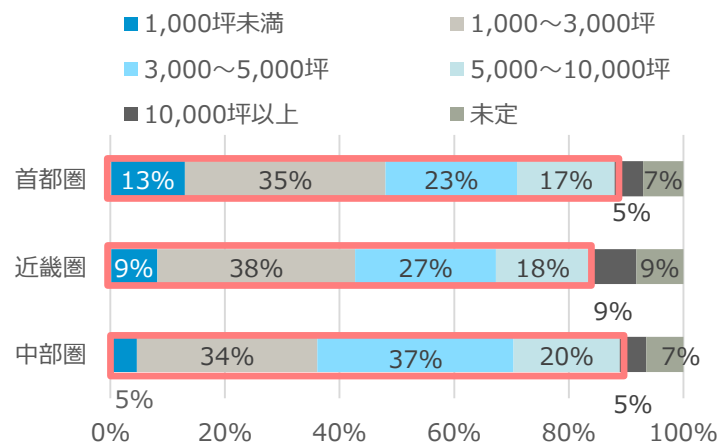
倉庫の新設・移転先の規模

荷主企業は、規模でも小から特大まで希望が分散



倉庫の新設・移転先の規模 – 三大都市圏の比較 –

近畿圏と中部圏で、拠点の大型化を急ぐ企業の割合が高い



出所：CBRE「物流施設利用に関するテナント意識調査2019」より当社作成

業績予想

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 2021年7月期	50億円 2021年7月期	平均 10%以上 3年平均
3カ年累計の投資計画		
累計 900億円		

3カ年の施策

	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
施策	<ul style="list-style-type: none"> ・既存収益基盤の維持拡大 ・ML物件建替えの促進 ・PM付帯ビジネスの拡大 ・リーシング機能のさらなる強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発用地の仕入強化 ・投資エリア拡大 ・中長期的用地開発 ・共同開発 ・土壌汚染地 	<ul style="list-style-type: none"> ・AUMの拡大 ・投資家層の開拓 ・セルフストレージファンドの組成 ・小型倉庫ファンドの組成
実行	<ul style="list-style-type: none"> ・ロジコムの子会社化 (2018年12月) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ロジスクエア神戸西 (2019年6月着工) ・ロジスクエア大阪交野 (2019年11月着工予定) 	<ul style="list-style-type: none"> ・中・小型倉庫ファンドの組成 (2019年4月)
海外事業			
施策	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 		
実行	<ul style="list-style-type: none"> ・VSIPハイフォン倉庫Ⅲ着工 (2019年8月) 		

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～

非上場の不動産投資商品
投資単位 1万円～

2019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

クラウドファンディング市場でのビジネス展開

- ・不動産特定共同事業法に係る許可の取得
- ・クラウド・インベストメント株式会社への出資

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



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

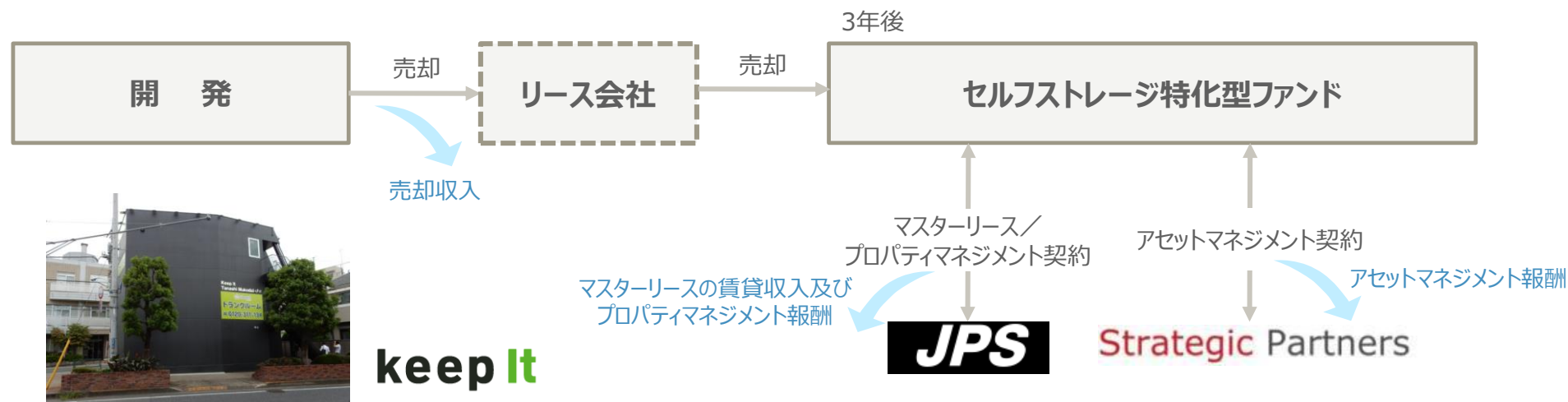
出所：株式会社エンバイオ・ホールディングス発表資料

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



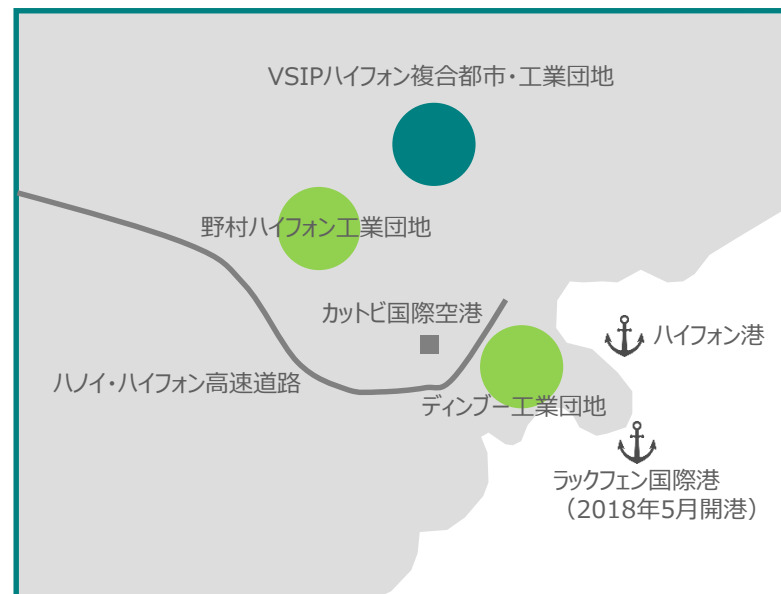
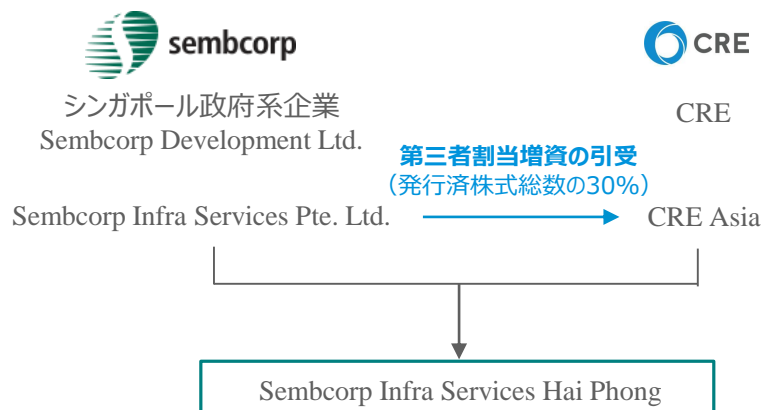
継続施策：中・小型倉庫ファンドの組成（不動産管理事業・アセットマネジメント事業）

- 2019年4月 1号ファンドを組成



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ハイフオン倉庫Ⅰ	VSIPハイフオン倉庫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ハイフオン倉庫Ⅲ) (Phase3)	
敷地面積	約23,840㎡ (約7,211坪)
建物構造	地上1階建て
延べ面積	約14,304㎡ (約4,326坪)
着工	2019年8月
竣工	2020年3月 (予定)



開発計画 (VSIPハイフオン倉庫Ⅳ (仮称)) (Phase4)	
敷地面積	約29,215㎡ (約8,837坪)
建物構造	地上1階建て (予定)
延べ面積	約17,529㎡ (約5,302坪)
着工	2020年3月 (予定)
竣工	2020年10月 (予定)

ストックとフローの循環型ビジネスの構築

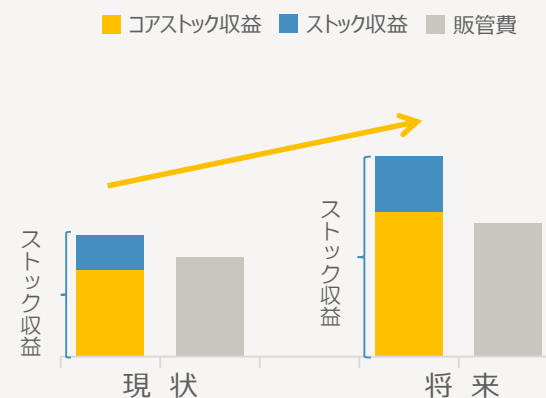
……ストックビジネスからの収益を重視

コアストックの成長

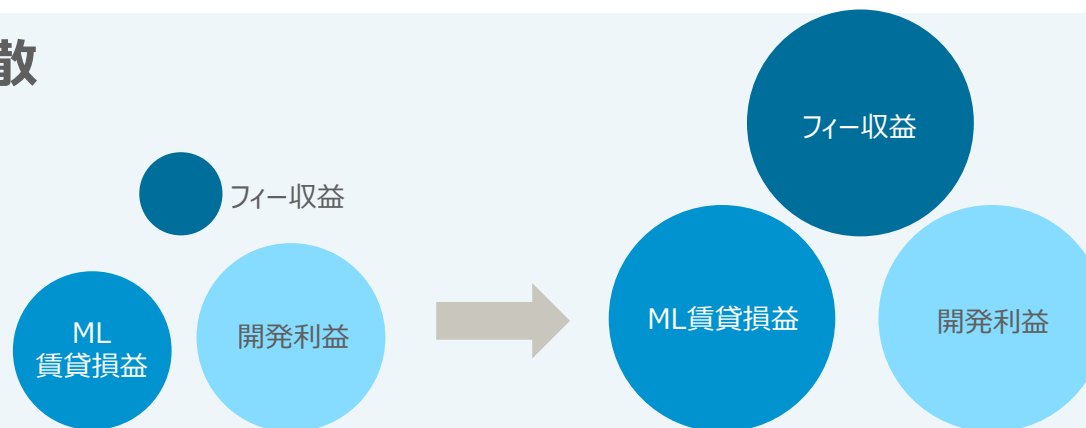
……コアストック収益で販管費をカバー

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

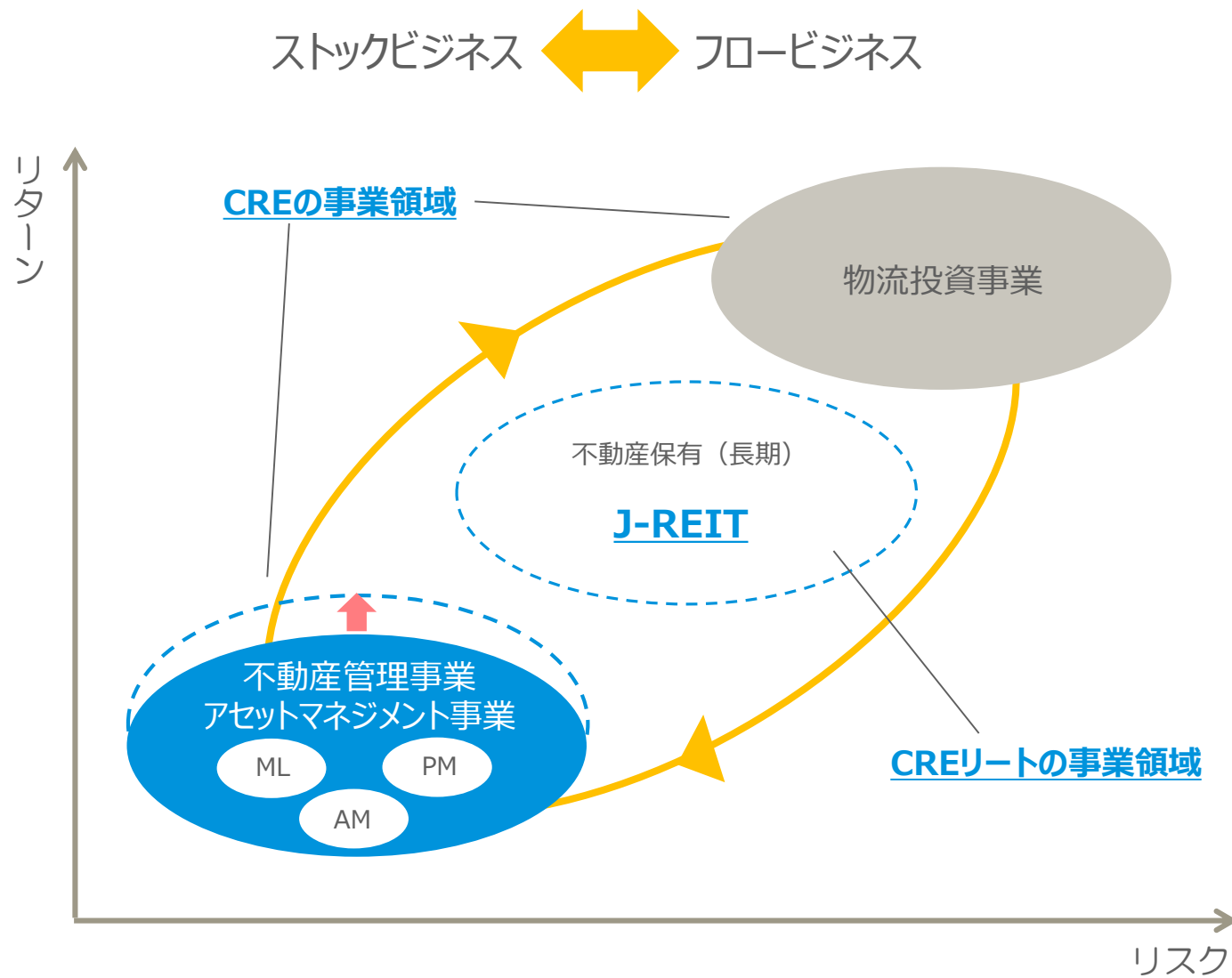
ストック収益 = 不動産管理事業の収益 + アセットマネジメント事業の収益



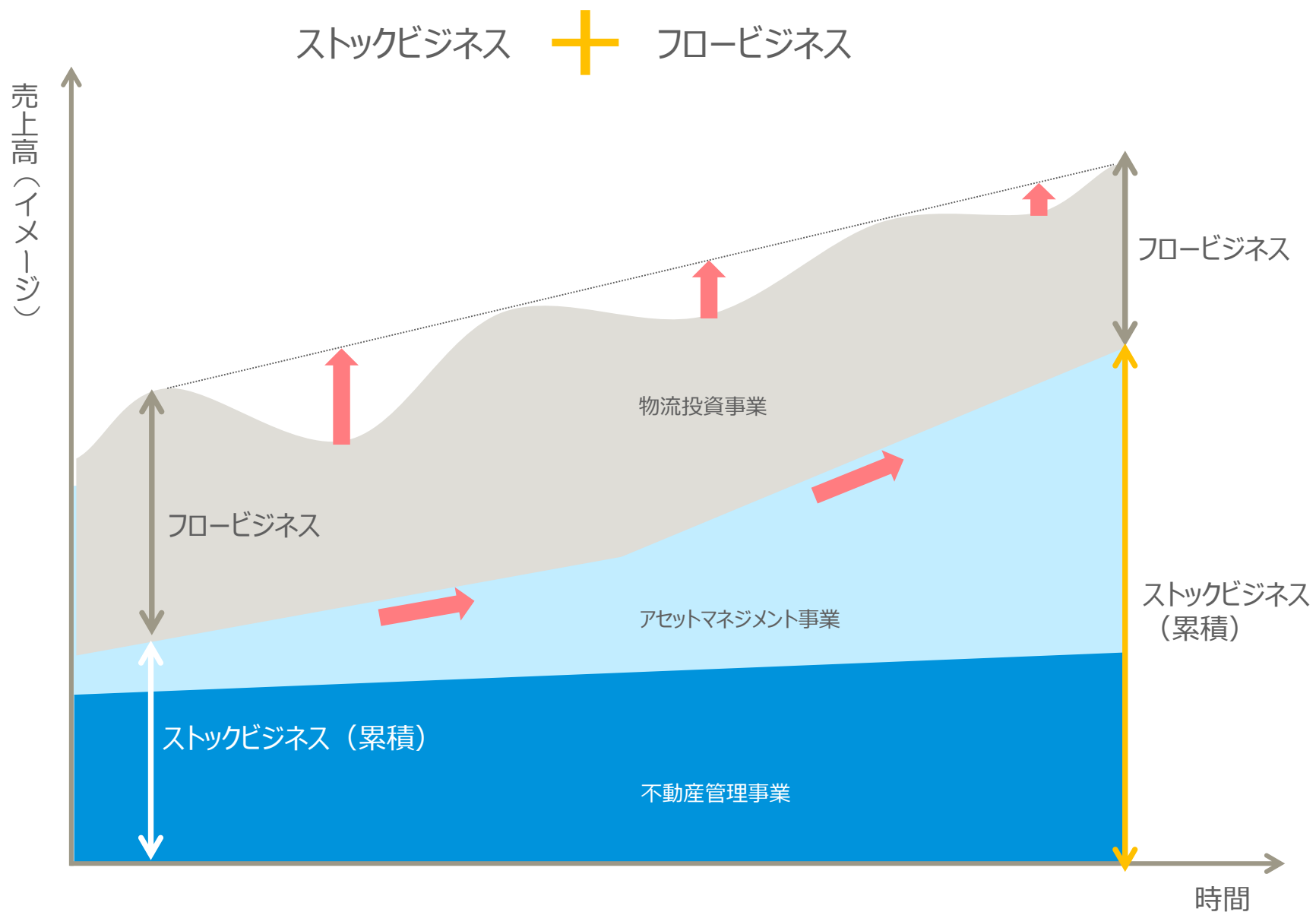
収益源の分散



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

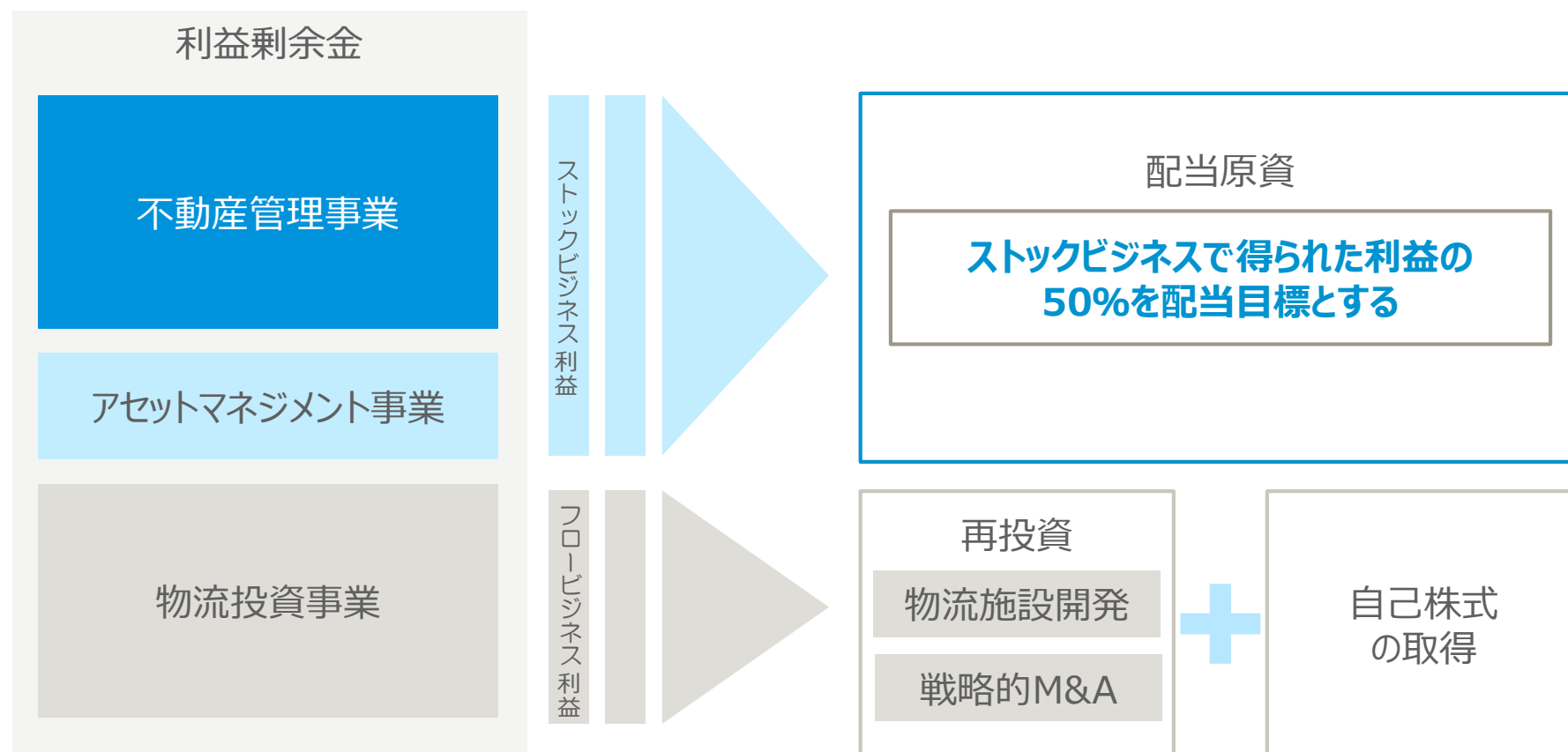


株主還元

ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

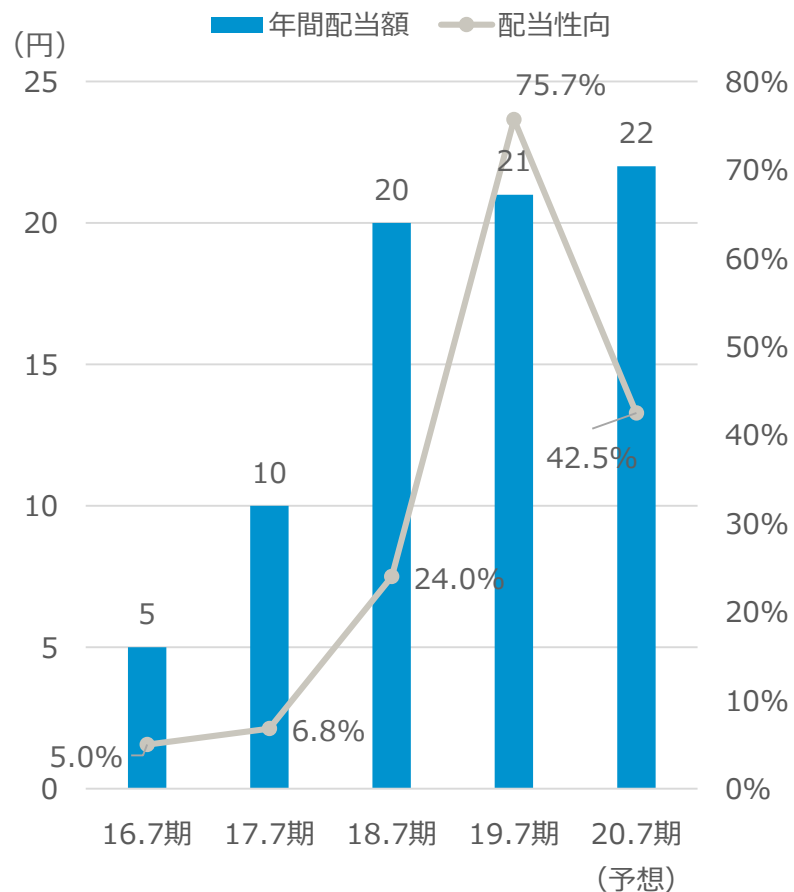
- ストックビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

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

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

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

長期經營方針

物流不動産事業を通じて、「つなぐ」未来を創造します



方針1 スtockビジネスの強化による持続的な企業成長

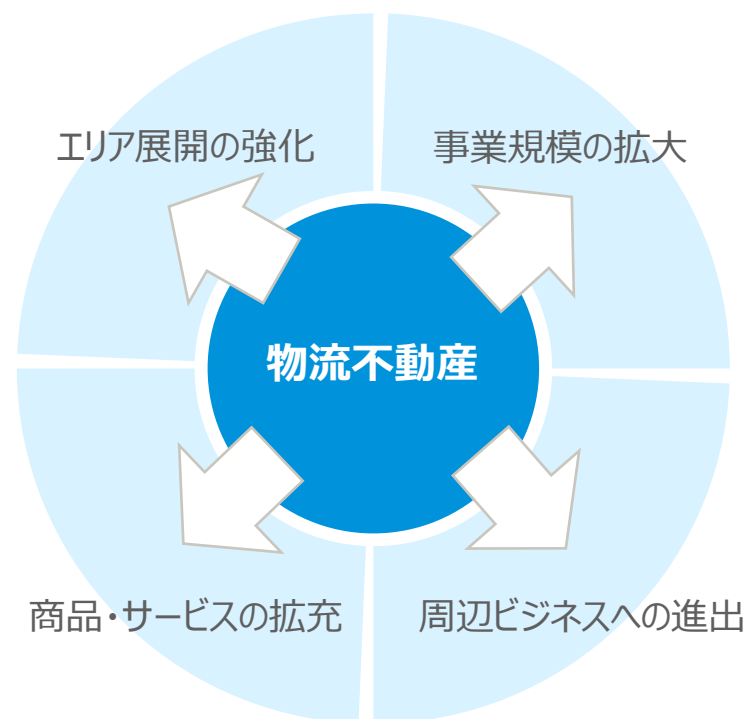
方針2 成長を維持するための体制整備

方針3 スtockビジネスの成長に応じた株主還元の実施

出所：長期経営方針（2016年9月12日発表）

方針1 スtockビジネスの強化による持続的な企業成長

ストックビジネスである不動産管理事業とアセットマネジメント事業を継続的に成長させることで、景気の影響を受けにくい、安定した経営基盤を構築する



1

不動産管理収入・利益の拡大

2

アセットマネジメント受託資産残高の拡大

3

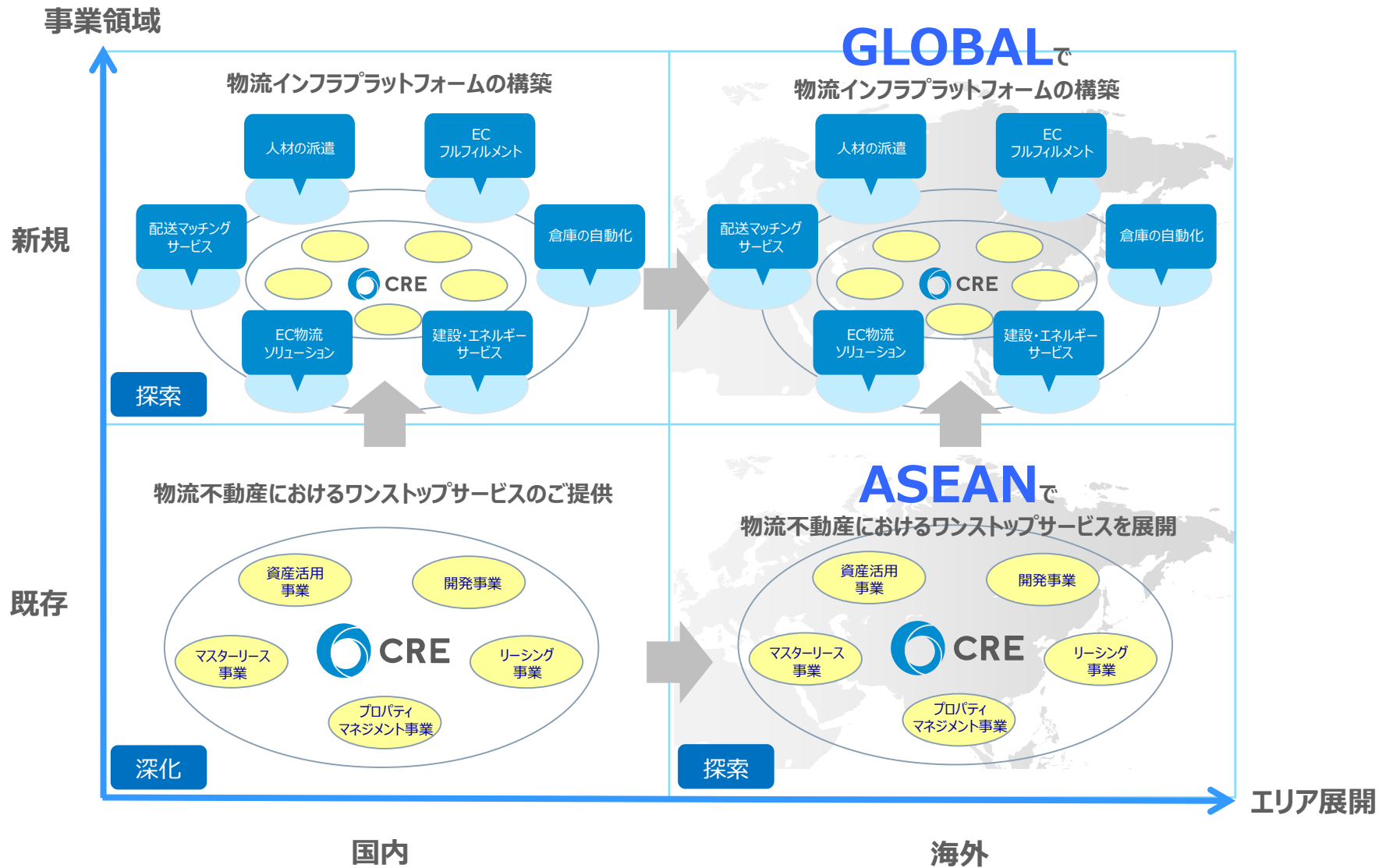
エリア展開の強化

4

M&Aによる事業領域の拡大および競争力の強化

出所：長期経営方針（2016年9月12日発表）

長期経営方針を支える戦略

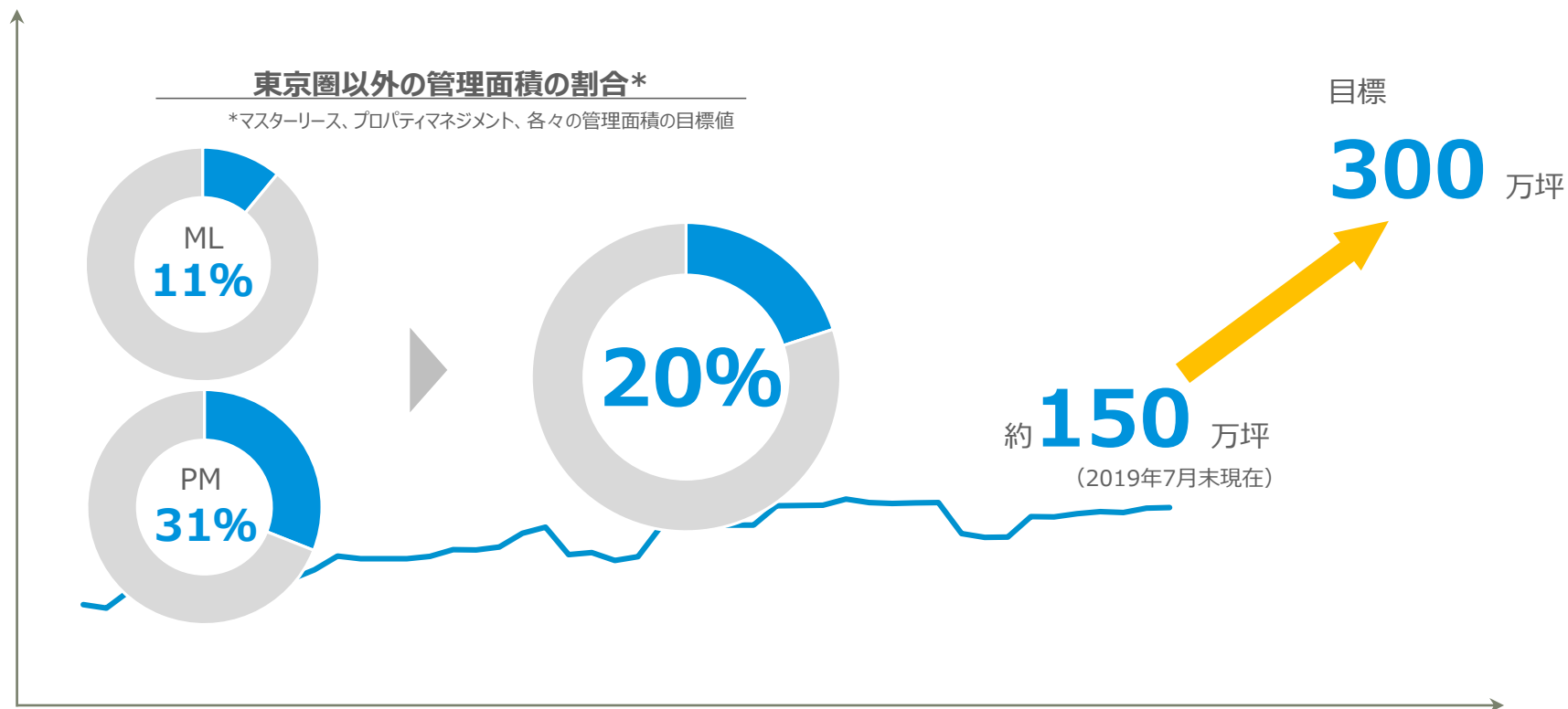


管理面積の拡大

2019年7月期実績

ロジコムの子会社化

マスターリースのロジコム増加分 約 **25%** 増 (2018年10月末と比較)

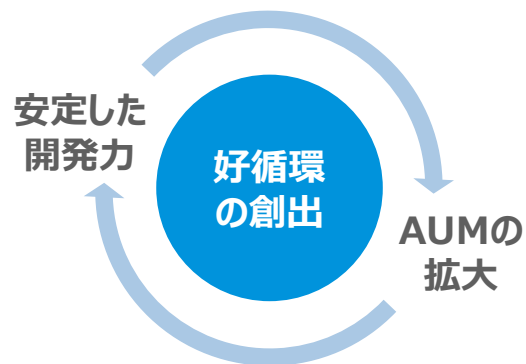


注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

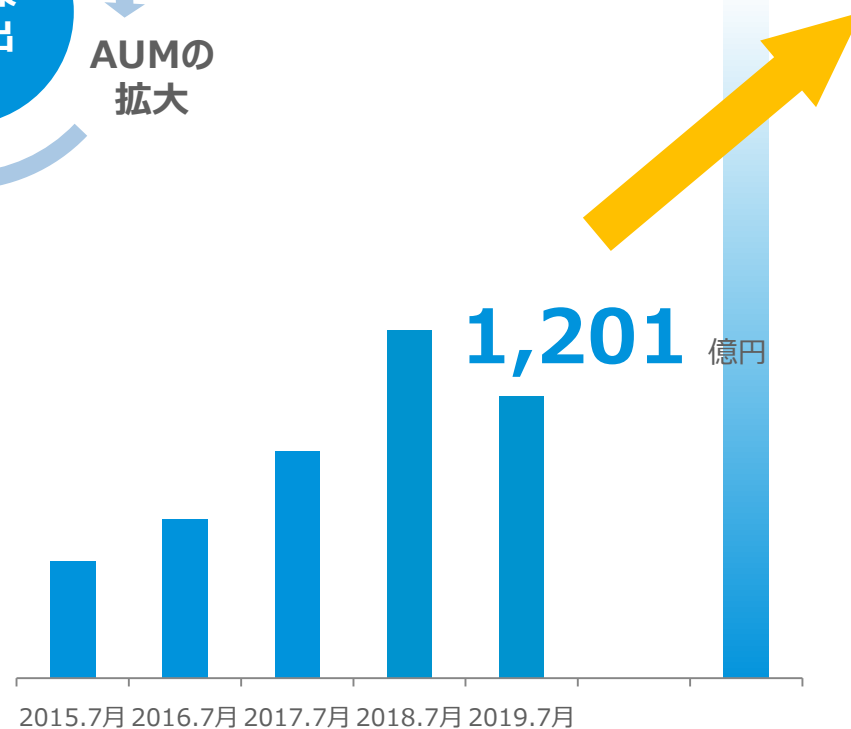
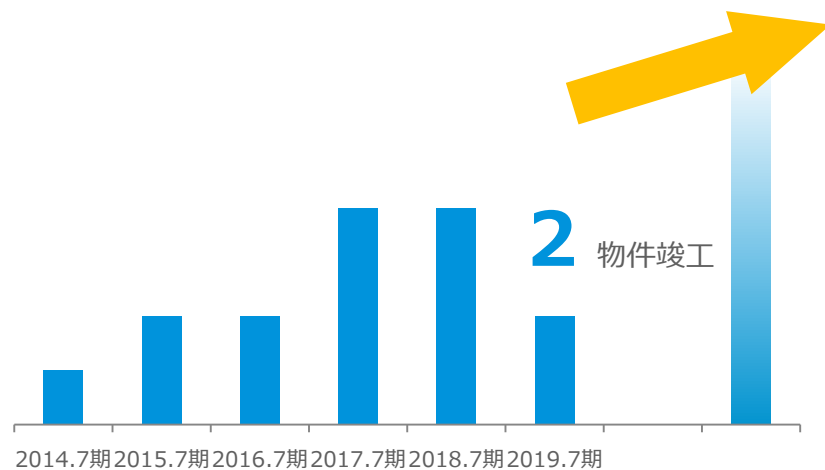
物流投資事業・アセットマネジメント事業の長期的な戦略

物流施設開発

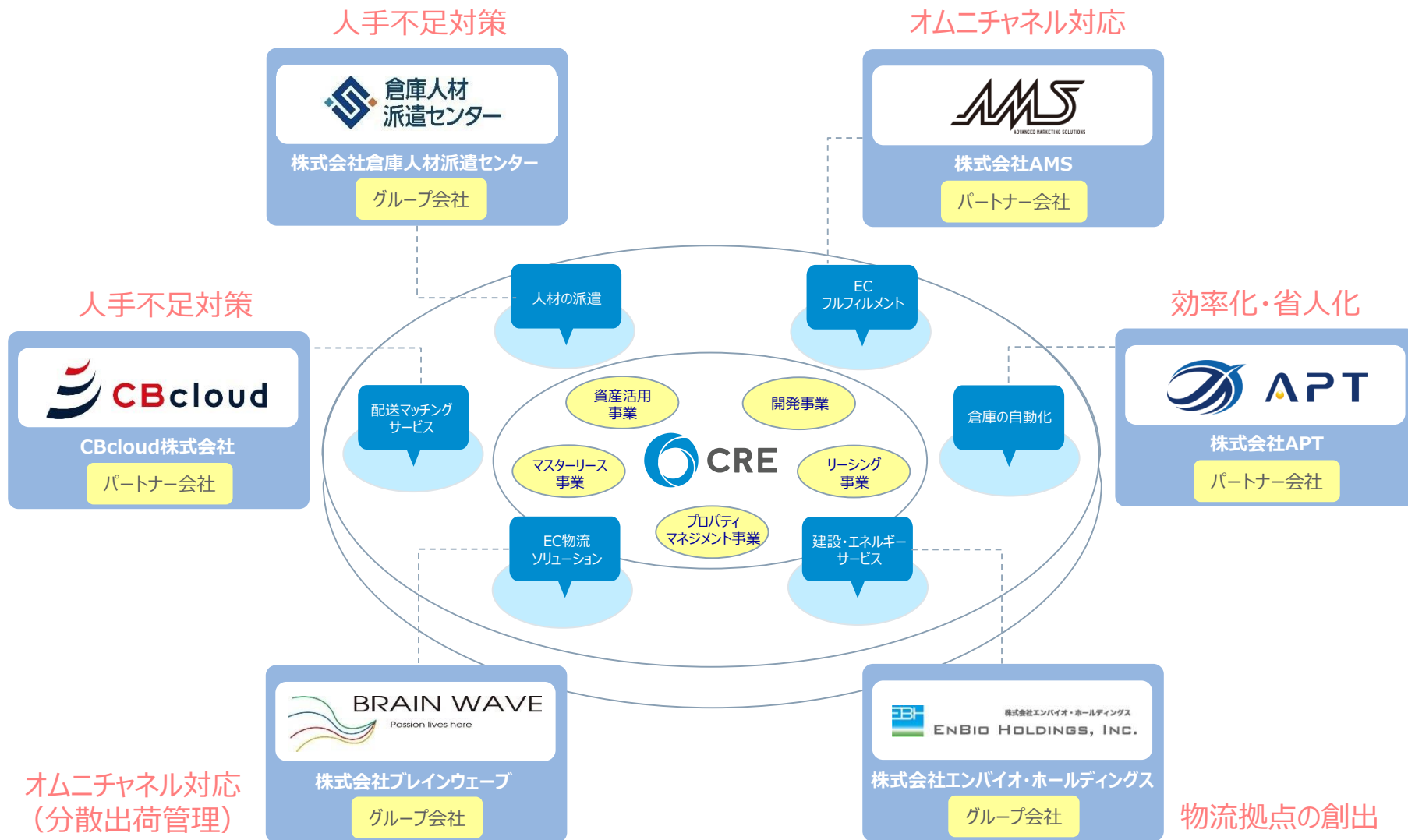
受託資産残高 (AUM)の推移



目標
5,000 億円



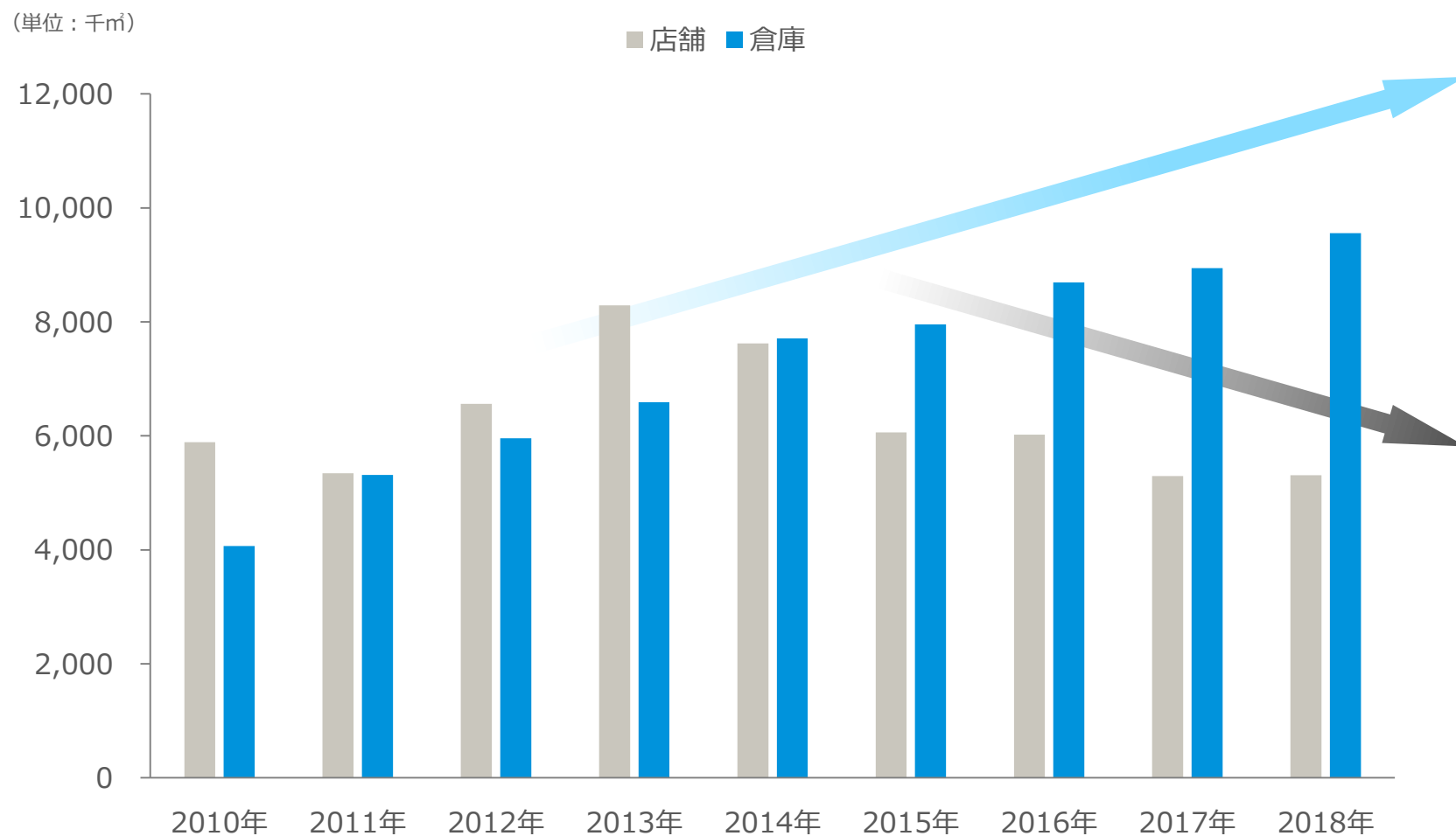
物流インフラプラットフォーム



物流不動産市場

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。

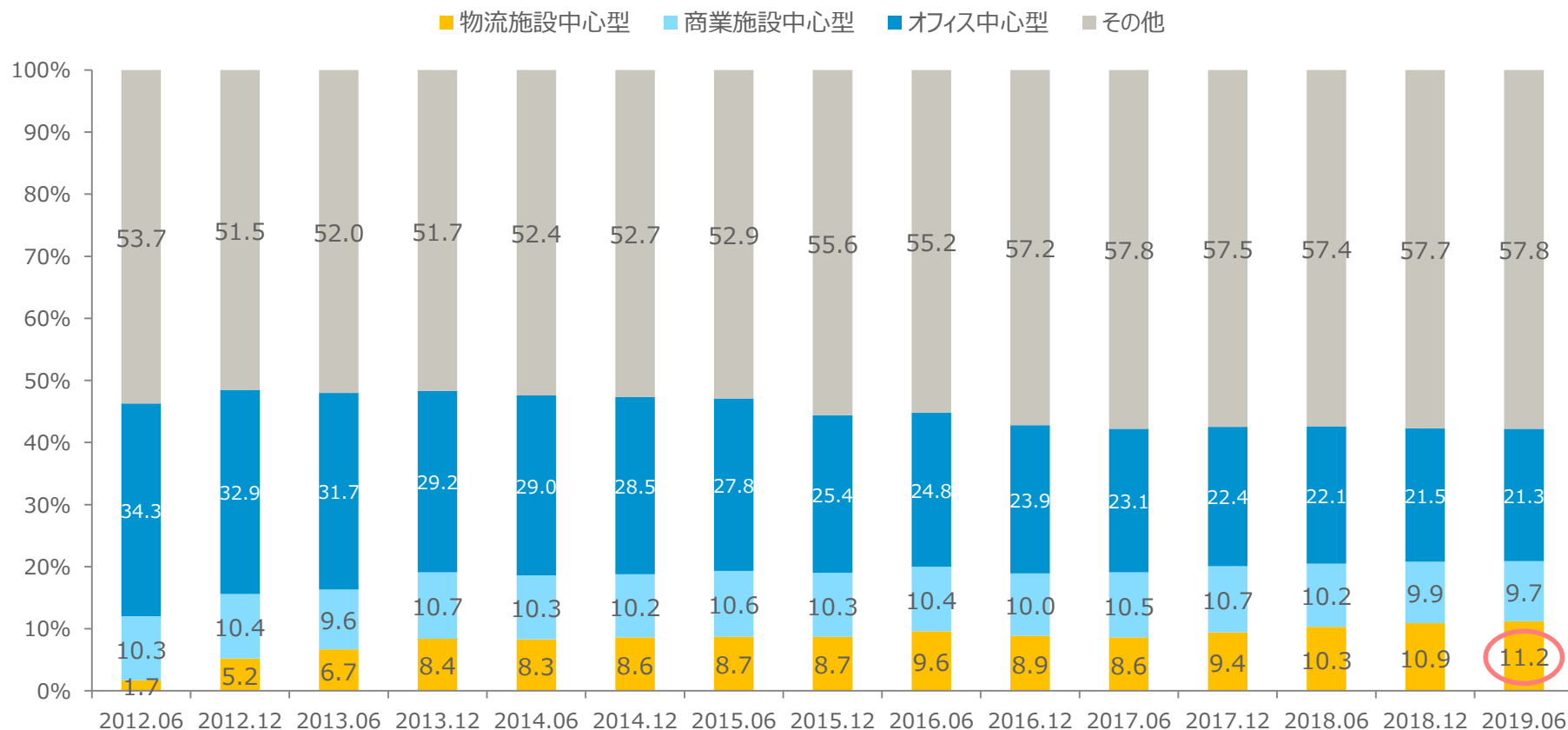


出所：国土交通省「建築着工統計調査報告 平成30年計」より当社作成

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。

J-REIT用途別資産規模（取得価格ベース）

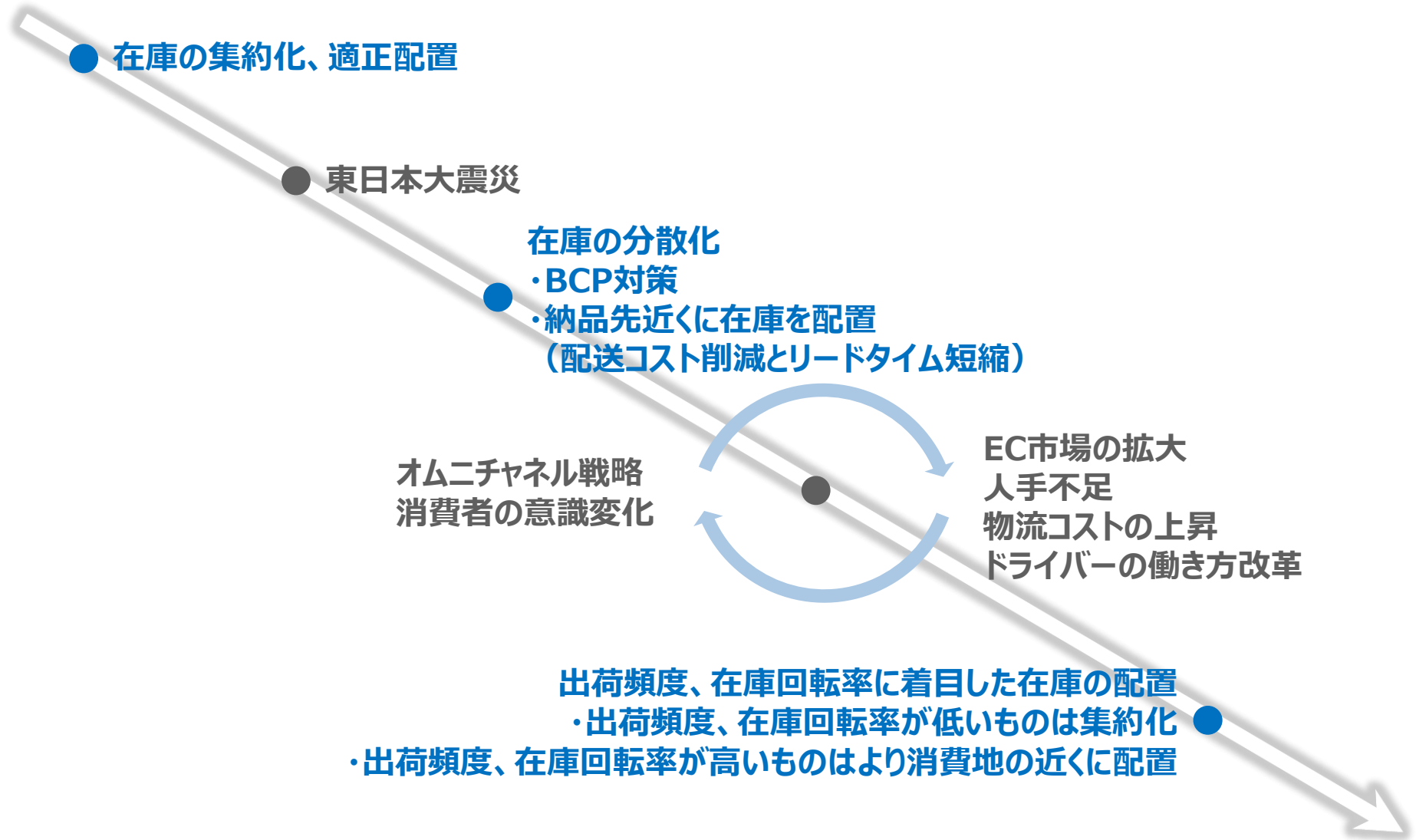


2012.11	大和ハウスリート上場 (2016.09合併により複 合・総合型へ)	2013.02	日本プロロジス上場	2016.08	三井不動産ロジスティクスパーク上場	2018.02	CREロジスティクスファンド上場
2012.12	GLP投資法人上場	2016.02	ラサールロジポート上場	2017.09	三菱地所物流リート上場	2018.09	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人上場

出所：大和証券「J-REITバリュエーション指標」より当社作成

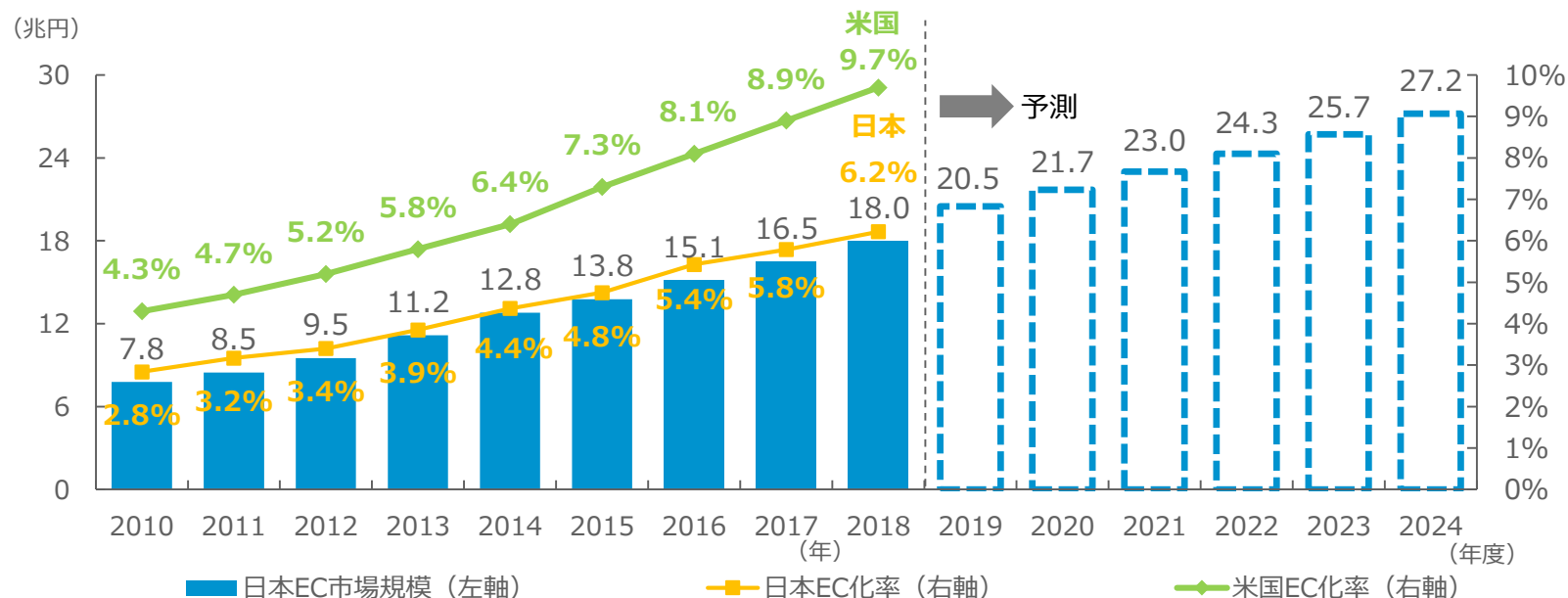
物流を取り巻く環境変化

物流拠点の変化



EC市場（電子商取引）の拡大

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、2019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

貨物純流動量と小口貨物の個人向け流動量

(3日間調査)	重量ベース (トン)		件数ベース (件)	
	2010年	2015年	2010年	2015年
貨物純流動量	23,412,000	22,171,000	24,616,000	22,608,000
宅配便等混載貨物	869,219	731,834	15,561,281	12,564,392
うち個人向け	6,940	10,104	1,420,025	1,308,670
(個人向け比率)	0.8%	1.4%	9.1%	10.4%
全体のうち、個人向け宅配比率	0.03%	0.05%	5.77%	5.79%

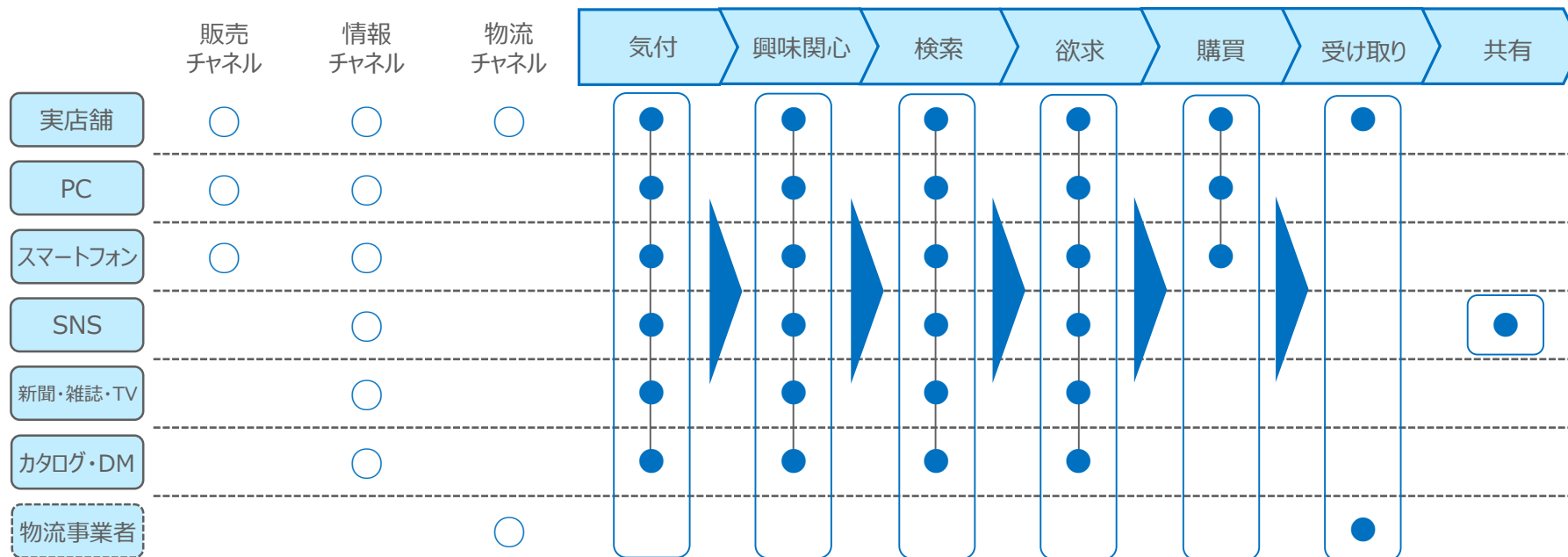
注) 全国貨物純流動調査 (物流センサス) では、鉱業、製造業、卸売業及び倉庫業から出荷される貨物に調査対象を限定しており、小売業や個人等から出荷される貨物は対象にしていない。

出所：国土交通省「物流センサス第9回2010年調査」「物流センサス第10回2015年調査」より当社作成及び一部加筆

オムニチャネル

オムニチャネル※の概念図

一般的な消費行動プロセス（意思決定プロセス）をAIDMA等をもとに以下のように仮定



※オムニチャネルとは、消費者がこれらの複数チャネルを縦横どのように経由してもスムーズに情報を入手でき購買へと至ることができるための、小売事業者によるチャネル横断型の戦略やその概念、および実現のための仕組みを指す。

出所：経済産業省「平成28年度 電子商取引に関する市場調査」より当社作成

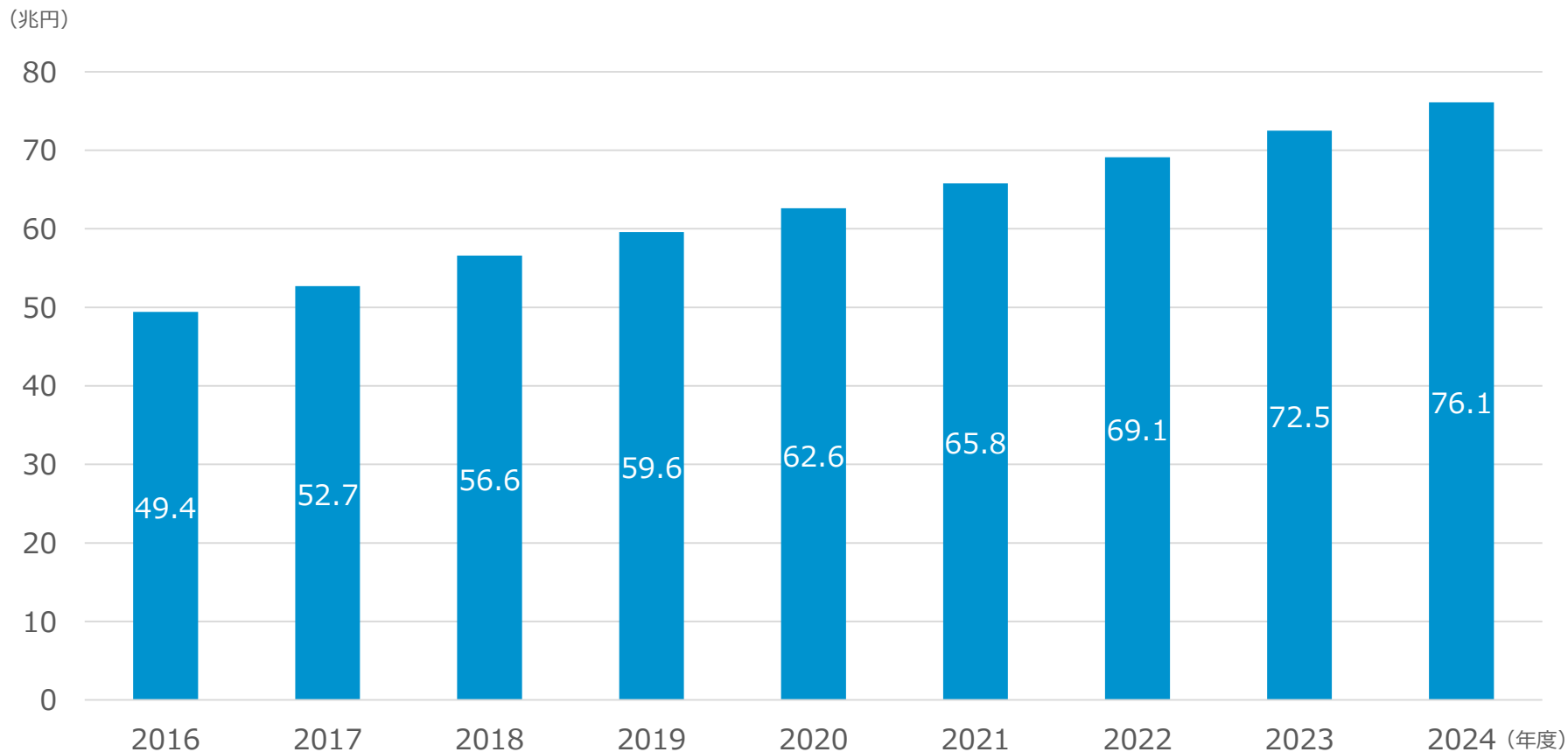
必要となる物流施策

在庫情報の一元管理

オムニチャネルに対応した
物流ネットワークの構築

日本におけるオムニチャネルコマース市場※予測

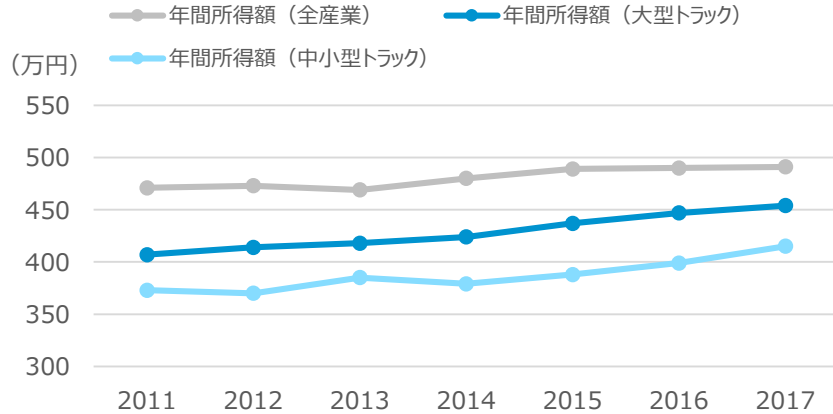
※オムニチャネルコマース市場：インターネット経由かリアル店舗かを問わず、一般消費者向け商品・サービスを、インターネット上の情報に接触したうえで購入・利用する市場を対象とする。



出所：野村総合研究所「2024年度までのICT・メディア市場の規模とトレンドを展望」より当社作成

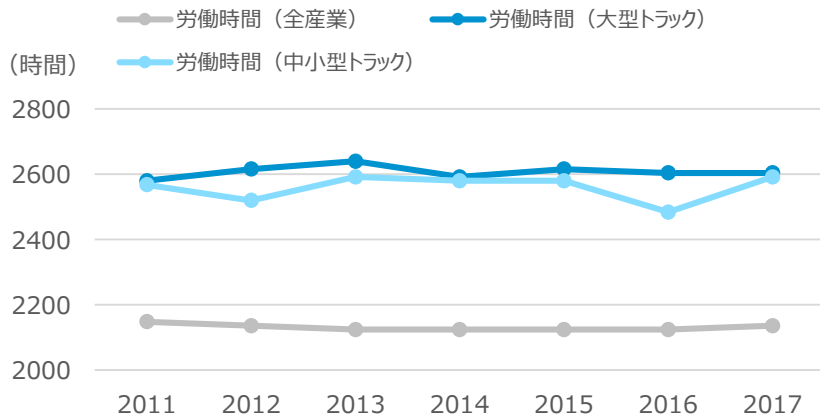
人手不足

年間取得額の推移



出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」より当社作成

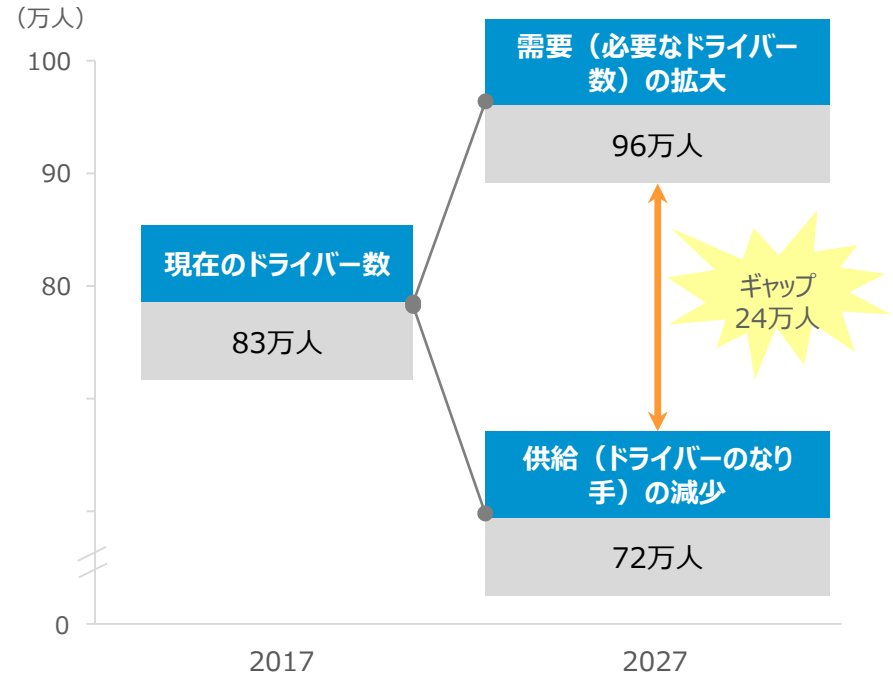
年間労働時間の推移



出所：厚生労働省「賃金構造基本統計調査」より当社作成

物流トラックドライバーは、10年後に24万人不足する見込み

・ボストンコンサルティンググループの調査によると、日本では2027年に物流トラックドライバーの労働力が96万人分必要となるのに対し、供給は72万人分しか見込めず、24万人分の労働力が不足すると推計している（下図）。



出所：「労働力調査」（総務省統計局）；「物流を取り巻く現状について」（国土交通省）；「宅配の再配達削減に向けた検討について」（国土交通省）；「賃金構造基本統計調査」（厚生労働省）；「トラック輸送状況の実態調査より」（厚生労働省）；「日本のトラック輸送産業現状と課題」p 13（全日本トラック協会）；「労働力供給の推計」<https://www.jil.go.jp/kokunai/statistics/rouju.html>（労働政策研究・研修機構）；「人口推計」（総務省統計局）；ボストンコンサルティンググループ分析

出所：ボストンコンサルティンググループ「激動の物流業界と今後の展望」より当社作成

物流コストの上昇・ドライバーの働き方改革

● EC（電子商取引）市場の拡大

商圈の拡大・利便性の向上

- ・売り手から買い手までの距離が長くなった ⇒ **輸送距離の延伸**
- ・多頻度小口化 ⇒ **輸送需要の増大**

● 「自動車運転者の労働時間等の改善のための基準」(改善基準告示)

長距離輸送の法令順守

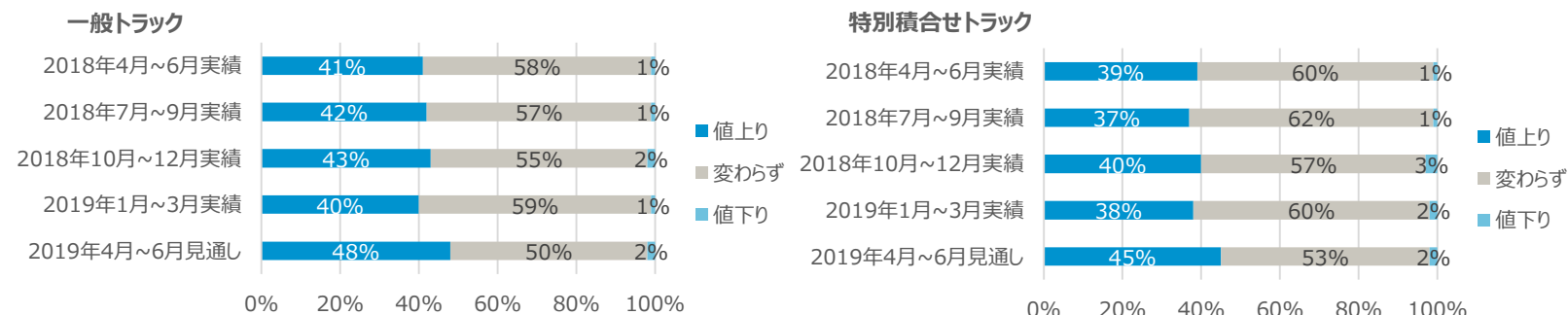
- ・**輸送距離**の短縮 ⇒ 例) **分散出荷**
- ・複数の運転手で輸送を分担 ⇒ 例) 中継輸送

● 「標準貨物自動車運送約款」の改正

運賃と料金の区別の明確化

- ・物流コストの増加 ⇒ **輸送距離**の短縮 ⇒ 例) **分散出荷**

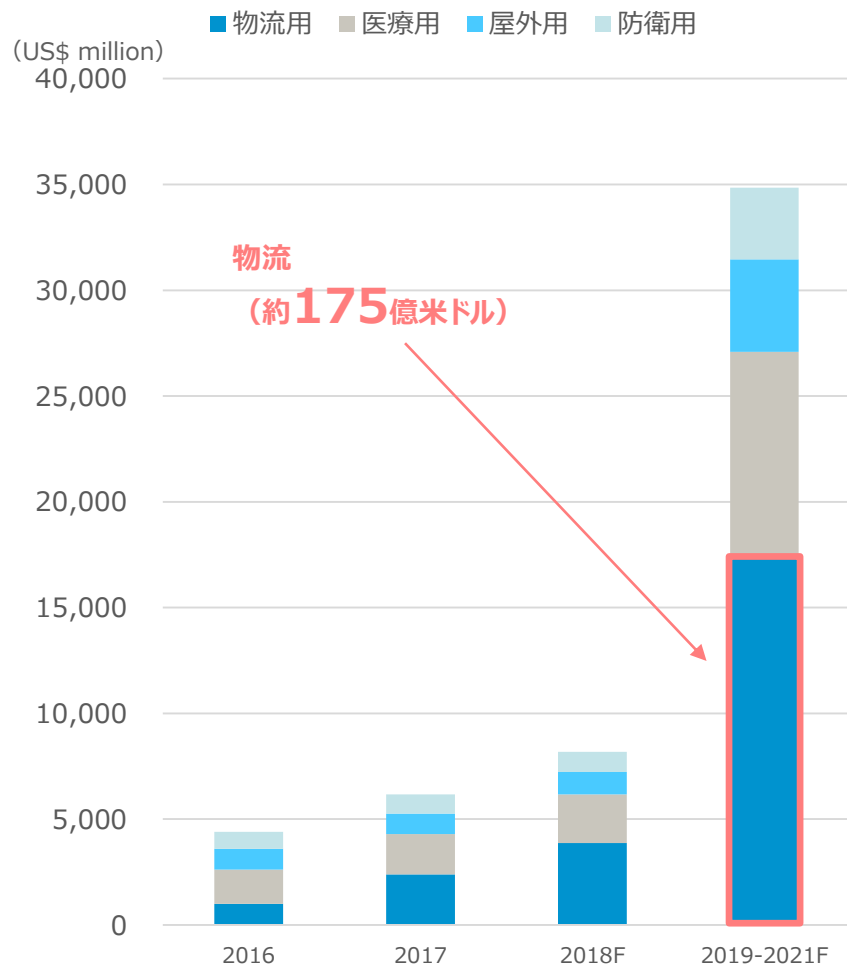
運賃・料金の動向



出所：(株)日通総合研究所「企業物流短期動向調査（日通総研短観）調査結果」より当社作成

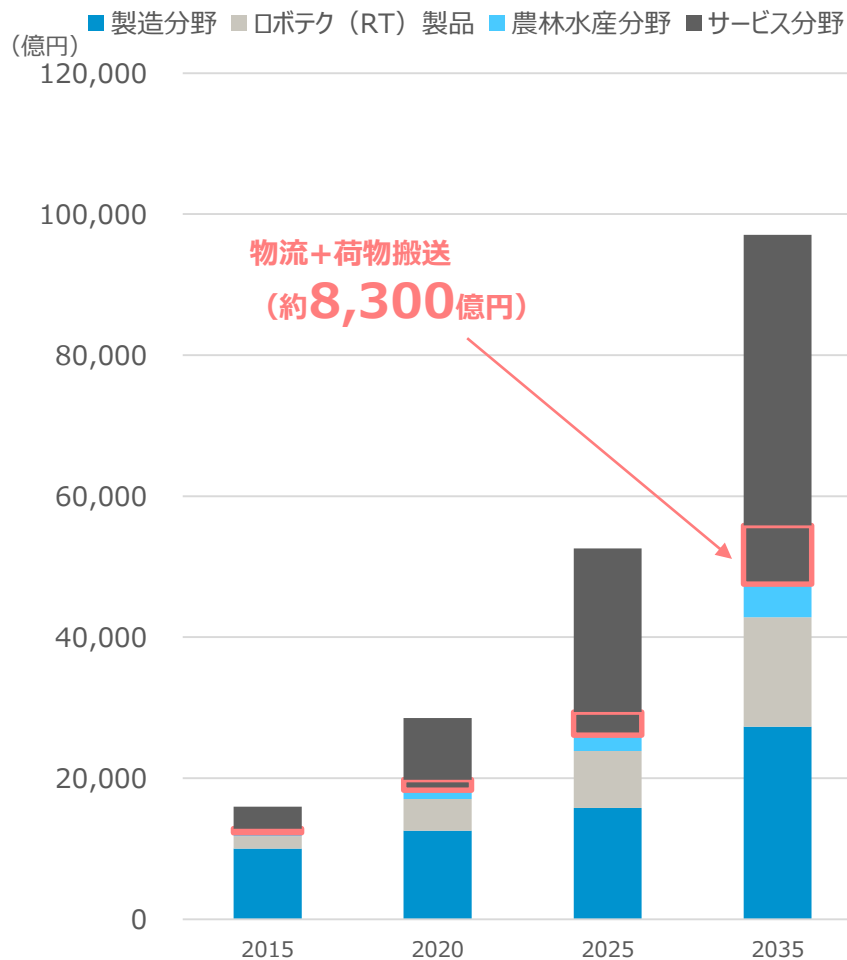
効率化・省人化

世界の業務用サービスロボット



出所：IFR「World Robotics 2018」より当社作成

2035年に向けたロボット産業の将来市場予測（国内）



出所：経済産業省・NEDO「平成22年度ロボット産業将来市場調査」より当社作成

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	218名（2019年7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

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

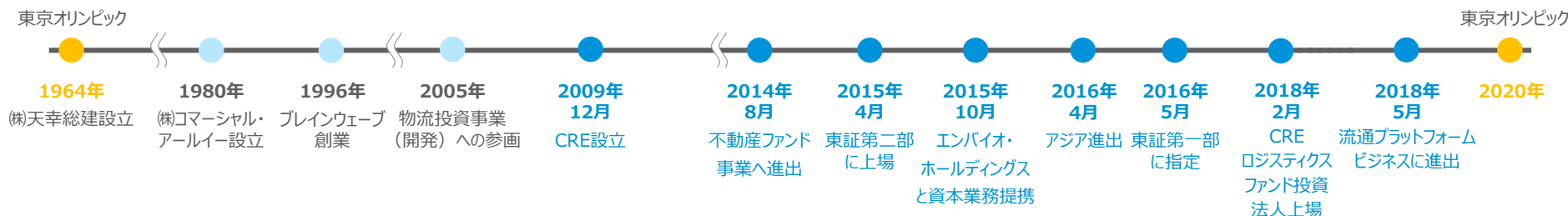
CRE 4.0

- ・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



2018年12月：子会社化

株式情報（2019年7月31日現在）

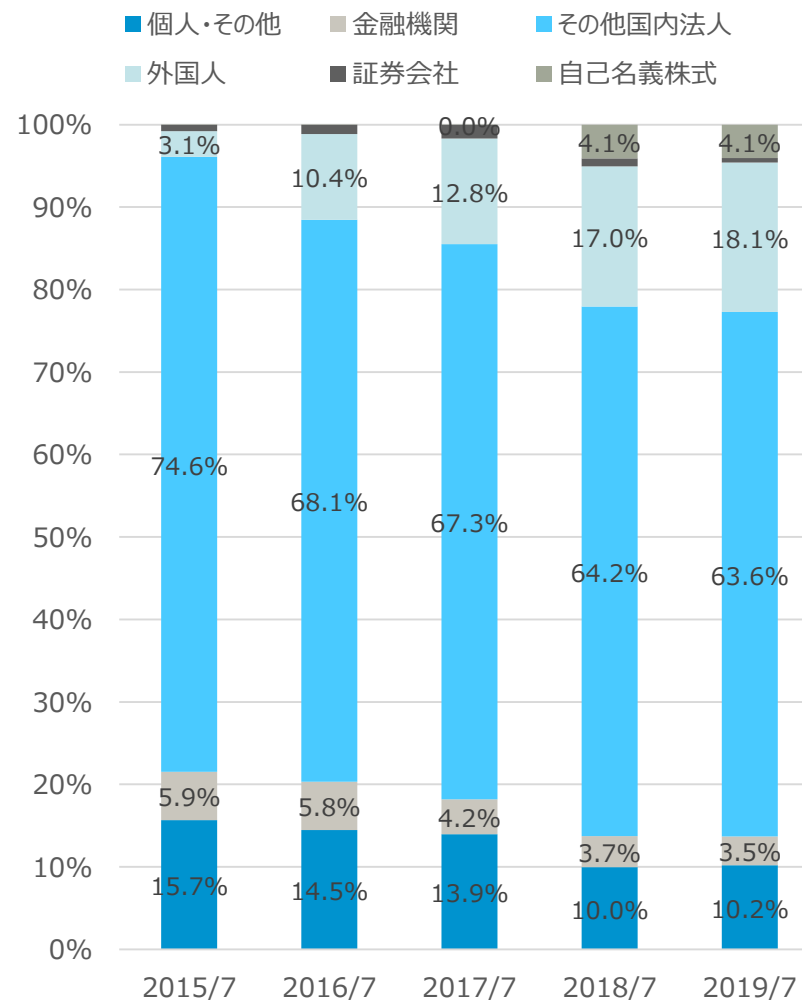
発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	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

所有者別株式数比率の推移

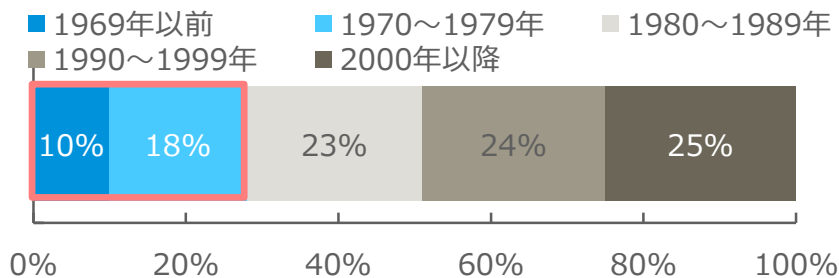


物流不動産市場という広大なビジネスフィールドで確固たるポジションの確立を目指す

- 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



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

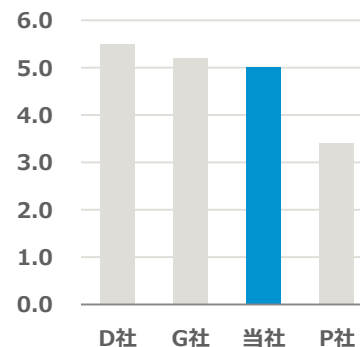
不動産管理事業

- 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
- 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

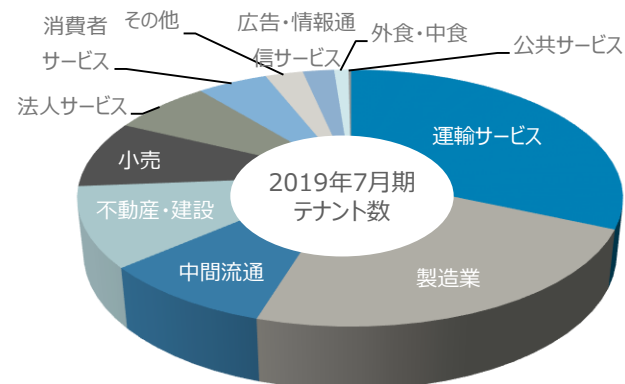


※月刊プロパティマネジメント 2018年11月号より当社作成

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