

全ての企業不動産へのソリューションを通じて、
日本の経済・産業に貢献する。

Contribute to Japanese economy and industries by providing solutions for all types of corporate real estates



企業価値創造ソリューションカンパニー

CCReB
COMPACT CRE FOR RE BORN

不動産テックを活用しながら企業間の不動産ニーズのマッチングを通じて、
大手の不動産プレイヤーが取り扱わないコンパクトサイズの企業不動産(CRE：Corporate Real Estate)を
大切に再生するという想いを「Compact CRE for Re Born」として、
その頭文字を取って「CCReB -ククレブ-」と名付けたのが当社の由来です



CRE戦略とは

CRE : Corporate Real Estate

企業が事業を行うために保有・利用している
不動産（企業不動産）を
不動産の側面だけでなく経営戦略や財務戦略とあわせて
取得・売却・活用する取組み



CRE に関する各種指標と近年のトレンド

✓ 約524兆円

民間法人の保有不動産のストック

✓ 約128兆円

うち上場企業（約3,900社）の保有不動産のストック

✓ 88%

CRE戦略を必要と考える企業の割合

✓ 資本効率向上

資本効率を意識した不動産の活用トレンド

ビジネスモデル

不動産テックのサブスクリプション収入を得ながら、
自ら不動産テックを活用し企業に対するCREソリューション事業を展開

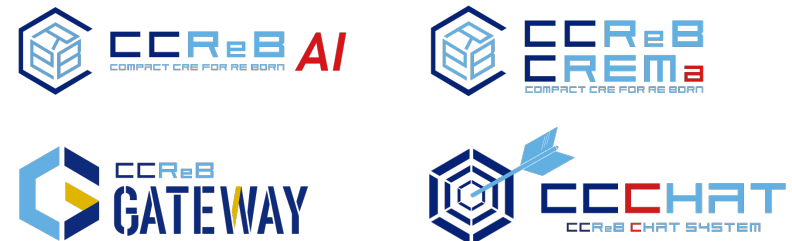


不動産テックシステムをCREソリューションビジネスに活用することで
企業のCREニーズに対し、2つのビジネスが有機的に連携

CREソリューションビジネス



不動産テックビジネス

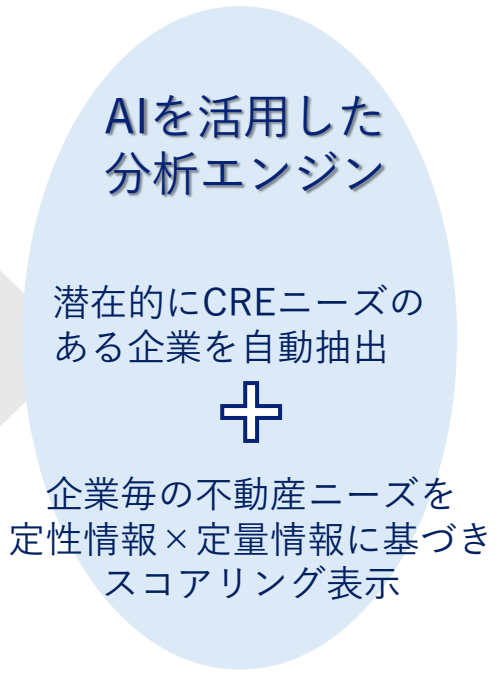




難易度の高いCREマーケットに対し、膨大な企業データを可視化することで潜在的なニーズを網羅的に掘り起こすCRE営業支援ツール

企業の開示資料を自動で取り込み

- 中期経営計画書
- 有価証券報告書
- コーポレートガバナンス報告書
- サステナビリティレポート
- IR資料
- 財務データ



- CCReB AI 画面 -

注目	2024/06/28 16:30	【日本会計基準】	バランス型企業 (製造業)	ROE 5.4%	財務分析	キーパーソン	買収買債資産	中計ワード	総合 82	>
注目	2024/06/28 16:29	【日本会計基準】	バランス型企業 (製造業)	ROE 1.9%	財務分析		買収買債資産	中計ワード	総合 87	>
	2024/06/28 16:28	【日本会計基準】	バランス型企業 (非製造業)	ROE 14.5%	財務分析		買収買債資産		総合 14	>
	2024/06/28 16:21	【日本会計基準】	その他	ROE 1.4%	財務分析		買収買債資産	中計ワード	総合 39	>
	2024/06/28 16:16	【日本会計基準】	その他	ROE -7%	財務分析		買収買債資産		総合 29	>
	2024/06/28 16:15	【日本会計基準】	その他	ROE 7.4%	財務分析			中計ワード	総合 29	>

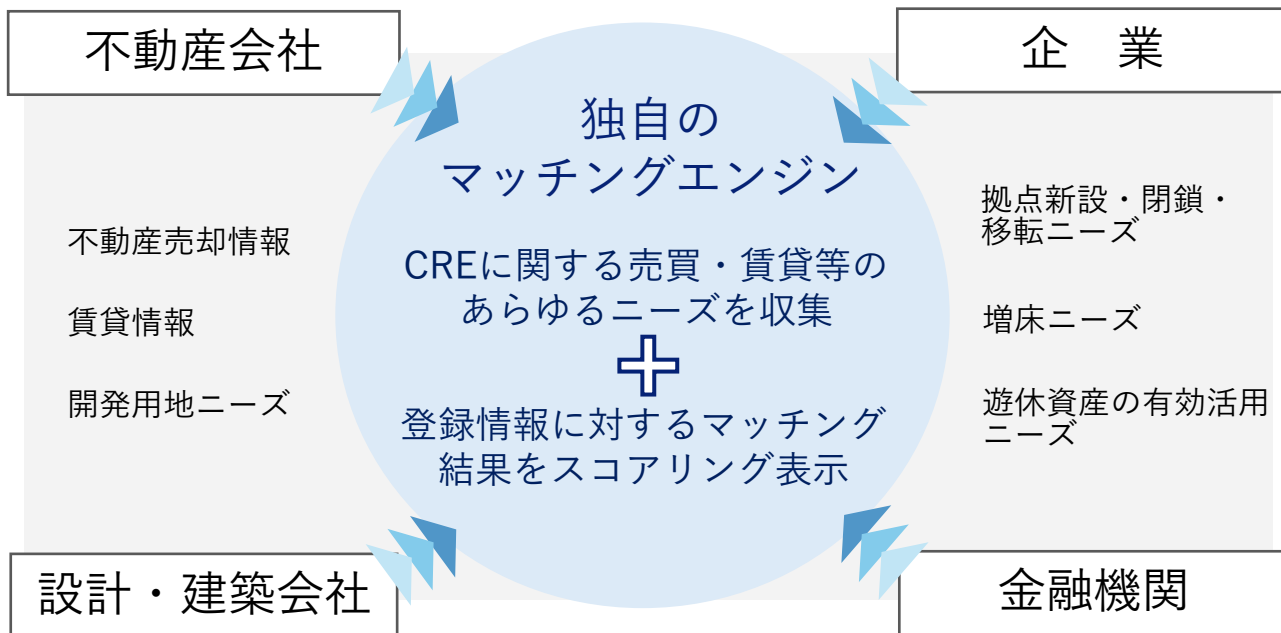
スコア・経営方針を指標にCRE提案先を選定



不動産テックシステム - CCReB CREMa -



情報の非対称性・秘匿性により、これまで流通せず点在していた不動産情報を集約し、コンパクトCREマーケットの流動化を促進させる
物流施設・工場などの事業用不動産に特化したマッチングシステム



- CCReB CREMa 画面 -

登録日	公開	用途地域	公開	準工業地域
顧客企業		規模 (土地)	公開	604坪 (1,997㎡)
担当者		規模 (建物)	公開	346坪 (1,144㎡)
売買/賃借ニーズ	公開	築年		1982年
アセットタイプ①	公開	経済条件①希望価格	公開	3億～3億
アセットタイプ②	公開	経済条件②利回り目標		～
エリア①	公開	時間軸	公開	2025/01までに
エリア②		公開設定		社内まで
周辺市		その他送り事項	公開	圏央道「相模原愛川IC」約4.2km

表示/非表示	スコア	ステータス	規模 (土地)	規模 (建物)	エリア (都道府県) (市区町村)	用途地域	アセットタイプ①	アセットタイプ②	売買/賃借
<input type="checkbox"/>	99	◎ 未照会	100坪～10,000坪	100坪～10,000坪	埼玉県さいたま市西区 他90件	準工業地域 他2件	物流倉庫(マルチ可)	土地・建物	購入
<input type="checkbox"/>	95	◎ 未照会	300坪～500坪	300坪～500坪	茨城県水戸市 他348件	準工業地域 他2件	工場	土地・建物	購入
<input type="checkbox"/>	90	◎ 未照会	100坪～3,000坪	100坪～3,000坪	埼玉県さいたま市西区 他250件	第一種低層住居専用地域 他12件	オフィス	土地・建物	購入
<input type="checkbox"/>	90	◎ 未照会	下限なし～上限なし	下限なし～上限なし	埼玉県さいたま市西区 他250件	第二種低層住居専用地域 他10件	オフィス	土地・建物	購入

サービス提供フロー

蓄積したノウハウとテックシステムをドライバーに難易度の高いCREマーケットを開拓

情報入手

ディールメイク

トランザクション

ポートフォリオ
再構築

遊休資産活用

資産圧縮

PBR1倍割れ



CCReB AIに蓄えられた
企業における多様な潜在ニーズ



CREに関する**6,000件**(注)を超える
売買/貸借ニーズを蓄積

注：2024年11月末時点

関連ワードヒット数詳細

効率化系Word	効率化投資	1回
高収益系Word	収益基盤	3回
収益系Word	収益力 強化	1回
指標系Word	EBITDA	3回
多利目系Word	成長投資	1回
	経営資源	1回
	M&A 進化	1回
いかにも系Word	キャッシュ 創出	2回

背景にある
経営課題を踏まえた
ソリューションを提案



種別	所在地	物件規模	取引形態	取引価格	取引時期	取引状況	取引内容	取引条件	取引備考
ビル	東京都	1000㎡	貸	1000万円	2024年11月	完了	ビル	1000㎡	東京都
ビル	東京都	1000㎡	貸	1000万円	2024年11月	完了	ビル	1000㎡	東京都
ビル	東京都	1000㎡	貸	1000万円	2024年11月	完了	ビル	1000㎡	東京都
ビル	東京都	1000㎡	貸	1000万円	2024年11月	完了	ビル	1000㎡	東京都
ビル	東京都	1000㎡	貸	1000万円	2024年11月	完了	ビル	1000㎡	東京都

登録ニーズに
自動的にマッチング

マッチングに基づき
効率的アプローチ



CREアドバイザー



プロジェクトマネジメント



CREファンド組成

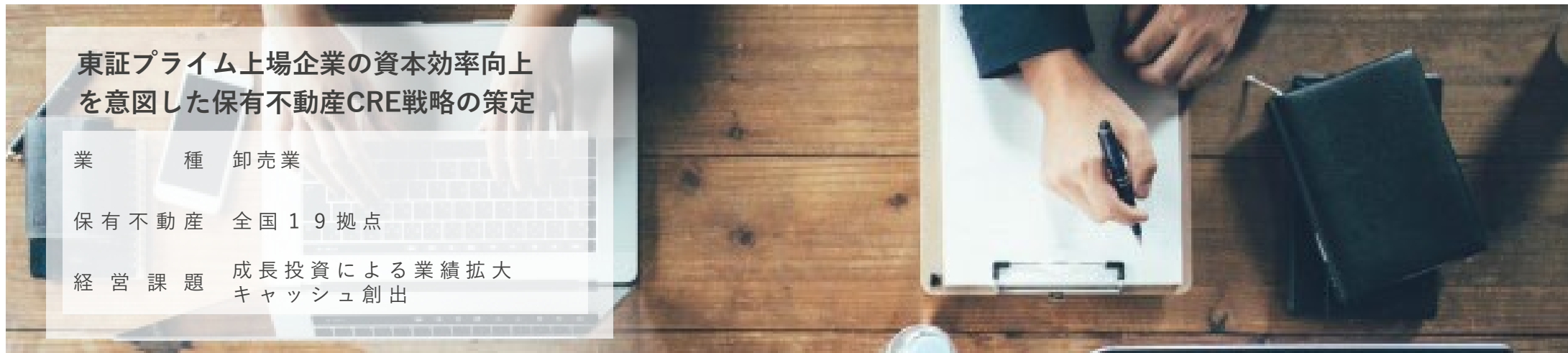


B/Sを活用した
不動産投資・賃貸



不動産仲介

事例：CREアドバイザー



東証プライム上場企業の資本効率向上を意図した保有不動産CRE戦略の策定

業 種 卸売業

保有不動産 全国 19 拠点

経営課題 成長投資による業績拡大
キャッシュ創出

戦略立案（経営戦略・財務戦略・CRE戦略）

前提確認

経営方針の確認
(営業戦略・財務戦略)



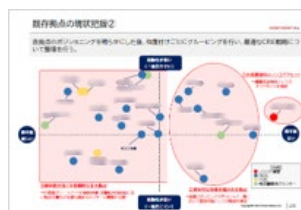
拠点情報の確認

対象既存拠点一覧
今回分析の対象とした既存拠点は以下の24拠点。

拠点名	所在地	営業面積 (㎡)	築年数 (年)	稼働率 (%)
1	東京	1000	10	85
2	大阪	1200	12	80
3	名古屋	1100	11	82
4	福岡	900	9	88
5	札幌	800	8	83
6	仙台	700	7	81
7	横浜	1300	13	78
8	神戸	1150	11	84
9	広島	1050	10	86
10	岡山	950	9	87
11	仙台	850	8	82
12	新潟	750	7	80
13	金沢	650	6	83
14	富山	550	5	81
15	石川	450	4	84
16	福井	350	3	82
17	岐阜	250	2	85
18	愛知	150	1	83
19	京都	100	0	86
20	和歌山	90	0	84
21	奈良	80	0	82
22	滋賀	70	0	81
23	岐阜	60	0	83
24	愛知	50	0	80

現状把握

ポジショニング整理
(資産価値×築年数×稼働率等)



当社による24拠点の査定一覧

拠点名	資産価値 (億円)	築年数 (年)	稼働率 (%)
1	1.0	10	85
2	1.2	12	80
3	1.1	11	82
4	0.9	9	88
5	0.8	8	83
6	0.7	7	81
7	1.3	13	78
8	1.15	11	84
9	1.05	10	86
10	0.95	9	87
11	0.85	8	82
12	0.75	7	80
13	0.65	6	83
14	0.55	5	81
15	0.45	4	84
16	0.35	3	82
17	0.25	2	85
18	0.15	1	83
19	0.1	0	86
20	0.09	0	84
21	0.08	0	82
22	0.07	0	81
23	0.06	0	83
24	0.05	0	80

保有資産簿価と
マーケット価格の把握

会社の将来的な
財務見通しの把握



施策検証

施策の検討

CRE戦略の実行強要について(一覧)

項目	強要事項	強要理由	強要内容
1	保有資産の売却	2024年度末までに20%の売却	売却
2	保有資産の売却	2025年度末までに20%の売却	売却
3	保有資産の売却	2026年度末までに20%の売却	売却
4	保有資産の売却	2027年度末までに20%の売却	売却

施策の実行による
P/L,B/S影響の確認

各CRE戦略の実行による影響サマリー

項目	売上	経常利益	営業利益	純利益	純資産
2023年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2024年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2025年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2026年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2027年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2028年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2029年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2030年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2031年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2032年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2033年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2034年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2035年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2036年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2037年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2038年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2039年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2040年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2041年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2042年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2043年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2044年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2045年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2046年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2047年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2048年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2049年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100
2050年度実績	▲100	▲100	▲100	▲100	▲100

事例：プロジェクトマネジメント

東証プライム上場企業の遊休地を 有効活用による賃貸収益物件化

業 種 陸運業

保有不動産 数十年に渡る分譲遊休地

経営課題 不動産業強化による
本業外での安定収益確保



有効活用相談



収支確定(入居テナントの確定)が出来ないと、開発の意思決定が困難

テナント誘致



テナントを誘致し、ゼネコン発注にあたり定期建物賃貸借予約契約を締結

ゼネコン選定

ゼネコン選定、入札要綱の作成から入札結果評価まで一連の対応

プラン・仕様検討

商業施設×物流施設の複合不動産を計画
入居予定テナント要望も踏まえた計画調整

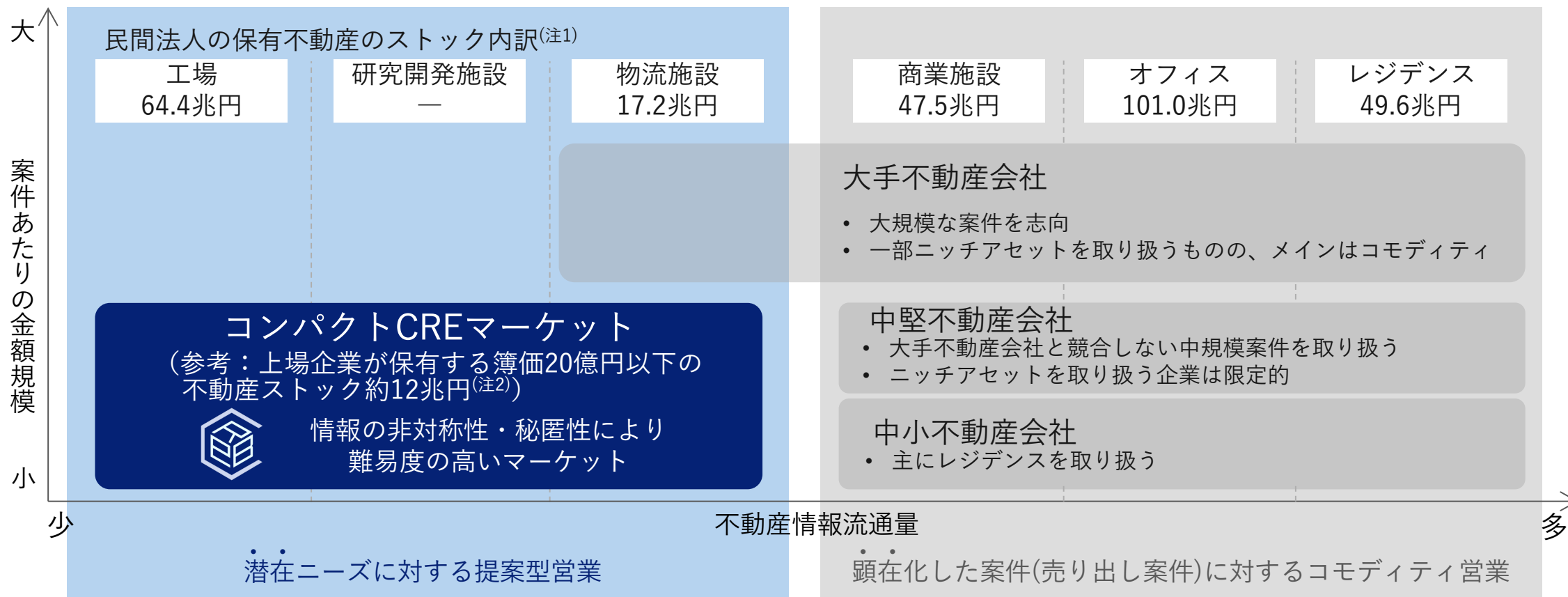
施工中の全体統括

施工期間中に発生する設計・仕様調整に関する助言、協力会社によるコンストラクションマネジメントも実施

竣工

高い参入障壁と独自のポジショニング

潜在ストック量に比べ情報流通量が少ないコンパクトCREマーケットにフォーカス



注1：国土交通省「法人土地・建物基本調査（2018年）」を基に、当社にて民間企業の保有する土地建物の資産総額を算出。「研究開発施設」は調査分類に無いため金額は不明。

注2：2023年1月から同年12月に開示された全上場企業の有価証券報告書において「主要な設備の状況」に記載された土地・建物及び構築物のうち、1件あたり帳簿価格20億円以下の不動産の合計額を当社にて集計。

配当に関する基本方針

事業資金への活用、内部留保の充実を最優先とし
株主利益最大化と内部留保のバランスを図りながら配当

2025年8月期 予想配当金 1株当たり **20**円(予想)

配当金支払予定：2025年11月