

CRE

C O R P O R A T E P R O F I L E

日本、アジア、そして、 世界の物流不動産リーディングカンパニー

変化を恐れず、常識を超え、まだ見ぬ明日を形にする。

まだ言葉にできない想いさえも、誰よりも早く、私たちが形にしていく。
常に一歩先を見つめ、期待を超える未来をともに作るために。

けれど、私たちに「完成」はない。

“今”という点には、すでに“未来”が息づいている。
飽くなき探求心が、私たちを動かしつつけ、
ひとつの答えが見えたとしても、その先にある「もっと」へ、挑戦しつづける。

私たちは、先進的で革新的な、
物流不動産のリーディングカンパニーを目指してまいります。

「つなぐ」未来を創造する

私たちは、当社に関わる全ての皆様とのリレーションシップを大切にするとともに、さらにそのネットワークを広げ、当社の知見とノウハウをご提供することにより、当社に関わる全ての人々、ひいては社会にとって、価値のある未来を創造してまいりたい、という願いを込め、企業スローガンとして、「「つなぐ」未来を創造する」を掲げております。

皆様にとって価値ある未来を創造する、信頼されるパートナーを目指し、皆様へ寄り添い、必要とされる企業であり続けたいと考えております。

これまで、物流不動産の開発、マスターリース、プロパティマネジメント、リーシングからアセットマネジメントまで、一連のサービスを幅広く提供させていただくことにより、企業経営に重要な物流の最適化・効率化、不動産所有者様の資産価値向上を目指してまいりました。おかげさまで、これらの経験・実績を高く評価いただき、物流不動産をはじめとする事業用不動産の管理受託も年々増加しております。今後はさらにその領域を深化・拡大すべく、事業ビジョン「日本、アジア、そして、世界の物流不動産リーディングカンパニー」を掲げ、お客様に一番にお声がけいただける、先進的で革新的な、物流不動産のリーディングカンパニーを目指し、これからも挑戦と成長を続けてまいります。

今後とも変らぬご支援、ご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。



代表取締役会長 CEO 山下 修平



代表取締役社長 COO 亀山 忠秀

シーアールイーの強み

1 物流不動産に特化した専門性

変化し続ける社会の基盤を支え、「経済の血液」とも例えられる物流。シーアールイーは、その要となる物流不動産（倉庫）に関する事業を行っており、100坪（約330㎡）規模の中小型倉庫から数万坪規模の大型物流施設まで、大小さまざまな物流不動産を取り扱っております。

当社の物流不動産に関する知見とノウハウの源泉は、1964年に前身企業により開始された不動産管理事業です。大型物流施設が広く普及する以前より、中小型倉庫を中心とした不動産管理事業を通じて築いてきた、多くの不動産所有者様、また、その利用者となる荷主企業様、物流企業様との信頼関係が、現在の当社の礎となっています。現在では、事業領域を物流施設開発及び不動産ファンドの運用にも拡大し、物流不動産のプロフェッショナルとして、お客様のご相談に多様な切り口でお応えできるのが当社の特長の一つです。

これまで培ってきたその専門性を、国内で発揮するにとどまらず、近年は東南アジアでの物流施設開発にも取り組んでおります。今後も広く、着実に、物流不動産に関わるソリューションを提供してまいります。

2 物流不動産+αの価値提供

シーアールイーは、グループ会社や提携先とともに、持続可能かつ強靱な社会インフラとしての物流機能を、維持・発展させることを目指しています。“保管場所”としての物流不動産の提供にとどまらず、その周辺領域となる倉庫の自動化、業務のDX化、人材の採用・定着、さらには、配送インフラや再生可能エネルギーに至るまでのソリューションをも同時に提供することで、物流不動産の利便性・付加価値を高めることに尽力してまいりました。

その背景には、近年の物流業界が抱える、労働力不足、環境への取り組み及びテクノロジーへの対応といった重要な課題に対して真摯に取り組み、決して自社だけの利益を追求するのではなく、社会の公器としての使命を自覚し、「社会の発展のため、永続的に貢献していく」という当社の強い想いがございます。

今後も、荷主企業様や物流企業様の「ちょっと困った」へ、課題の“見える化”から最適解の提供まで、ワンストップ体制のソリューションパートナーとして伴走してまいります。

— 事業概要

物流不動産の開発、管理、運用まで幅広く事業を展開。

■ 物流投資事業

物流施設の開発

開発実績
37 物件
※共同開発を含む



自社開発施設「ロジスクエア」
→ P6-7にて紹介

開発物件
の売却

■ アセットマネジメント事業

Jリート、私募ファンド、私募リート
3つの領域で、不動産ファンドの組成・運用

AUM（運用資産残高）

約 **4,400** 億円

子会社2社により運用

CREリートアドバイザーズ株式会社
Strategic Partners

運用物件の
管理委託

■ 不動産管理事業

マスターリース

中小型倉庫を一括で借上げ、所有者様の大切な不動産の資産価値向上へ寄与

プロパティマネジメント

大型物流施設の適切な運営・管理提案により、資産価値を最大化

リーシング

中小型倉庫から大型物流施設まで、入居者様のニーズに応える物件へと誘致

マスターリース・プロパティマネジメント管理実績

約 **1,500** 物件

倉庫の管理
ノウハウを注入

国内で培ってきたノウハウをもとに、
東南アジアにて、国内外のパートナー企業と物流施設を開発・運営。

■ 海外事業

東南アジアにて物流施設の開発事業等を展開

開発・取得実績

ベトナム

12 棟

インドネシア

6 棟



開発事例
→ P12にて紹介

ぐっと、ずっと、使い勝手のいい施設開発。

60年を超える不動産管理事業を基盤に、ご入居いただく方々の声を大切にしながら、時代のニーズやトレンドを的確に捉えた物流施設（倉庫）の企画・設計を実施。目に見えない品質にも徹底的にこだわり、今だけではなく将来対応も見据えた施設を開発いたします。



シーアールイーは、2013年より「LogiSquare(ロジスクエア)」を展開。物流施設の常識にとらわれず、創意工夫を凝らして、真に価値ある物流施設を創ろうという決意のもと、今後もあらゆるお客様と社会に必要とされる物流施設を開発してまいります。

変化の中にあっても価値を生み出し続け、真に信頼される物流施設

「機能性」と「汎用性」の両立

一級建築士を含む、コンストラクション・マネジメントチームを内製化。長年の実績に裏打ちされた数々のアイデアで、効率的なオペレーションを実現するための「機能性」だけでなく、将来の設備導入、レイアウト変更等にも対応し得る「汎用性」をも兼ね備えた施設設計を実施します。

選び抜かれた好立地

物流施設開発に特化したシーアールイーならではの、独自のソーシング(土地仕入れ)力を活かし、高い需要が見込まれるエリアを開発地として選定。さらには、通勤利便性にも配慮した施設開発を引き続き行ってまいります。

持続可能性への追求

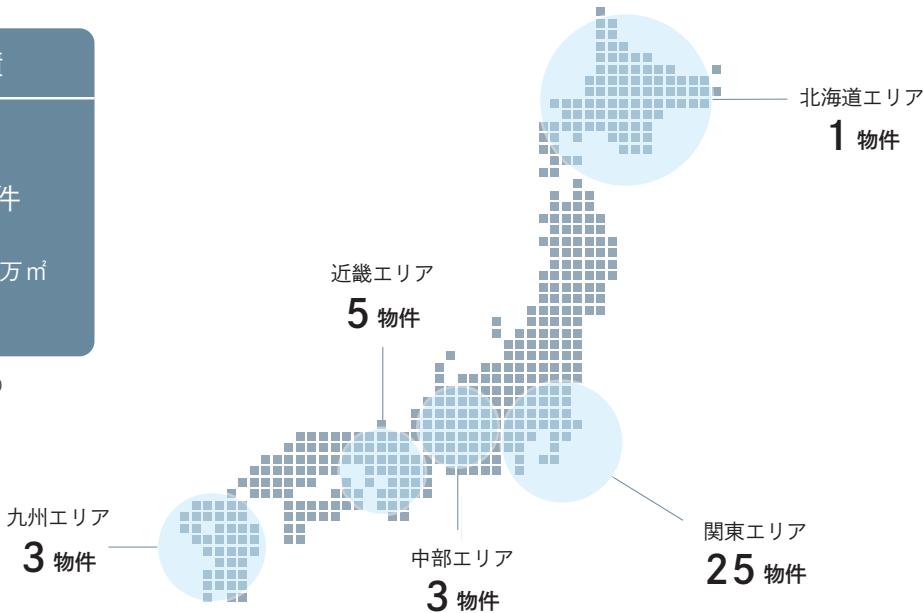
環境負荷低減や省エネルギー化、ライフサイクルCO2の削減など、持続可能性に配慮した施設開発を実施。その一環として、CASBEEやBELS等の外部評価取得を積極的に目指し、持続可能な社会の実現にも貢献してまいります。

開発実績

37 物件

延べ面積 約138 万㎡
※共同開発を含む

(2026年1月末時点)



実績一覧



開発事例

ロジスクエア京田辺A



京都府京田辺市 / 2025年2月竣工 (延べ面積: 約15.6万㎡)

クアドラプルランプウェイ (4基の傾斜路) 方式を採用し、各階に両面トラックバースを備えることで、効率的な庫内オペレーションを実現。環境面では、CASBEE-建築(新築)Sランク認証、BELS 評価★★★★★★(シックススター)、ZEBを取得済。

ロジスクエアふじみ野B ※写真右



埼玉県ふじみ野市 / 2024年10月竣工 (延べ面積: 約22.6万㎡ ※写真左のA棟との合計)

働く方々の就業環境の向上に寄与するため、親しみやすさを感じられるカフェテリアを設置することで、リラックスできる明るい空間を提供。環境面では、CASBEE-建築(新築)Aランク認証、BELS 評価★★★★★(フォースター)を取得済。

ロジスクエア厚木南



神奈川県厚木市 2026年1月竣工
(延べ面積: 約1.4万㎡)

ロジスクエア名古屋みなと



愛知県名古屋市中区 2025年12月竣工
(延べ面積: 約4.9万㎡)

ロジスクエア草加II



埼玉県草加市 2024年10月竣工
(延べ面積: 約1.6万㎡)

LogiSquare(ロジスクエア)ブランドサイト



マスターリース

中小型倉庫
の管理

事業用不動産を一括で借り上げ、
土地・建物の資産価値を向上。

不動産所有者様より物流施設（倉庫）等の事業用不動産を一括で借り上げ、空室保証・運営等のサービスをご提供。
豊富な実績、万全のサポート体制で不動産の安定運用と資産価値の向上に全力を尽くします。



資産を活かす・守る・増やす・つなぐ

資産活用のご提案も行っております。

遊休地の有効活用、事業承継・タックスプランニングへの対応等、さまざまなご要望に応じ、土地活用の目的を明確化。地域性や将来性、事業期間等を綿密に評価・分析し、不動産所有者様の大切な資産を守るだけでなく、長期的に安定した収益を生み出す資産活用計画をご提案いたします。

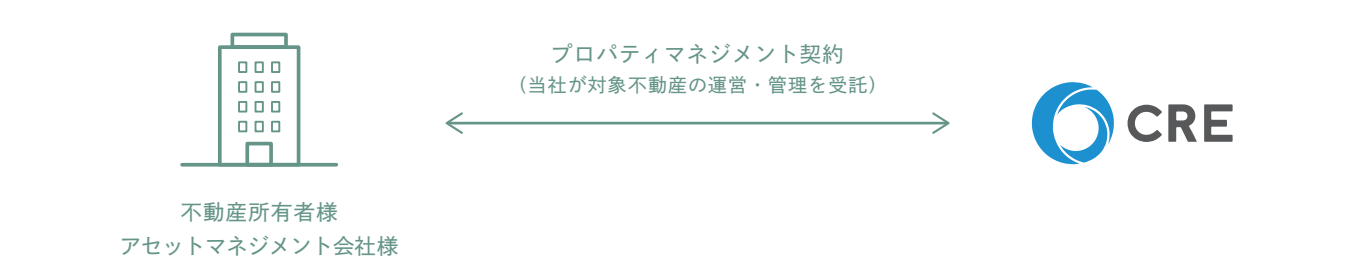


プロパティマネジメント

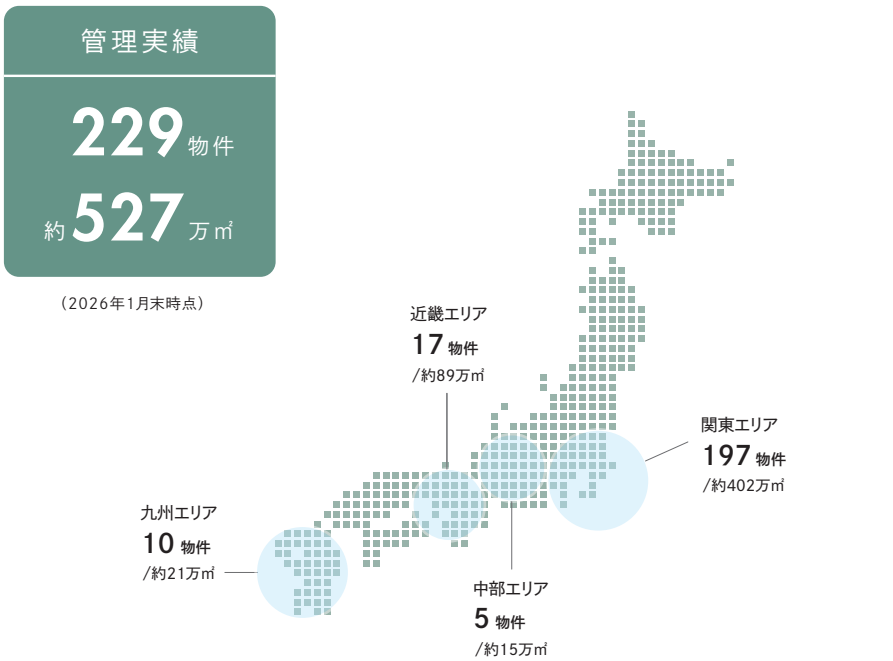
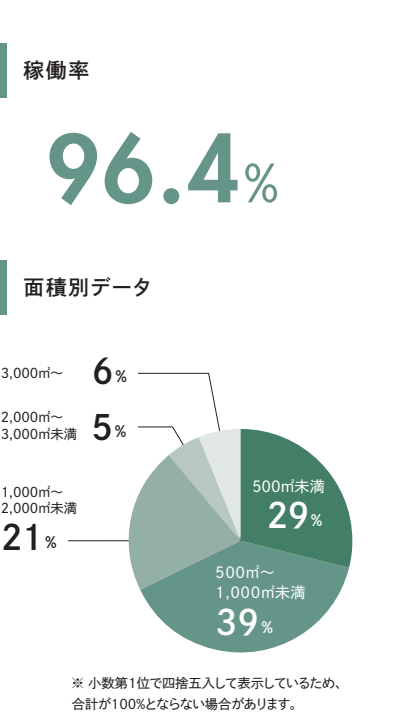
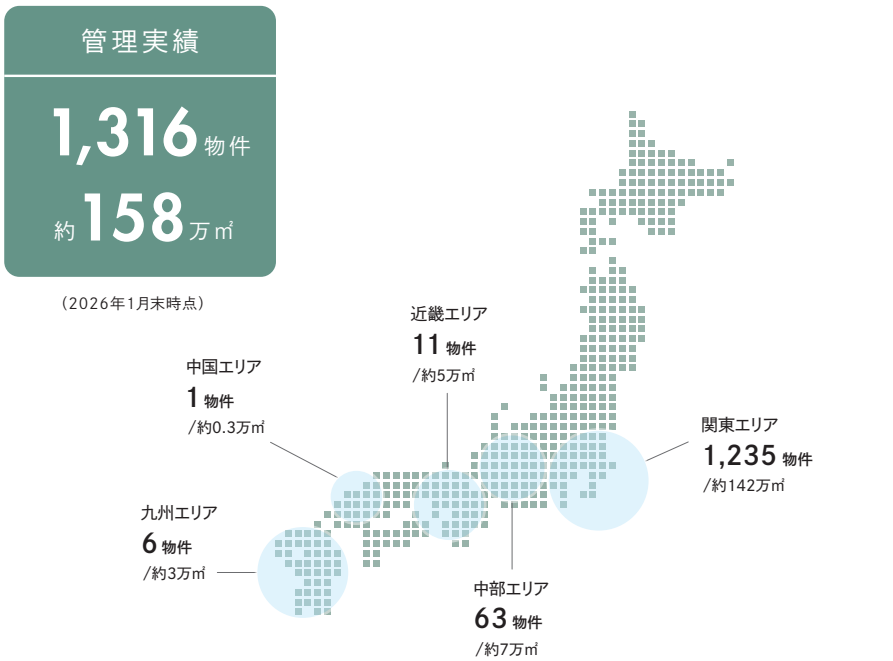
大型物流施設
の管理

物件の特性を見極め、
受託不動産の経営をサポート。

物流施設（倉庫）に特化したプロパティマネジメントを展開。
不動産所有者様へ、物件の特性に応じた運営・管理のご提案を行い、資産価値の最大化に貢献いたします。



運営	管理
● 管理・運営体制の構築 ● 予算案・修繕計画の策定 ● ビルメンテナンス会社等の外注先選定 ● リーシング方針の策定 ● 不動産の売却時サポート 等	● テナント様対応 ● 保守・点検業務の統括 ● 工事関連業務 ● 賃料等の入出金管理 ● 予実管理・レポートニング 等



リーシング

中小型倉庫・
大型物流施設
への誘致

豊富な物件情報と柔軟な提案力で、
テナント様の拠点戦略に伴走。

業界屈指の情報ネットワークを基盤に、豊富なラインナップから物件をご提案。
事業規模拡大や拠点の統廃合など、テナント様のニーズに応じたサポートをいたします。

シーアールイーのリーシング※

経験豊かなプロフェッショナルが、
ご要望に合わせた情報のご提案、物件探しをご支援します。

60年以上にわたり培った知識とノウハウをもとに、物流不動産に関わる幅広いサービスをワンストップで提供できる基盤を構築してきたシーアールイーのリーシングは、単なる物件紹介にとどまらず、お客様の目指す物流戦略に応じ、最適な利用プランをご提案。さらには、グループ会社と連携することで、お客様の抱える物流課題へ適したソリューションのご提案もいたします。

※物件への入居者様募集、契約締結サポート等

ご提案物件のラインナップ

自社開発施設「ロジスクエア」

物流投資事業

不動産管理事業



例：ロジスクエア宮（愛知県）

「機能性」と「汎用性」を
兼ね備えて開発された
大型物流施設

BTS施設 (Build To Suit) のご提案

物流投資事業



例：ロジスクエア掛川（静岡県）

お客様のご要望に
沿って開発する
オーダーメイド型物流施設

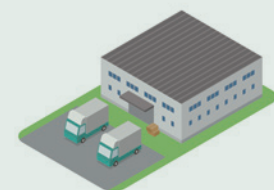
マスターリース管理物件

不動産管理事業



中小型倉庫への
誘致も実施

他社物件



他社物件への仲介も実施

貸し倉庫の検索サイト

CRE倉庫検索

- 100坪未満～10,000坪以上の貸し倉庫・工場の物件情報
- 物流のプロが登壇する物流セミナー情報
- 倉庫・物流施設の需給を独自調査したマーケットレポート



アセットマネジメント事業

不動産ファンド(Jリート、私募ファンド等)への投資機会のご提案と、
不動産ファイナンス・証券化のサポート。

ファンドの企画・組成、物件購入、運用・管理・売却等を一貫して手掛けます。

主要子会社2社が公募・私募をそれぞれカバーし、多様なファンドの運用を受託

CREリートアドバイザーズ株式会社

Jリート

Strategic Partners

私募ファンド

私募リート

CREリートアドバイザーズ株式会社

投資主価値の最大化を目指し、2018年に「CREロジスティクスファンド投資法人」が東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場。物流施設に特化した日本の不動産事業会社をスポンサーとして有する唯一の物流施設特化型の不動産投資法人として、着実な資産運用を実施いたします。

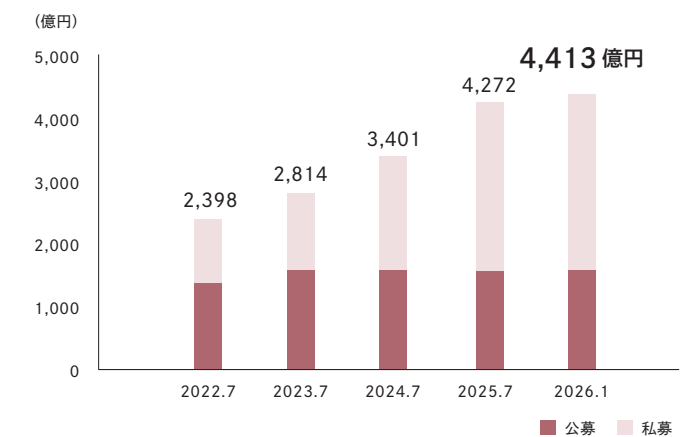
ストラテジック・パートナーズ株式会社

投資物件の特性や国内外の投資家のスタンスに適した私募ファンドを組成・運用。アセットタイプは、物流施設をはじめ、セルフストレージやオフィスなど多岐に渡り、様々な分野の専門家と協働しながら、投資家の利益最大化を追求。2024年より、シーアールイーグループの強みを遺憾なく発揮できる中小型倉庫に特化した私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」の運用を開始しております。

AUM (運用資産残高)

約 **4,400** 億円

(2026年1月末時点)



ベトナム・インドネシアを中心に、東南アジアにて事業展開。

国内で培ってきたノウハウをもとに、
経済発展著しい東南アジアにて、国内外のパートナー企業と物流施設の開発・運営を行っております。



開発事例

ベトナム

インドネシア

VIETNAM



Sembcorp Logistics Park (Thuy Nguyen)
(賃貸面積:約2.0万㎡)



Sembcorp Logistics Park (Nghe An)
(賃貸面積:約3.9万㎡)

INDONESIA



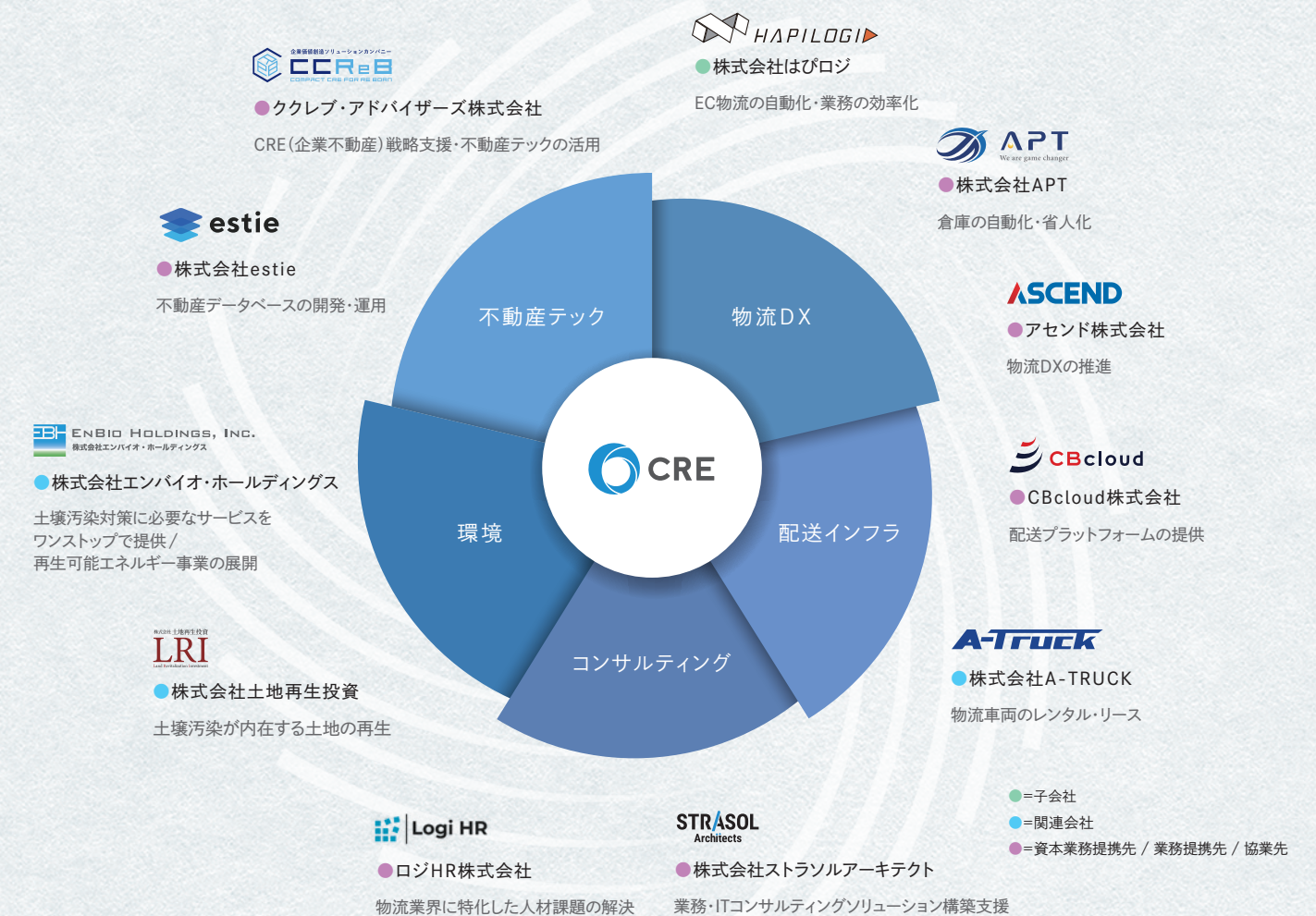
Cella Cakra Logistik Warehouse
(賃貸面積:約10.1万㎡)



Cella Emerald Logistik Warehouse
(賃貸面積:約6.6万㎡)

一 最適解を提供するパートナーへ

物流不動産のみにとどまらず、その周辺領域までソリューションを展開。



三井住友ファイナンス&リース株式会社および SMFLみらいパートナーズ株式会社との連携により、ソリューション領域を拡大



※当社は、2025年3月にSMFLグループの一員となりました。

社会を構成する一つの企業として、持続可能な社会の実現へ。

シーアールイーグループでは、環境 (Environment)・社会 (Social)・企業統治 (Governance)を経営の重要事項と認識しており、事業活動を通じて物流不動産にかかわる社会的課題に真摯に取り組むことで、企業の社会的責任と常に向き合い続けます。

マテリアリティ(重要課題)



サステナブルな環境の実現



地域社会とともに発展・成長を実現



多様な人材が活躍できる組織づくり



コーポレート・ガバナンスを高め
社会からの信頼を獲得

取組み事例



物流施設の開発用地において、グループ会社である(株)エンバイオ・ホールディングスを中心とするエンバイオ・グループの強みを活かし、土壌汚染対策・環境負荷低減に取り組んでいます。



物流施設の屋根は他の不動産と比べて広大でフラットであるという特長を活かし、多くの「ロジスクエア」の屋根には、エンバイオ・グループによって太陽光発電設備が設置されています。今後も、グリーン電力の創出に貢献してまいります。



「ロジスクエア」開発では、従業員の就業環境向上や地域貢献のためにランドスケープデザイン※を取り入れた外部空間(「露路ガーデン/Logi Garden」)を積極的に採用していく方針です。「露路ガーデン」の具体例として、「ロジスクエアふじみ野プロジェクト」では、敷地内に遊歩道や広場の整備、ベンチなどのファニチャーを設置。コミュニケーションスペースとして、地域の活性化へと繋げてまいります。
※自然と建築を調和させたデザイン



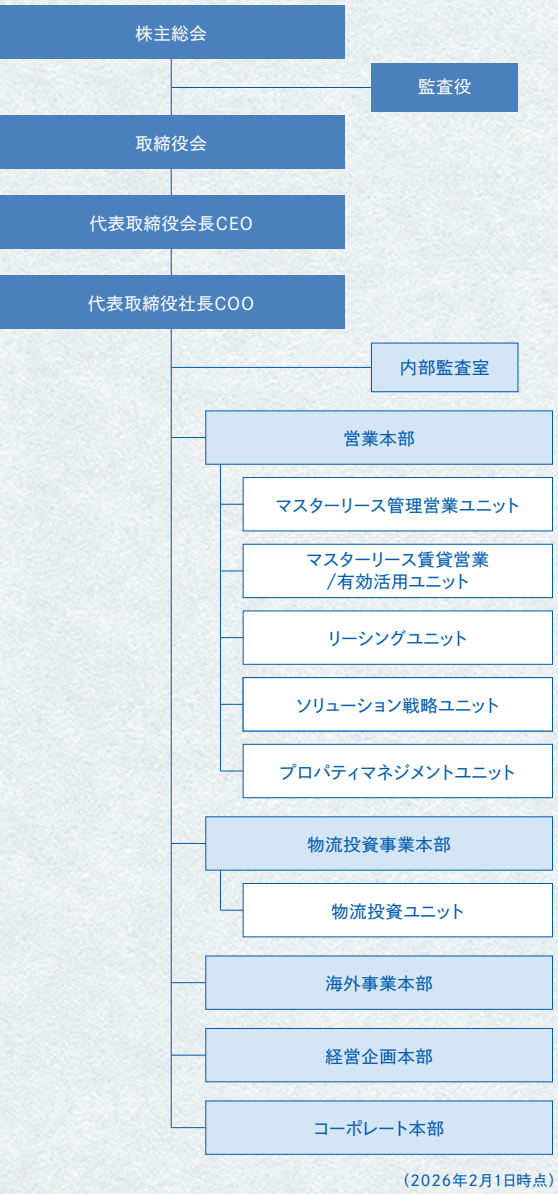
障がい者支援の一環として、チョコレート工房を運営する「ショコラボ」が製造したスイーツの販売イベントを開催しています。また、フードドライブ活動による福祉活動も行っております。



多様な人材が活躍できる組織づくりのため、ダイバーシティの推進や働き方改革の推進、自己実現を重視した人材開発・人材育成に取り組んでいます。
例：フレックスタイム制度・時短勤務制度、産休・育休支援制度の導入、各種研修・キャリア支援の整備 等

商号	株式会社シーアールイー
設立	2009年12月22日
事業内容	物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言
本社	〒105-0001 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
拠点	西東京営業所、神奈川営業所、大阪営業所、福岡営業所 CRE Asia Pte. Ltd.(シンガポール)
株主構成	SMFLみらいパートナーズ株式会社* (50.1%) ほか ※三井住友ファイナンス&リース株式会社100%出資の戦略子会社
資本金	5,391百万円(2026年1月末時点)
連結売上高	26,496百万円(2026年1月期) ※決算期変更のため6ヵ月間の実績
連結従業員数	366名(2026年1月末時点)
格付	AA- (日本格付研究所/2026年7月22日時点)

一 組織図



一 これまでの歩み

since 1964
倉庫の管理事業からスタート

シーアールイーの原点は、1964年から、首都圏の相模原・厚木エリアを中心に中小型倉庫のマスターリース事業を実施していた(株)天幸総建。現在のシーアールイーとなる公共ロジスティクス(株)*は2009年に設立され、2010年に(株)コマーシャル・アールイーより不動産管理事業を譲受。2011年には(株)天幸総建を吸収合併し、さらに、2018年に(株)ロジコムを完全子会社化(2020年に吸収合併)することで、関東エリアにおけるマスターリースの事業基盤を拡充。
※2010年に公共シー・アール・イー(株)へ、2014年に現社名へ商号変更

since 2005
蓄積したノウハウを活用し、物流施設開発を開始

(株)コマーシャル・アールイーは、マスターリース事業で培った物流不動産の管理・テナント誘致等のノウハウを生かし、2005年に物流施設開発を開始。なお、現在のシーアールイーとしては、2013年に初の開発物件として「ロジスクエア草加」を竣工。

since 2014
アセットマネジメント領域へ本格進出

2014年にストラテジック・パートナーズ(株)(現CREリートアドバイザーズ(株))を完全子会社化。同社の運用する「CREロジスティクスファンド投資法人」は、2018年に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場。2016年には、NCF不動産投資顧問(株)(現ストラテジック・パートナーズ(株))を完全子会社化し、私募ファンド事業も並行して拡大。

since 2015
事業領域を海外(東南アジア)へ拡大

現在は、ベトナム、インドネシアを中心とした東南アジアにて物流施設の開発事業等を展開。