



# 2022年7月期 第1四半期 決算説明資料

2021年12月13日

# 目次

2022年7月期第1四半期 ハイライト	P.2
2022年7月期第1四半期 決算概要	P.3
事業利益及びセグメント利益の計画に対する進捗状況	P.4
ストックビジネス	P.5
フロービジネス	P.7
増資	P.10
新規事業	P.11
持続可能な社会への取り組み	P.12
2022年7月期通期修正計画	P.13
APPENDIX	P.14

# 2022年7月期第1四半期 ハイライト

## 業績ハイライト

- 好調な足元の業績を勘案し、通期の業績予想を上方修正。
- 増資後においても期初想定 R O E を堅持。

営業利益	8,600百万円	→	8,800百万円	( +200百万円 +2.3% )
事業利益	9,000百万円	→	9,700百万円	( +700百万円 +7.8% )
純利益	5,000百万円	→	5,600百万円	( +600百万円 +12.0% )
売上高	30,743百万円	( 前年同期比 +276.5% / 進捗率 <sup>※2</sup> 49.9% )		
事業利益 <sup>※1</sup>	6,447百万円	( 前年同期比 +631.6% / 進捗率 71.6% )		

※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 進捗率は、期初計画比

## 事業ハイライト

- 四半期としては、過去最高の売上・利益を達成。
- 好調な事業環境を反映し、すべてのセグメントにて増収を達成。
- 成長加速のため、公募増資・第三者割当増資で約40億円を調達。
- 物流投資事業：LS大阪交野をCREロジスティクスファンド投資法人に売却。
- 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が第5回公募増資を実施、AUM1,300億円に到達。

# 2022年7月期第1四半期 決算概要

- 全セグメントにおいて前期同期比、増収。  
さらに、開発に伴う特別利益565百万円も寄与し、四半期として過去最高の収益を達成。
- 事業拡大及び今期より決算賞与引当を事業進捗に合わせて期中引当に変更したため、販管費が増加。

(百万円)

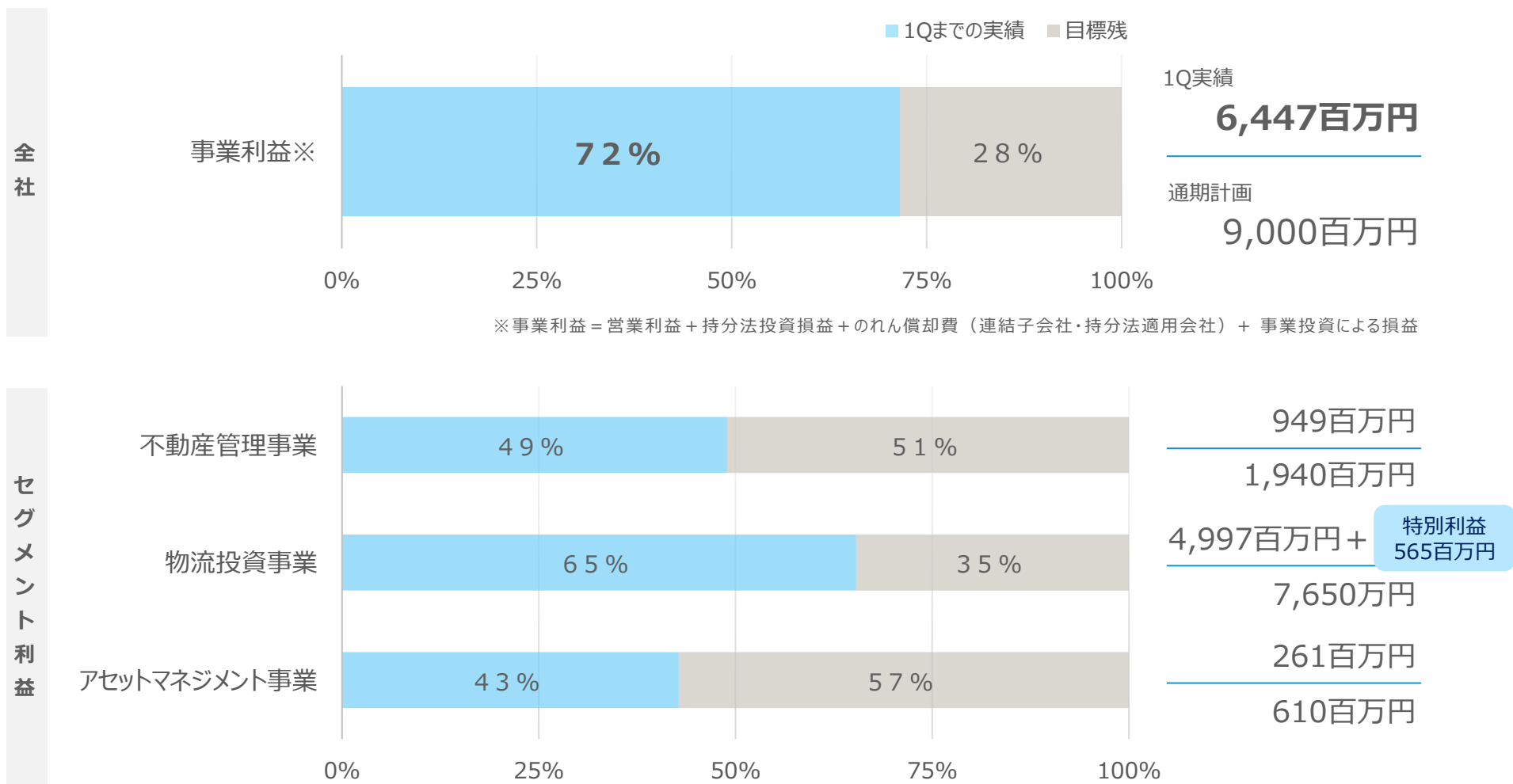
	2021年7月期 第1四半期 実績	2022年7月期 第1四半期 実績	2022年7月期 期初計画
売上高	8,165	30,743	61,600
売上総利益	1,646	7,121	—
販管費	949	1,333	—
(のれん償却額)	59	64	—
営業利益	696	5,787	8,600
<b>事業利益※1</b>	881	6,447	9,000
経常利益	684	5,551	7,600
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	589	4,151	5,000
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	21.57円	150.38円	182.05円

	2021年7月期 第1四半期 実績	2022年7月期 第1四半期 実績	2022年7月期 期初計画
売上高	8,165	30,743	61,600
不動産管理事業	7,147	7,944	28,850
物流投資事業	768	22,439	31,650
アセットマネジメント事業	247	357	1,100
その他事業	1	2	—
セグメント利益	696	5,787	8,600
不動産管理事業	708	949	1,940
物流投資事業	130	4,997	7,650
アセットマネジメント事業	141	261	610
その他事業	0	0	—
調整額	△283	△421	△1,600

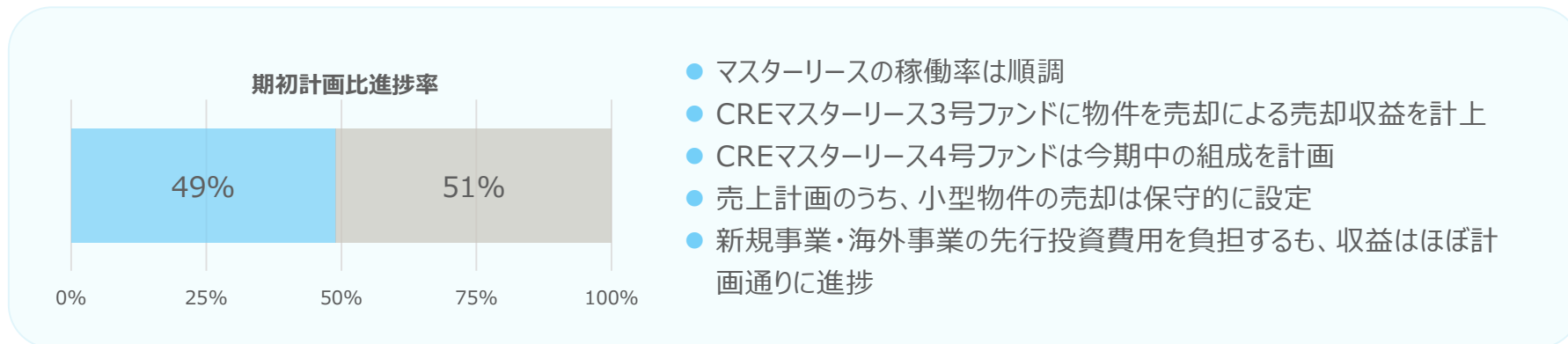
注) セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記 ※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

# 事業利益及びセグメント利益の期初計画に対する進捗状況

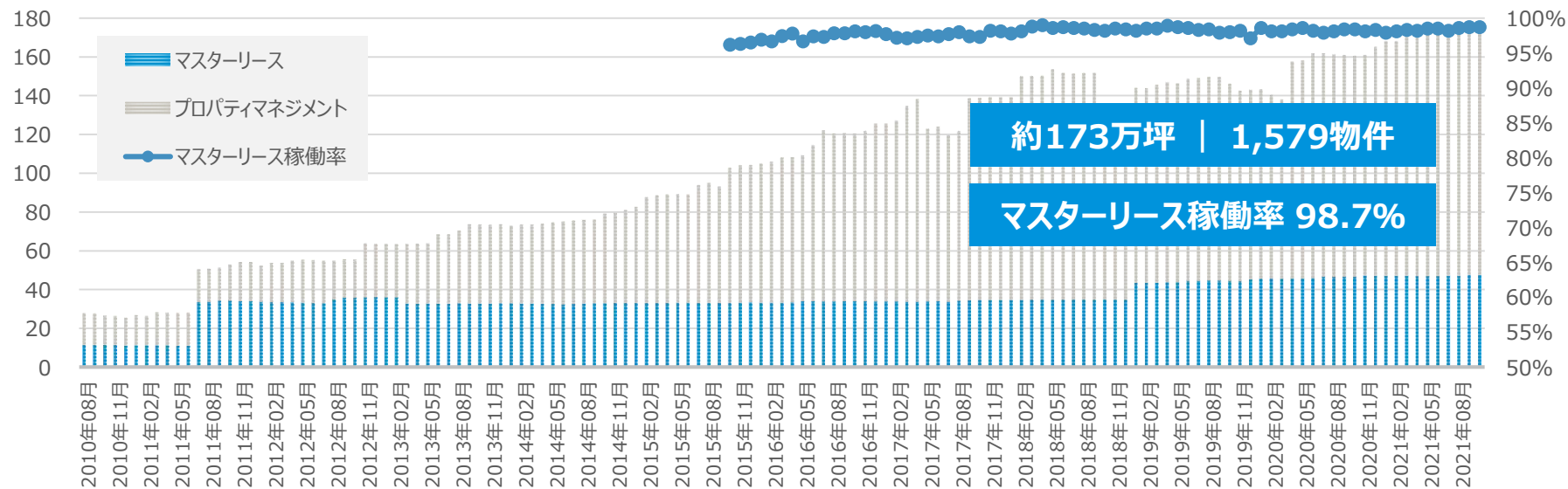
- 好調な事業環境の中、事業進捗は好調を維持。その結果、**事業利益64億円**、計画に対する**進捗率は72%**



堅調なマスターリースに加え、CREマスターリース3号ファンドへの物件売却が寄与し、前年同期比増収

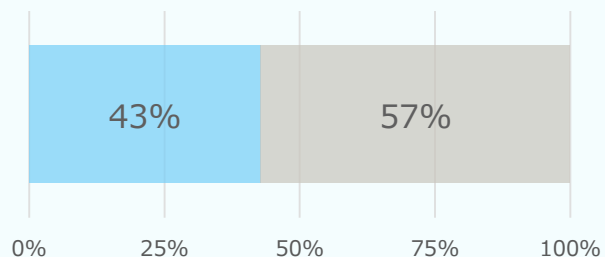


## 重要指標：管理物件推移



公募・私募ともに、ファンドへの資産組入により取得報酬が寄与し、前年同期比増収増益

期初計画比進捗率



## 公募(CREロジスティクスファンド投資法人)

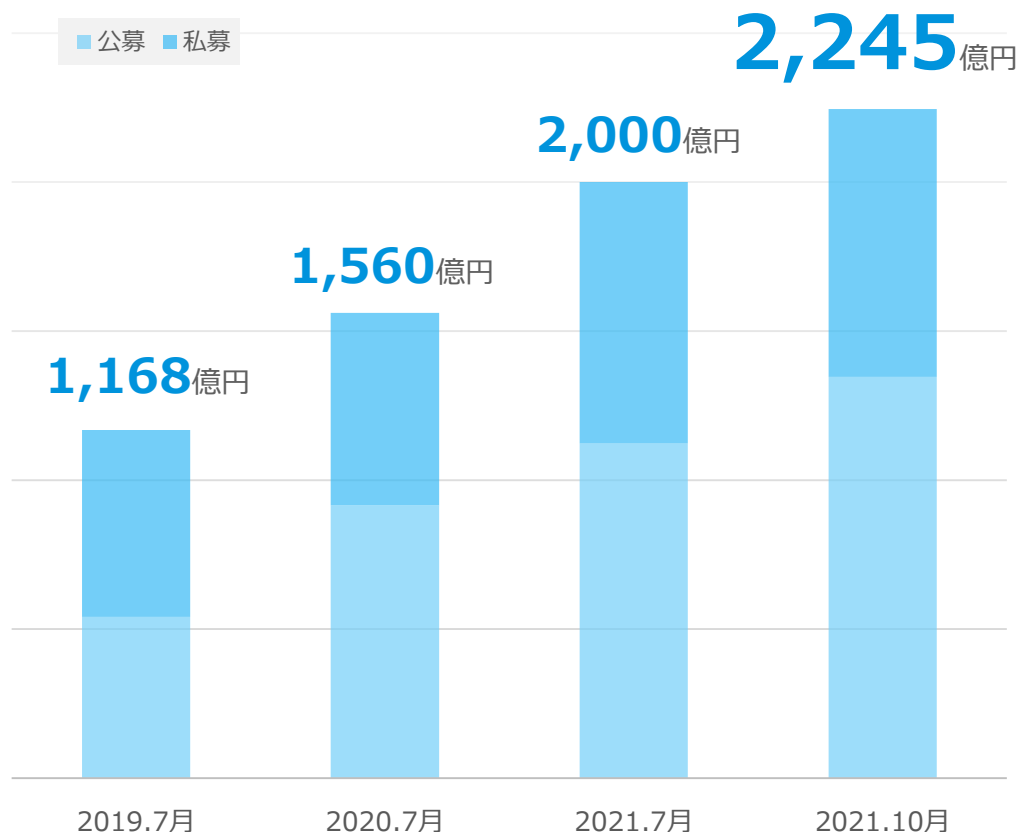
- 第5回公募増資により、資産規模が拡大し、AUM1,300億円に到達。

## 私募

- CRE ML3号ファンドの組成完了。
- セルフストレージ特化型ファンド組成(予定)

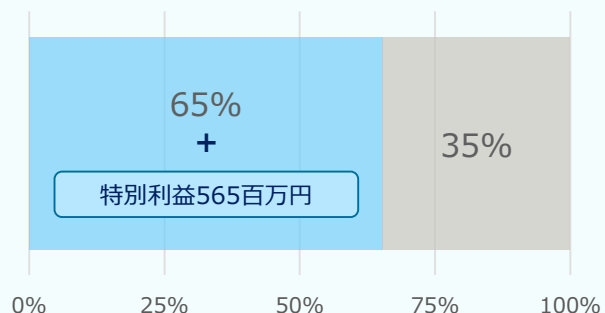
## 重要指標：AUM残高推移

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 +245億円** 注) 受託資産残高は取得価格ベース



LS大阪交野のCREロジスティクスファンド投資法人に売却による利益。セグメント利益率22%

期初計画比進捗率

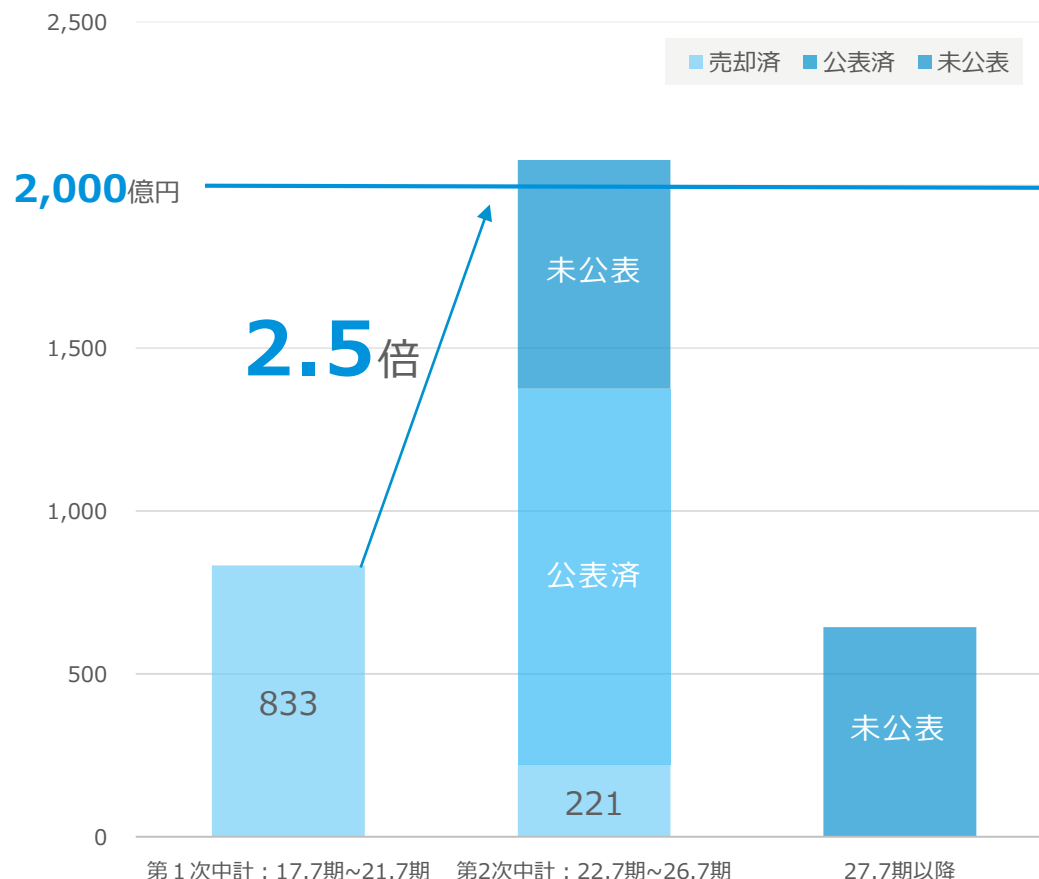


※開発に伴う特別利益565百万円はセグメント利益に含まれていません。

- LS大阪交野は、コスト削減効果により想定以上の粗利を計上
- 竣工済保有物件の賃料含む
- 開発に伴う特別利益565百万円を計上
- 今期売却予定物件の進捗  
LS三芳Ⅱ(5,486坪)は、100%稼働。LS狭山日高(25,450坪)の20%は、リーシング中

## 重要指標：パイプライン残高

2027年7月期以降のパイプラインの積み上げにも着手

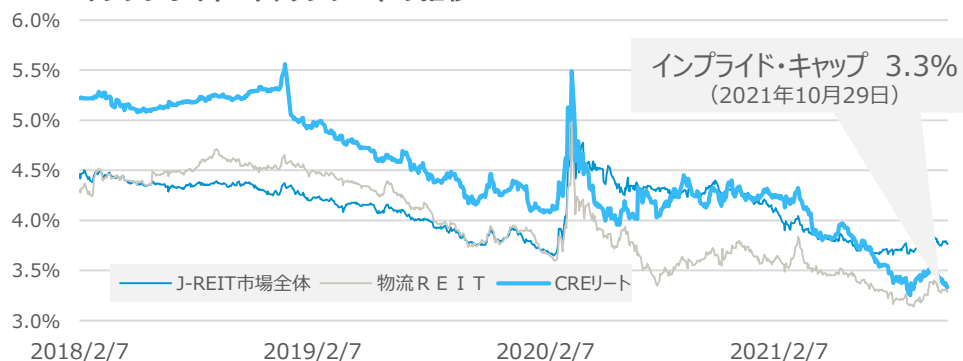


# フロービジネス | 物件売却のマーケット環境

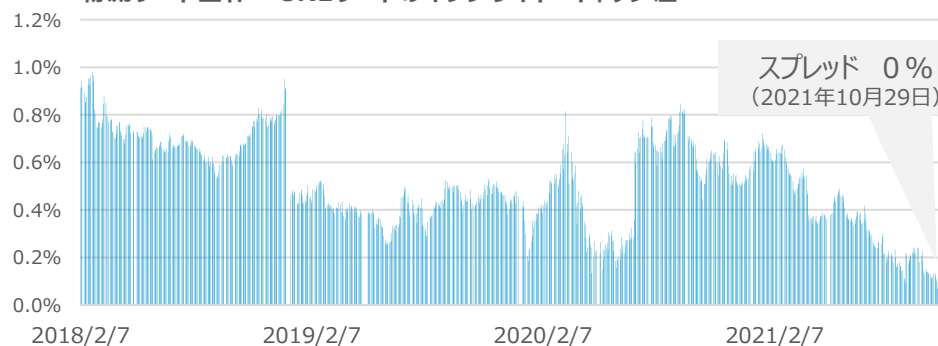
## 参考：JREITインプライドキャップ

- 物流REIT全体のインプライド・キャップは、継続的に低下する中、CREリートのインプライド・キャップは上場来約2%低下
- 物流REIT全体とそん色ないインプライド・キャップまで、CREリートの評価は向上

インプライド・キャップレートの推移



物流リート全体 - CREリートのインプライド・キャップ差

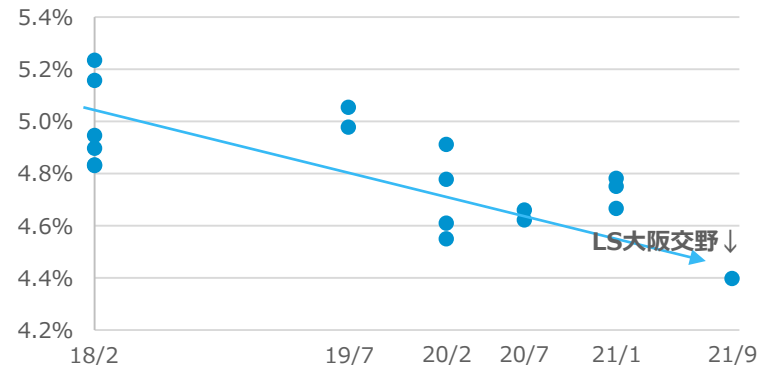


注) CREリートは、CREロジスティクスファンド投資法人の略称です。  
出所：SMBC日興証券のデータ（2021/10/29付）をもとに当社にて作成

## 参考：CREリート取得利回り

- 取得鑑定NOI利回りは、低下。

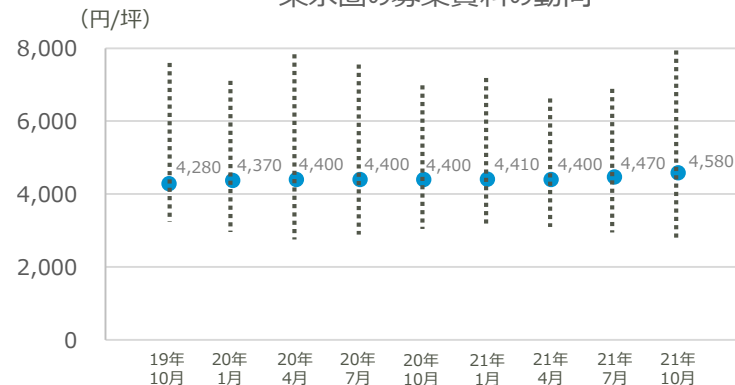
※首都圏・関西圏所在物件の取得時鑑定NOI利回り



## 参考：物流施設賃料動向

- 募集賃料は継続的に上昇。

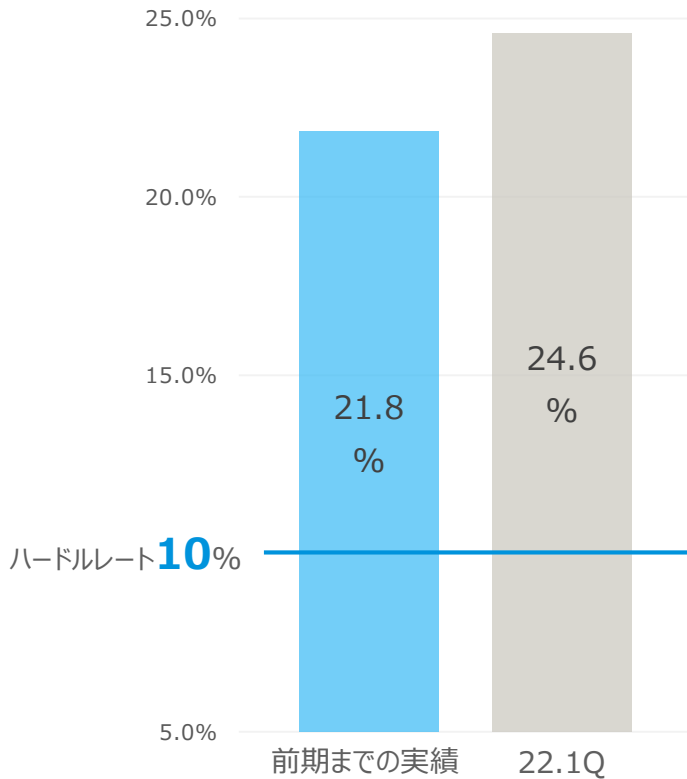
東京圏の募集賃料の動向



出所：株式会社一五不動産情報サービス

## セグメント粗利率推移

- 高いセグメント粗利率を維持



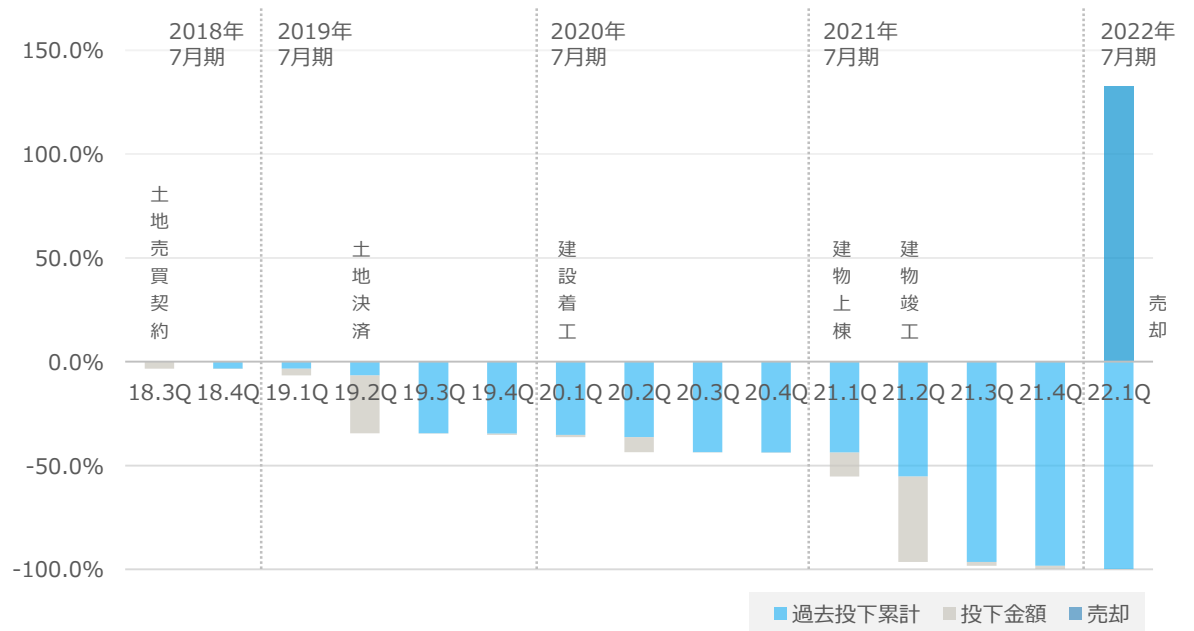
## 参考：投資～回収プロセス

参考例：LS大阪交野

- テールヘビーな資金投下により、高いIRRを実現

ノンレバIRR **約19%<sup>※1</sup>**      レバ後IRR **50%超<sup>※1</sup>**

約3年半のプロジェクト期間にも関わらず、加重平均投資期間は、約1.5年  
→高い粗利率との相乗効果にて、高いIRRを実現



※総コストを100%とした場合の資金投下・回収イメージ（税抜）売却後のCREリートから受け取るAM報酬・PM報酬は含まず  
※1 Cashベース。固都税精算・消費税含まず。レバレッジはLTV75%,金利1.5%前払と仮定

# 増資

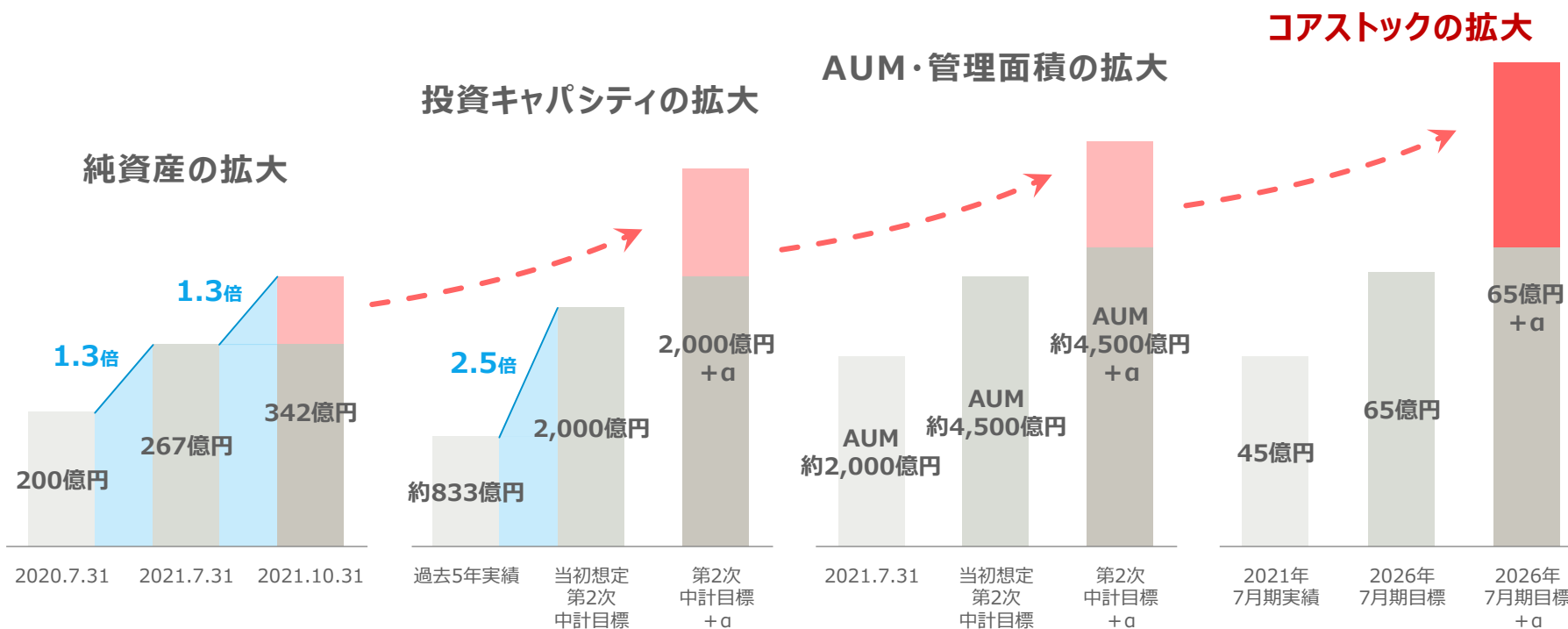
## ● 第2回公募増資の想定波及効果イメージ

約40億円調達。  
投資のキャパシティが  
増大

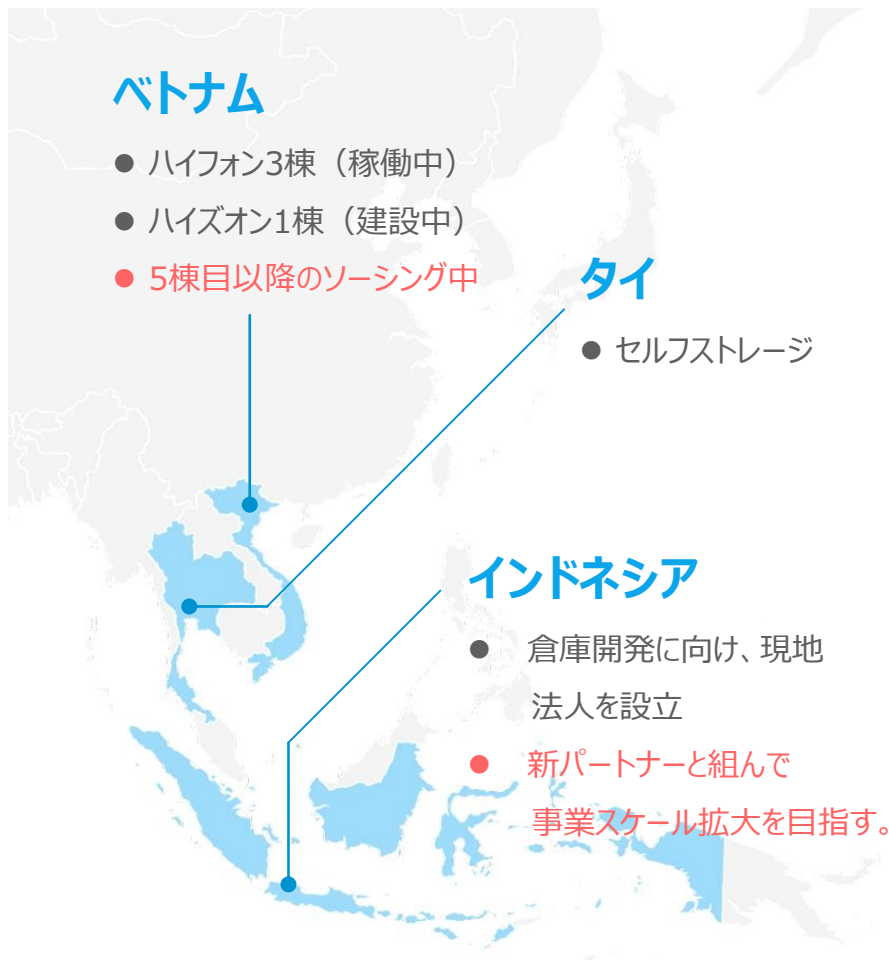
開発既存パイプライン  
2,000億円の  
更なる拡大等が可能に

アセットマネジメントの  
AUM・  
不動産管理事業の  
管理面積拡大







コアストックの拡大により、  
配当可能原資が拡大



## 海外



## LIPを構成する新規事業群

<p>連結子会社</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>(株)はぴログ 流通プラットフォーム 事業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(株)APT 倉庫自動化 ソリューション</p> </div> </div>
<p>適用関連会社 持分法</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>(株)A-TRUCK 冷凍車・ウイング車 専門リース・レンタル</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>NEW</b></p> <p><b>ascend(株)</b></p> <p>「物流DX支援サービス」の 共同構築を目指す。</p> </div> </div>
<p>投資先</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>CBcloud(株) 配送 マッチングサービス</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>(株)AMS ECフルフィルメント</p> </div> <div style="text-align: center;"> <div style="border: 1px dashed red; padding: 5px; display: inline-block;">  </div> <p>倉庫人材 派遣センター</p> <p>(株)倉庫人材派遣センター 人材の派遣</p> </div> </div>

# 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	取り組み施策
  	<ul style="list-style-type: none"><li>● 太陽光発電の施設内利用(株エンバイオC・エナジー)</li><li>● 開発物件への太陽光パネルの設置を通じ100%再エネ化へ</li><li>● 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</li></ul>
  	<ul style="list-style-type: none"><li>● 開発物件の環境評価獲得：BELS、CASBEE</li><li>● 開発物件の設備：LED照明導入、井戸水活用、緑化推進等</li><li>● 土壌汚染対策</li><li>● 歴史保存への協力(採掘への協力)</li></ul>
  	<ul style="list-style-type: none"><li>● 倉庫開発による地域雇用の創出</li><li>● 社会貢献団体への賛同：バッカーズ寺子屋、こども食堂 ※</li><li>● 大学での講義(寄附講座)：上智大学、明治大学 ※</li></ul>

※2021年7月末時点

# 2022年7月期通期 修正計画

- 第1四半期の好業績を反映し、通期計画を上方修正。
- 物流投資事業の残り2物件の売却計画は据え置き。不動産管理事業の小型物件の売却は保守的に設定。

(百万円)

	期初計画	修正計画	差異
売上高	61,600	62,100	500
営業利益	8,600	8,800	200
<b>事業利益</b> ※1	9,000	9,700	700
経常利益	7,600	7,800	200
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	5,000	5,600	600
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	182.05円	191.12円※2	9.07円

	期初計画	修正計画	差異
売上高	61,600	62,100	500
不動産管理事業	28,850	28,850	—
物流投資事業	31,650	31,950	300
アセットマネジメント事業	1,100	1,300	200
その他事業	—	—	—
セグメント利益	8,600	8,800	200
不動産管理事業	1,940	2,050	110
物流投資事業	7,650	7,550	△100
アセットマネジメント事業	610	750	140
その他事業	—	—	—
調整額	△1,600	△1,550	50

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

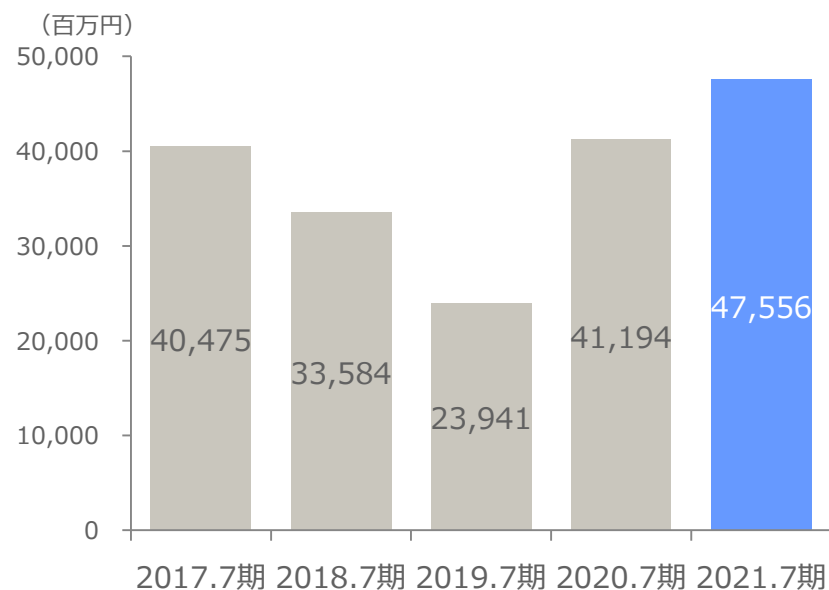
※2 修正計画の1株当たり当期純利益は、2021年10月に払込が完了した公募、第三者割当による新株発行に係る増加株式数並びに2021年11月払込完了のオーバーアロットメントによる売出しに関連する第三者割当増資に係る増加株数を考慮して算出しております。

---

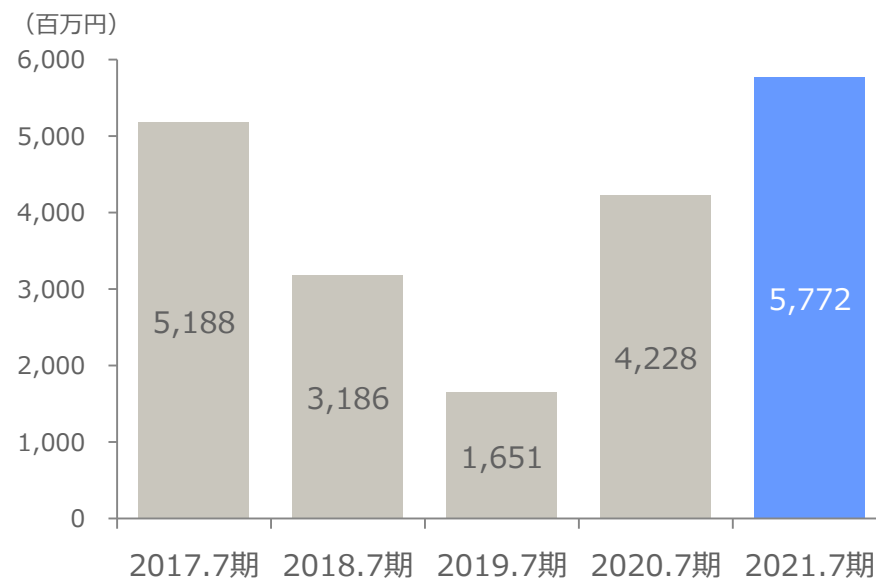
# APPENDIX

# 業績ハイライト (全体)

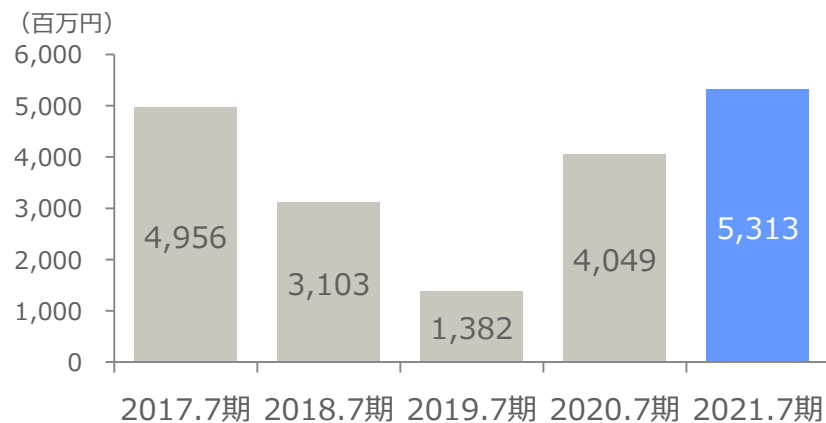
## 売上高



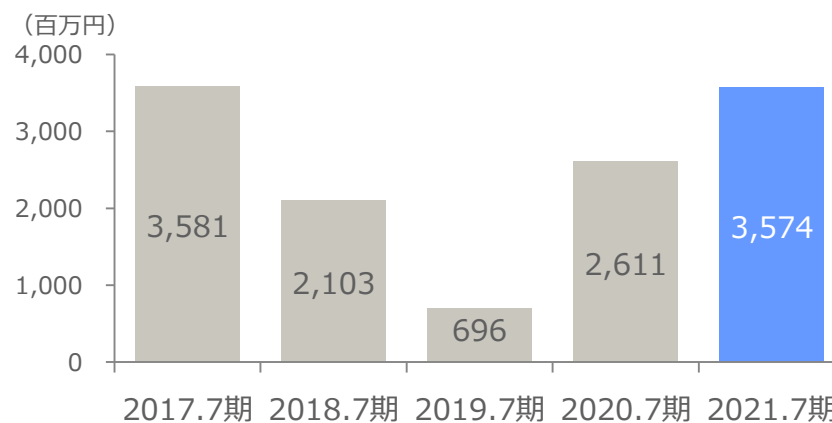
## 営業利益



## 経常利益



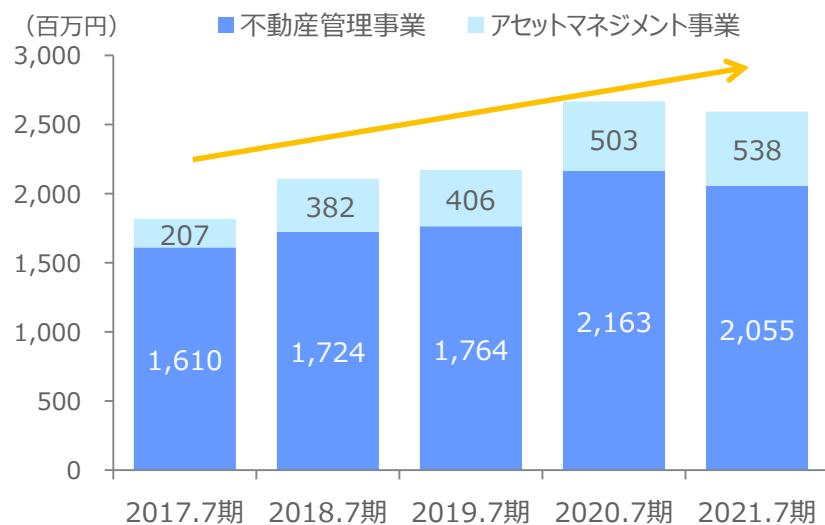
## 親会社株主に帰属する当期純利益



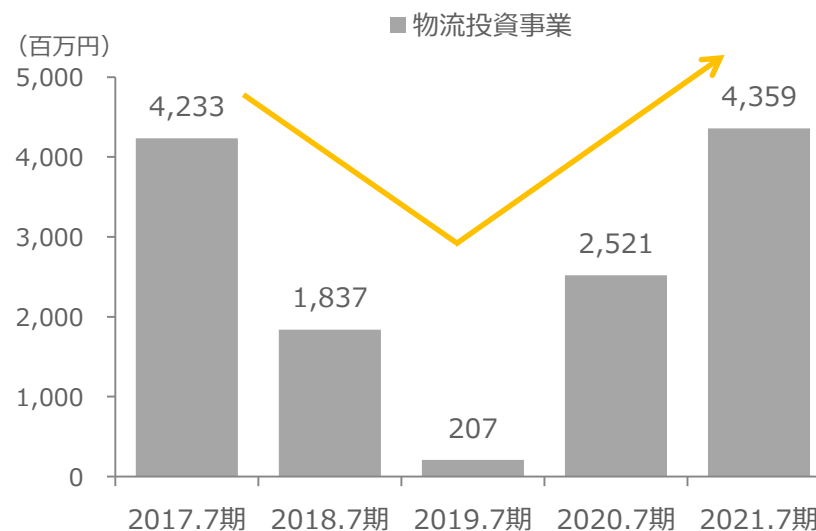
# 業績ハイライト (セグメント別)

## セグメント利益

### ストックビジネス



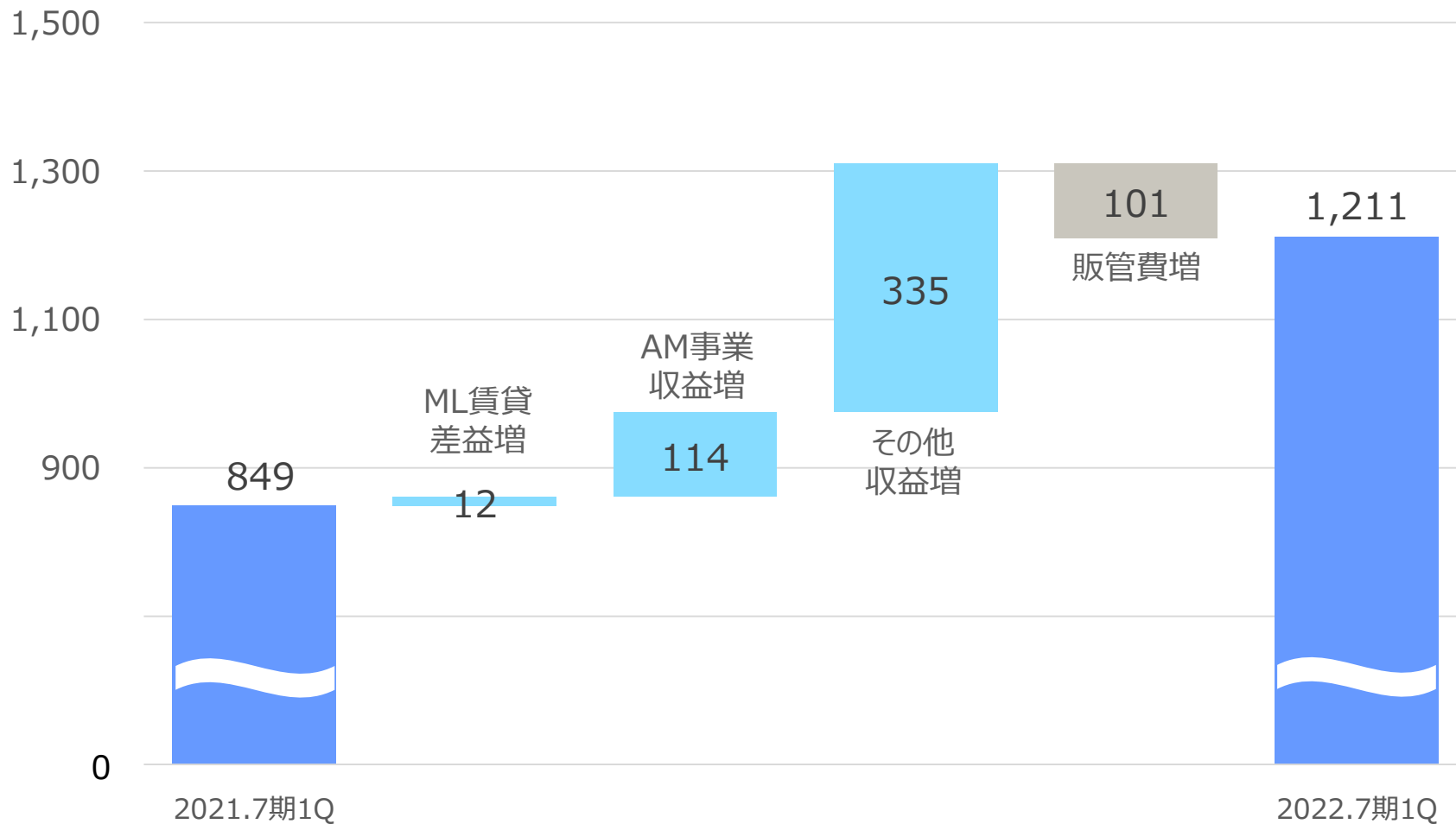
### フロービジネス



# 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

(百万円)



# 2022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：ロジスクエア狭山日高（準共有持分の20%）、ロジスクエア三芳Ⅱ、小型倉庫等4物件
- 仕掛販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア厚木Ⅰ、ロジスクエア枚方、ロジスクエアふじみ野A棟・B棟・C棟、ロジスクエア伊丹、ロジスクエア白井

(単位：百万円)

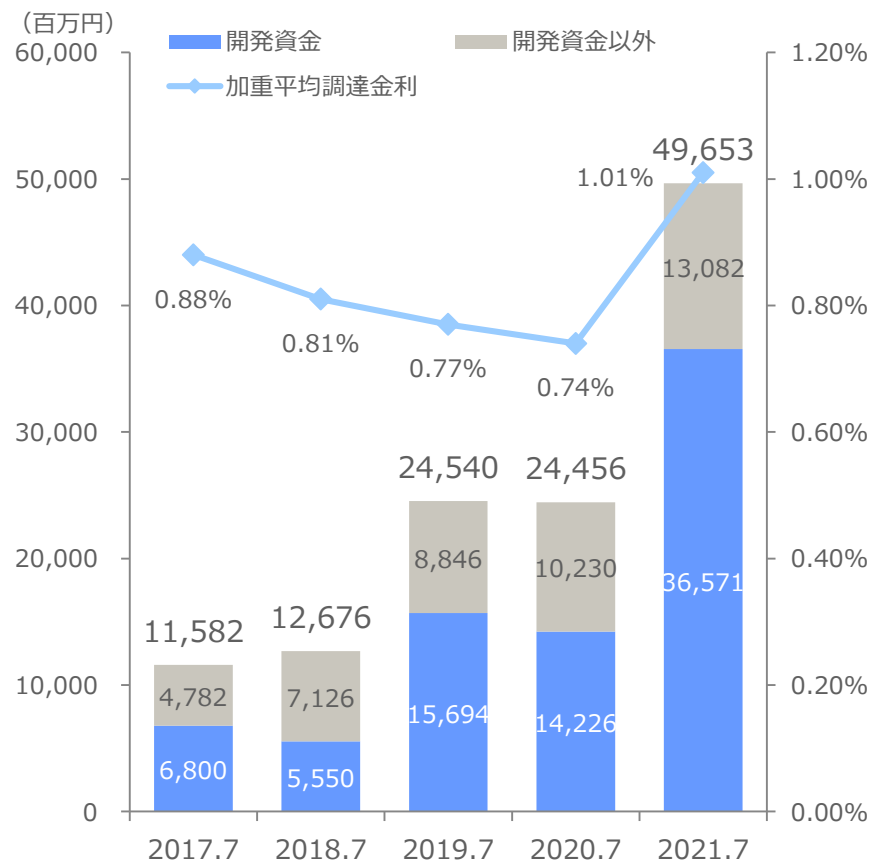
	2021年 7月末	2021年 10月末	増減		2021年 7月末	2021年 10月末	増減
資産	99,041	96,593	△2,448	負債	72,295	62,384	△9,911
流動資産	76,790	73,613	△3,176	流動負債	14,975	15,892	916
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	19,473	25,793	6,319	短期借入金等※1	2,650	2,591	△59
販売用不動産	24,920	7,426	△17,494	固定負債	57,319	46,491	△10,827
仕掛販売用不動産	27,342	35,724	8,381	(主な内訳)			
固定資産	22,224	22,954	729	長期借入金等※2	47,002	36,661	△10,340
(主な内訳)				受入敷金保証金	7,931	7,982	50
有形固定資産	4,565	4,540	△24	純資産	26,746	34,209	7,462
無形固定資産	1,630	1,611	△19	資本金	3,071	4,927	1,856
投資その他の資産	16,028	16,802	774	資本剰余金	5,031	6,887	1,855
(内、敷金及び保証金)	(7,022)	(7,457)	435	利益剰余金	17,157	20,687	3,529
資産計	99,041	96,593	△2,448	負債・純資産計	99,041	96,593	△2,448

※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

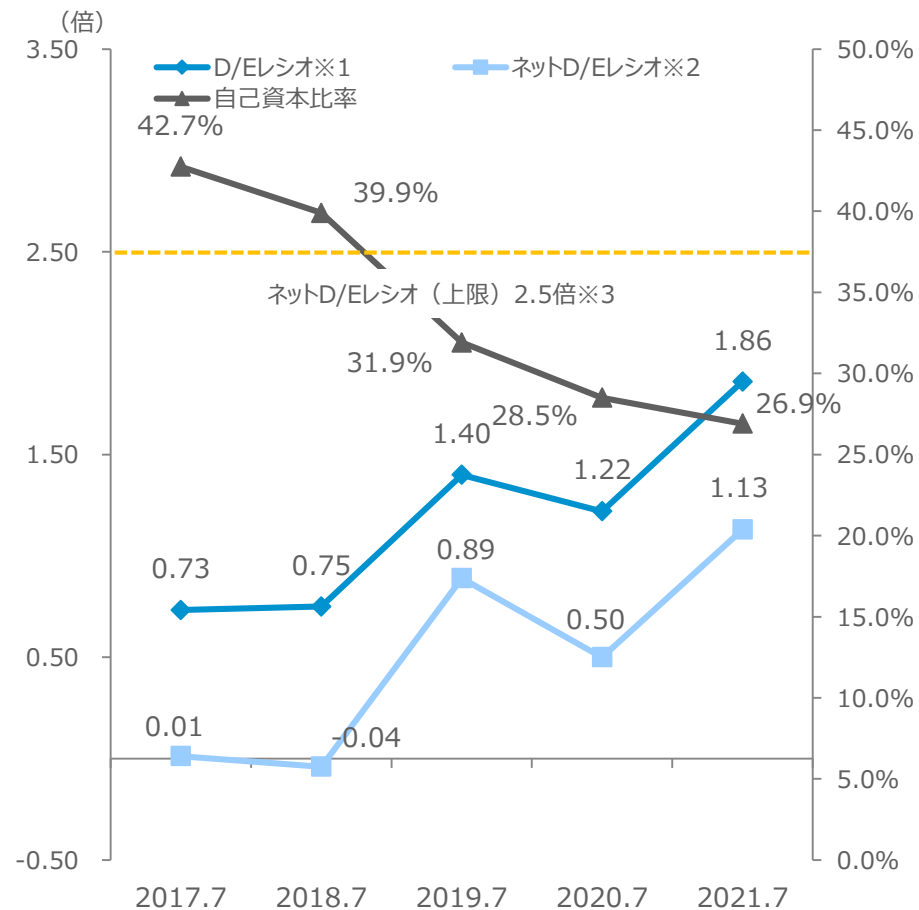
# 財務基盤 (2021年7月末)

## 借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	17.7	18.7	19.7	20.7	21.7
調達先	15	20	24	23	28

## 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)

# 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	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	316名（2021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

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**

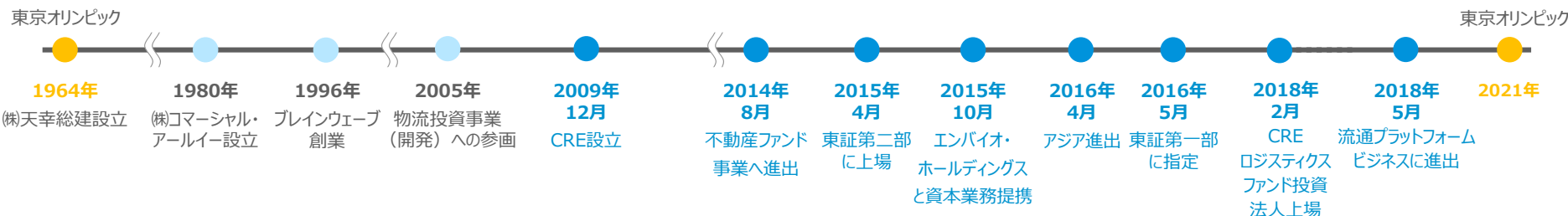
**CRE 4.0**

- ・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



2014年8月：完全子会社化



2018年5月：子会社化、2020年11月：商号変更

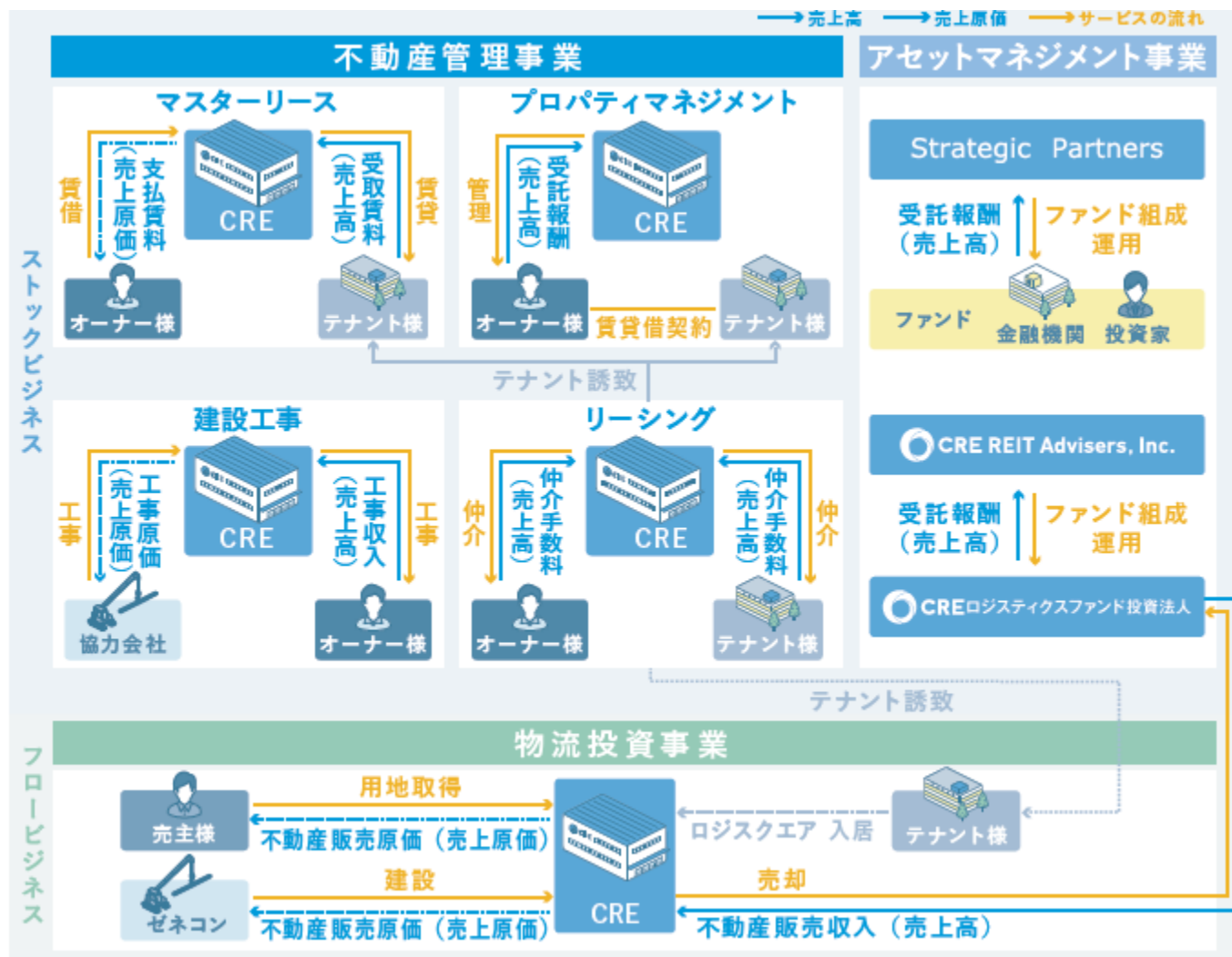
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



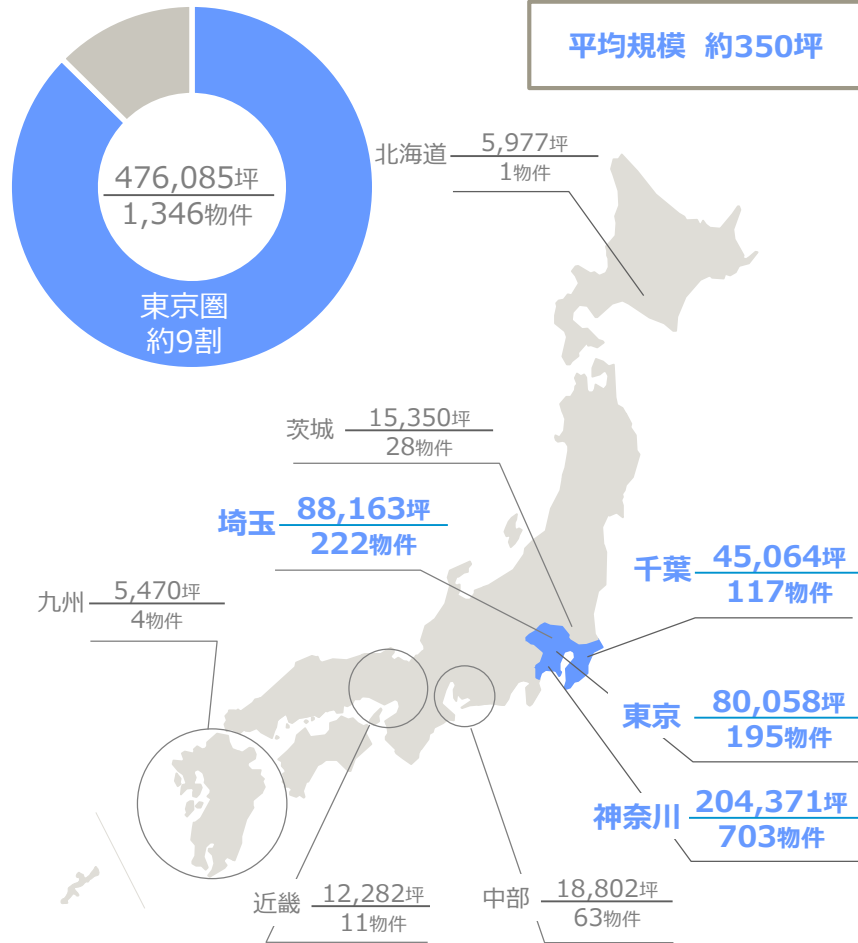
2021年7月：子会社化

# シーアールイーグループの主な事業

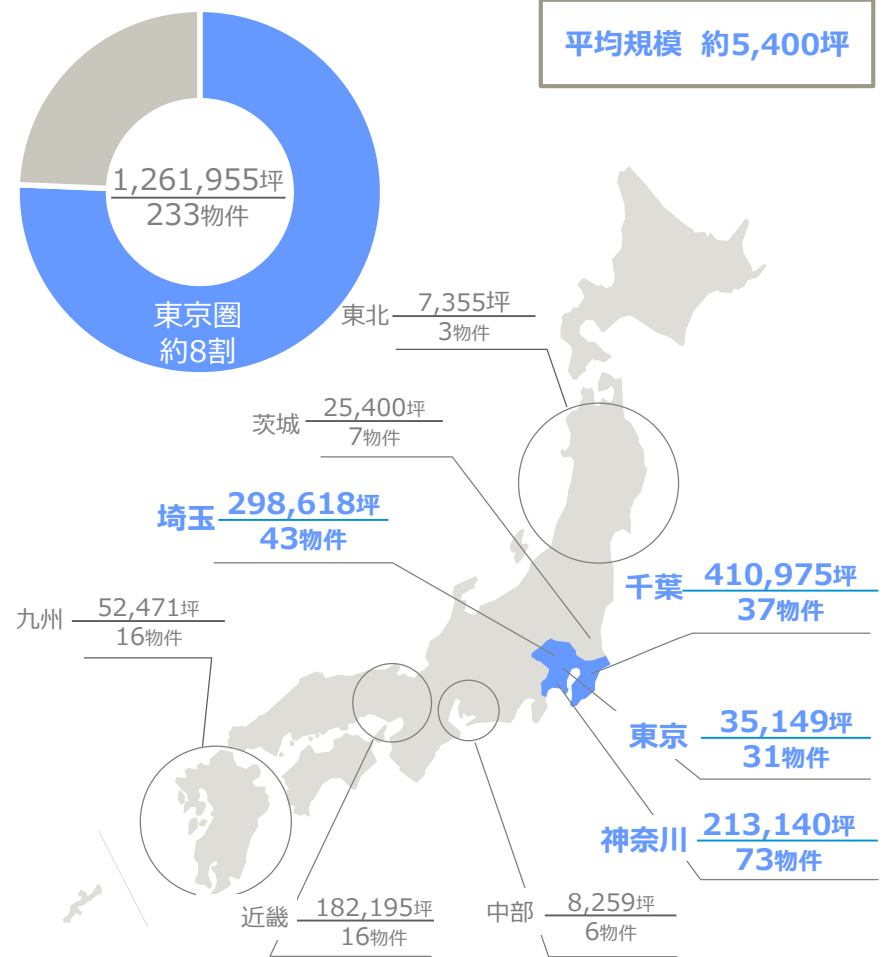


# 不動産管理事業 管理面積（エリア別）

## 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

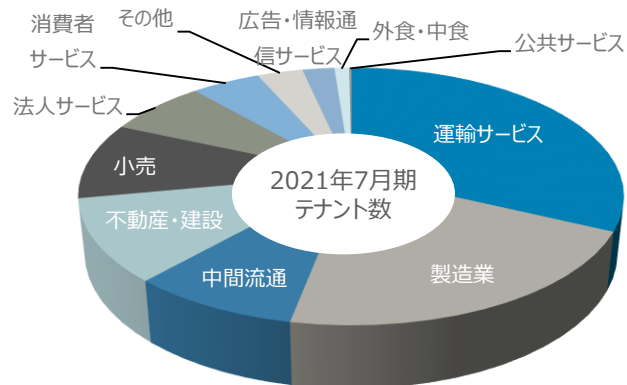


※2021年10月末現在  
注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

管理面積  
管理物件数

# 多様な顧客層と不動産管理会社としてのポジショニング

## マスターリースの業種別テナント構成

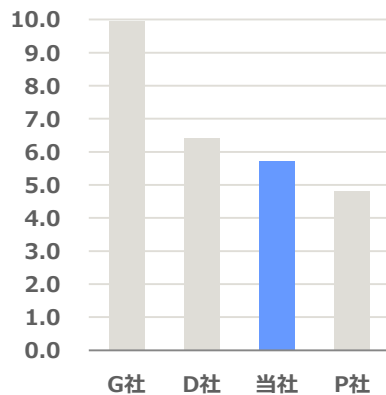


## 不動産管理会社としてのポジショニング

物流施設中心型  
PM会社の受託面積  
ランキング※

#3

(受託面積：百万㎡)



※月刊プロパティマネジメント 2021年11月号より当社作成

## プロパティマネジメントの主な顧客

- ・ラサールロジポート投資法人
- ・ラサールREITアドバイザーズ(株)
- ・スターアジア不動産投資法人
- ・スターアジア投資顧問(株)
- ・ケネディクス商業リート投資法人
- ・ケネディクス不動産投資顧問(株)
- ・ユナイテッド・アーバン投資法人
- ・ジャパン・リート・アドバイザーズ(株)
- ・日本ロジスティクスファンド投資法人
- ・三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)
- ・産業ファンド投資法人
- ・三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)
- ・三菱地所物流リート投資法人
- ・三菱地所投資顧問(株)
- ・SOSiLA物流リート投資法人
- ・住商リアルティ・マネジメント(株)
- ・CREロジスティクスファンド投資法人
- ・CREリートアドバイザーズ(株)
- ・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)
- ・公共投資顧問(株)
- ・Challenger(株)
- ・モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- ・大栄不動産(株)
- ・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
- ・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)
- ・UIGアセットマネジメント(株)
- ・ユニバース開発(株)
- ・安田不動産ロジリース(株)
- ・ESRリートマネジメント(株)
- ・東急不動産リート・マネジメント(株)
- ・住友商事(株)
- ・ケネディクス・インベストメント・パートナーズ(株)
- ・大和リアル・エステート・アセット・マネジメント(株)
- ・大和ハウスリアルティマネジメント(株)
- ・エムエル・エステート(株)
- ・小田急不動産(株)
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等  
(敬称略、順不同)

※2021年10月末現在

## 子会社・関連会社



株式会社エンバイオC・エナジー



※1 連結子会社、※2 持分法適用関連会社

## 資本業務提携



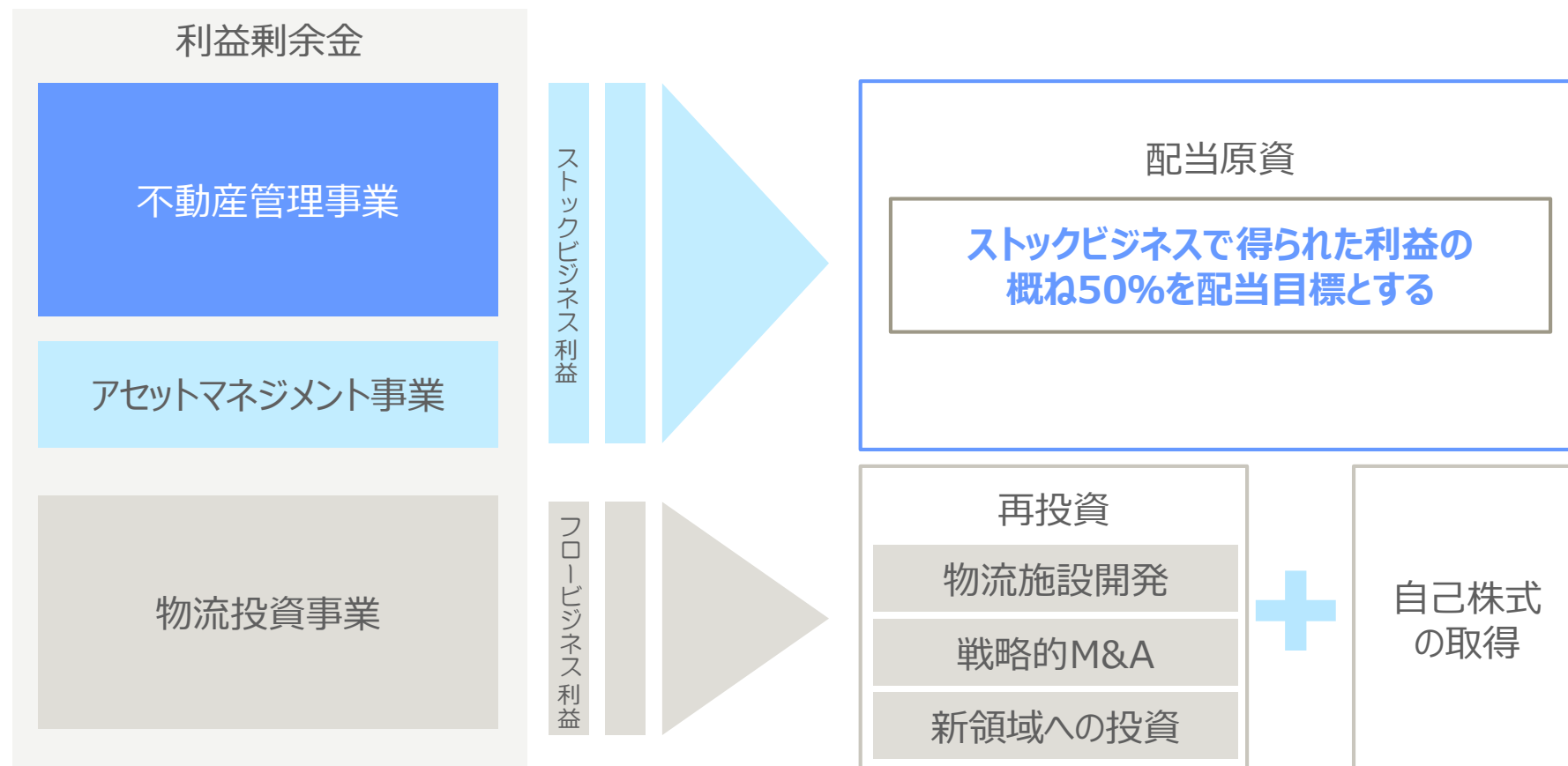
## アライアンス



# ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

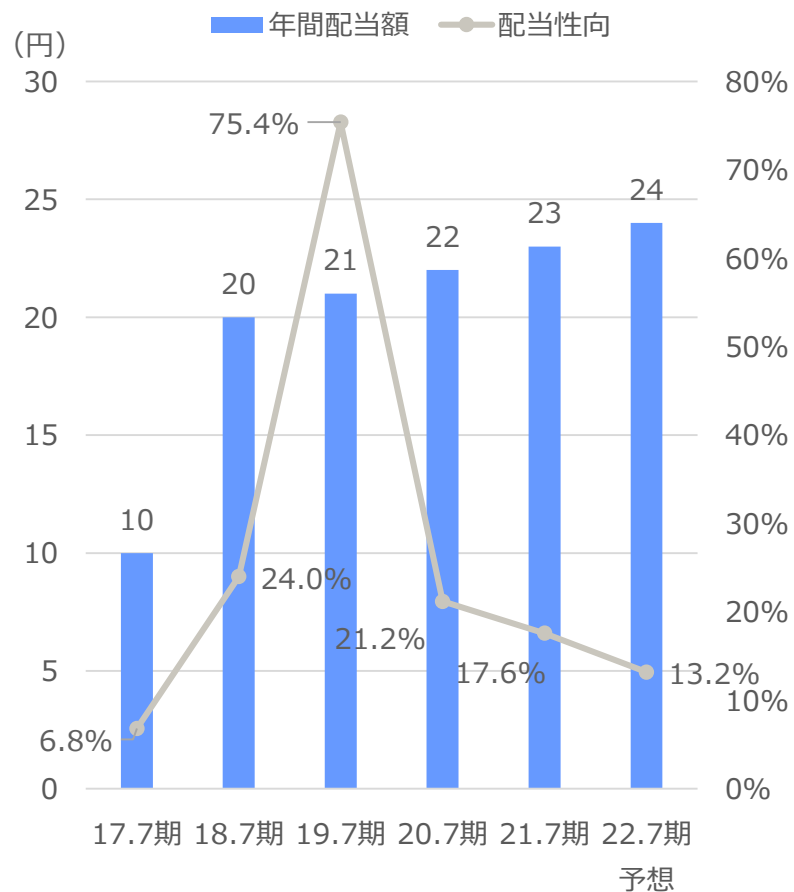
- スtockビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、長期・継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発、Stockビジネス強化のためのM&A、長期的な成長のための新領域への投資等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

## 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%**

注) 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

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

# 株式情報（2021年7月31日現在）

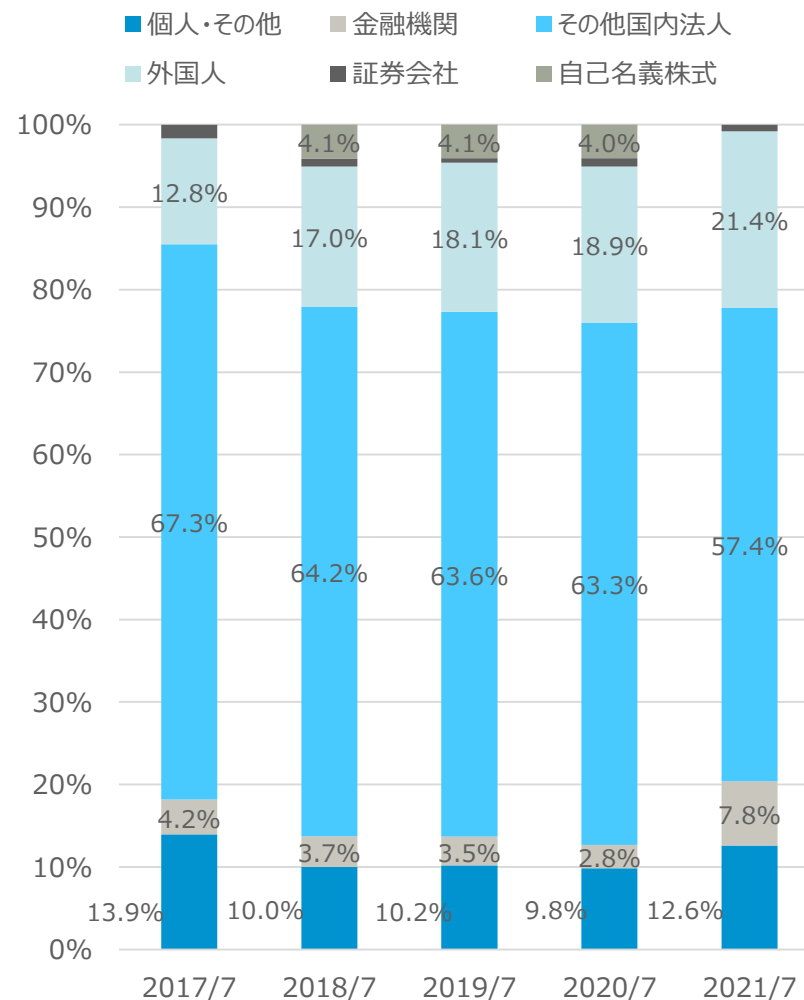
## 発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	27,468,800株
株主数	10,096名

## 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産（株）	11,009	40.09
ケネディクス（株）	4,127	15.03
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	2,833	10.32
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST	1,000	3.64
野村信託銀行（株）（信託口2052257）	999	3.64
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	826	3.01
公共建物（株）	559	2.04
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	539	1.96
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	497	1.81
山下修平	344	1.25

## 所有者別株式数比率の推移



# 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

# 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。