



## 2023年7月期 第1四半期 決算説明資料

2022年12月12日

# 新たな株主還元の基本方針と実施状況

## 総還元性向 目標を30%程度に設定

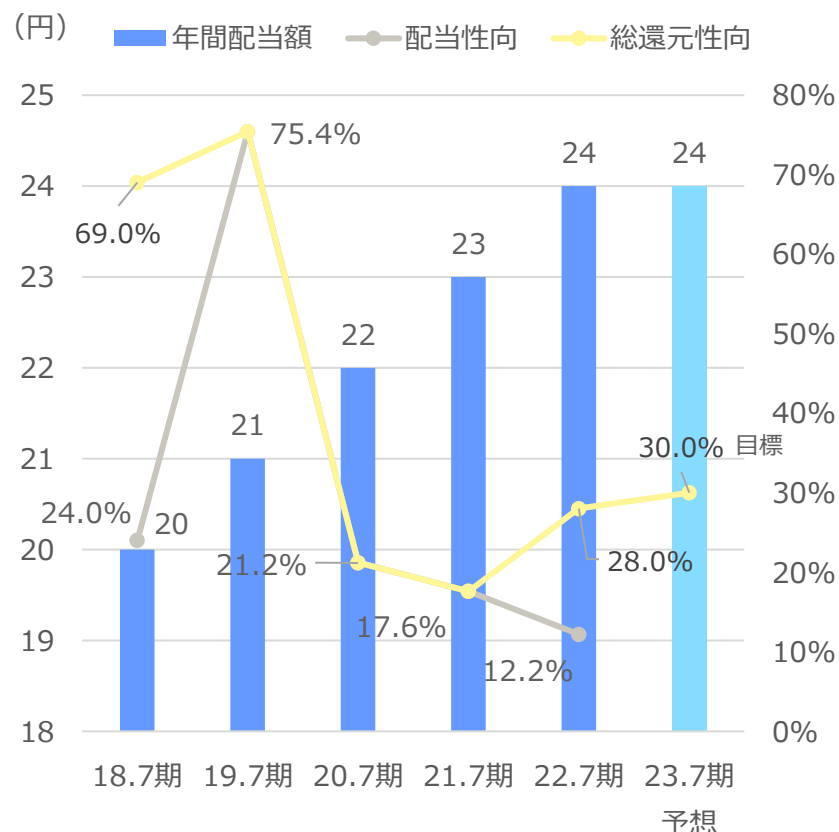
### 2022年7月期(前期) : 総還元性向28% (実績)

- 配当 総額719百万円 (24円/株) を実施
- 自己株式取得  
2022年9月 上限10億円の枠を設定  
886百万円、58万株の取得完了

### 2023年7月期(今期) : 総還元性向30% (目標)

- 配当 (予想) 24円/株
- 自己株式取得  
2022年10月 上限3.6億円の枠を設定  
359百万円、24.9万株の取得完了

## 年間配当額、配当性向及び総還元性向の推移



今後も積極的に株主還元を推進してまいります。

※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

# 目次

2023年7月期第1四半期 ハイライト	P.3
2023年7月期第1四半期 重要指標	P.4
2023年7月期第1四半期 決算概要	P.5
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	P.6
ストックビジネス	P.7
フロービジネス	P.12
新領域	P.17
持続可能な社会への取り組み	P.18
2023年7月期 通期業績予想	P.20
第2次中期経営計画の補足説明	P.21
APPENDIX	P.26

# 2023年7月期第1四半期 ハイライト

## 業績ハイライト

売上高	6,758百万円	(前年同期比 $\Delta$ 78.0% / 進捗率 10.9%)
事業利益 <sup>※1</sup>	377百万円	(前年同期比 $\Delta$ 94.1% / 進捗率 5.8%)

※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

## 事業ハイライト

- 今期は物流投資事業の物件売却はすべて下期に予定しているため、進捗率は低いが、計画通りに推移
- 物流投資事業：今期は3物件を下期に売却予定。テナントリーシングは順調
- 不動産管理事業：今期は今四半期での物件売却を計画しておらず、前年同期比減収減益
- アセットマネジメント事業：進捗は計画通り
- 海外事業：ベトナム・インドネシアにおける物流施設開発が順調。ベトナムPJのクワンガイ、ゲアンの起工式を開催

ストックビジネス

不動産管理事業

マスターリース稼働率

**97.0%**

(前期末比  $\Delta$ 0.6pt)

アセットマネジメント事業

AUM:ファンド運用資産残高

**2,429億円**

(前期末比  $+31$ 億円、2026年7月期目標 4,500億円)

フロービジネス

物流投資事業

第2次中期経営計画におけるパイプライン残高 (未公表、売却済含)

**2,000億円超**

内 公表済パイプライン残高

約**1,900億円**

財務

ネットD/E レシオ

(期末時点での上限 2.5倍)

**1.06倍**

有利子負債

**653億円**

※パイプラインの詳細は、P13参照

# 2023年7月期第1四半期 決算概要

- 今期は物流投資事業の物件売却は下期を予定しているため、進捗率は低い、計画通りに推移

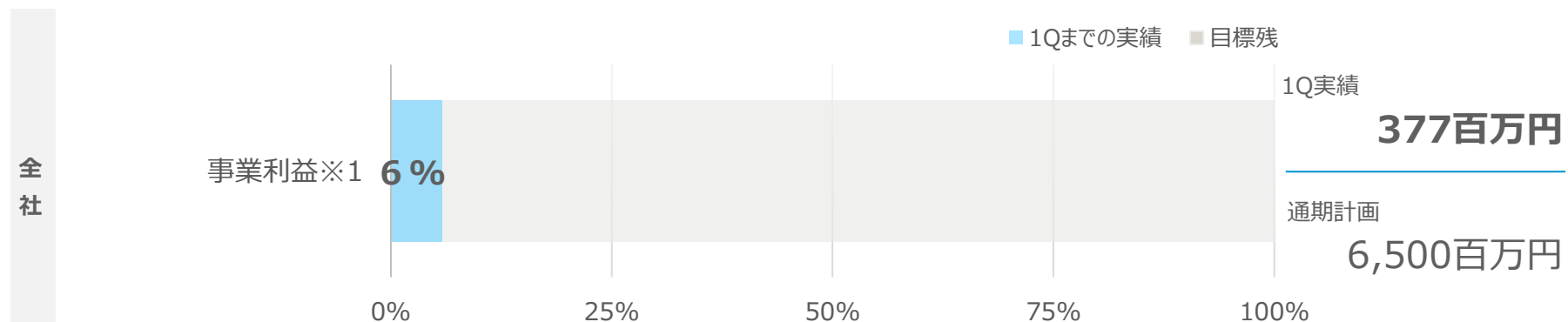
(百万円)

	2022年7月期 第1四半期 実績	2023年7月期 第1四半期 実績	2023年7月期 期初計画		2022年7月期 第1四半期 実績	2023年7月期 第1四半期 実績	2023年7月期 期初計画
売上高	30,743	6,758	61,800	売上高	30,743	6,758	61,800
売上総利益	7,121	1,375	–	不動産管理事業	7,944	6,479	29,800
販管費	1,333	1,131	–	物流投資事業	22,439	4	30,850
(のれん償却額)	64	53	–	アセットマネジメント事業	357	273	1,150
営業利益	5,787	244	6,350	その他事業	2	1	–
EBITDA	5,920	385	7,020	セグメント利益	5,787	244	6,350
<b>事業利益</b> *1	6,446	377	6,500	不動産管理事業	949	456	2,580
経常利益	5,551	90	5,000	物流投資事業	4,997	△49	4,980
親会社株主に 帰属する 当期純利益	4,151	32	3,200	アセットマネジメント事業	261	161	680
1株当たり 当期純利益 (EPS)	150.38円	1.10円	106.79円	その他事業	0	0	–
				調整額	△421	△324	△1,890

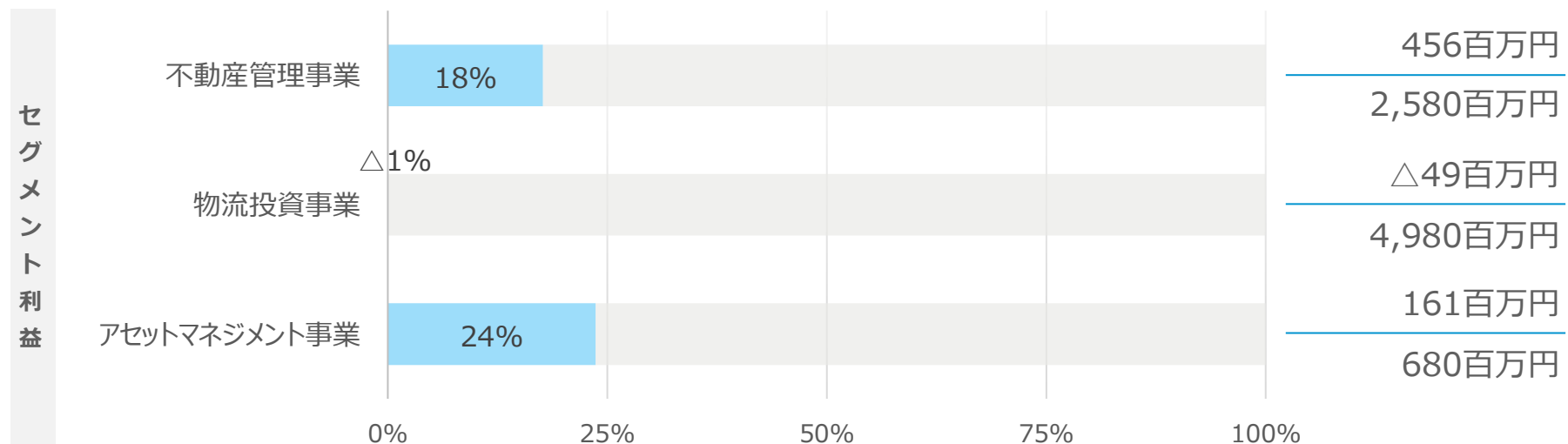
注) セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記 ※ 1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

# 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

- **事業利益377百万円、計画に対する進捗率は5.8%**

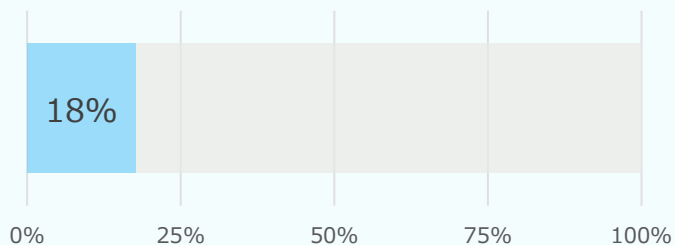


※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社）+ 事業投資による損益



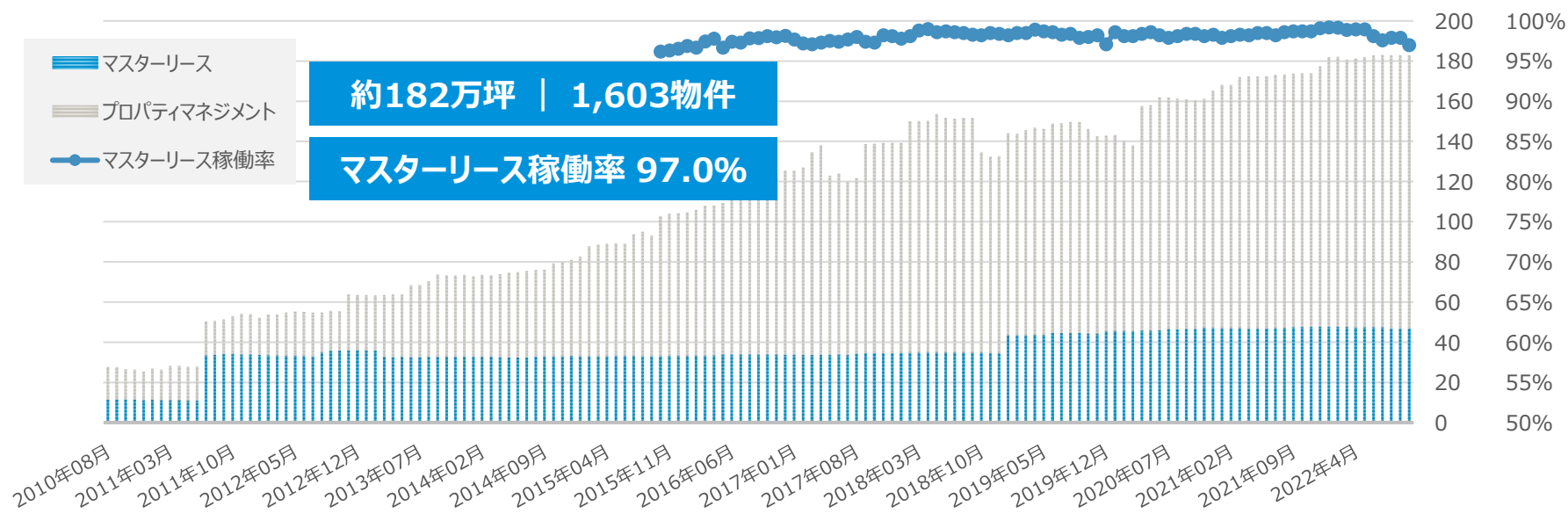
## 今四半期は物件売却を計画しておらず、前年同期比減収減益

期初計画比進捗率



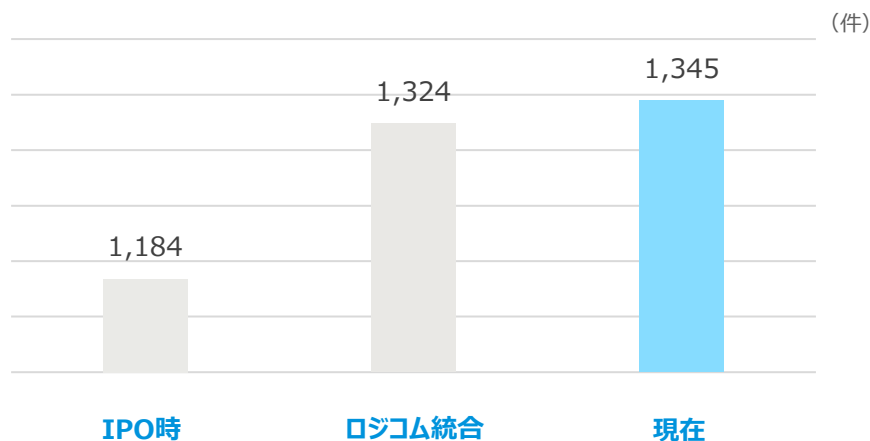
- マスターリースの稼働率は順調、賃料も上昇傾向
- 前年同期と比べ、在庫が微増し、マスターリースの賃貸差益は減少
- 前期はCREマスターリース3号ファンドへの物件売却収益を計上

## 重要指標：管理物件推移



## 物流投資事業・アセットマネジメント事業を支える顧客との濃厚なタッチポイント

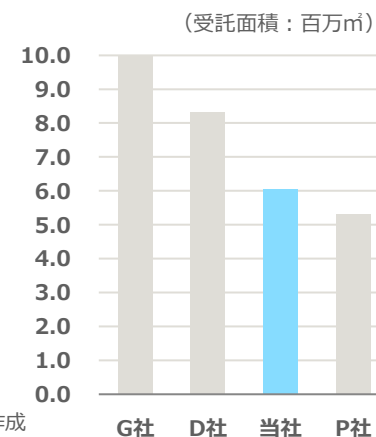
### ML物件の推移



### 管理業界におけるポジショニング

**No.3**

※物流施設中心型PM会社の受託面積ランキング  
月刊プロパティマネジメント 2022年11月号より当社作成



**ML事業領域においても、リテナント賃料は上昇傾向**

### リテナント時の賃料

2021-2022

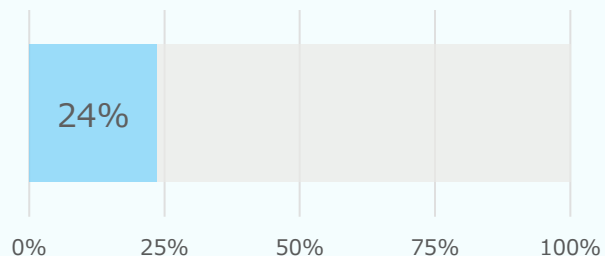
入替テナント賃料変動率

**2.6%**

入替率

**6.5%**

## 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)

- ロジスクエア千歳の売却により資産残高は減少。
- ロジスクエア白井及びロジスクエア枚方の優先交渉権を確保済み。

### 私募

- 2022年9月にセルフストレージ特化型2号ファンドを組成。
- CREマスターリース5号ファンド組成に向けてのソーシングは順調。

## 進捗は計画通り

### 重要指標：AUM推移

資産残高は、前期末比 +31億円



AUMの倍増 × 報酬料率向上 を目論む

## アセットクラス別 AUM推移 と 平均AM報酬料率推移

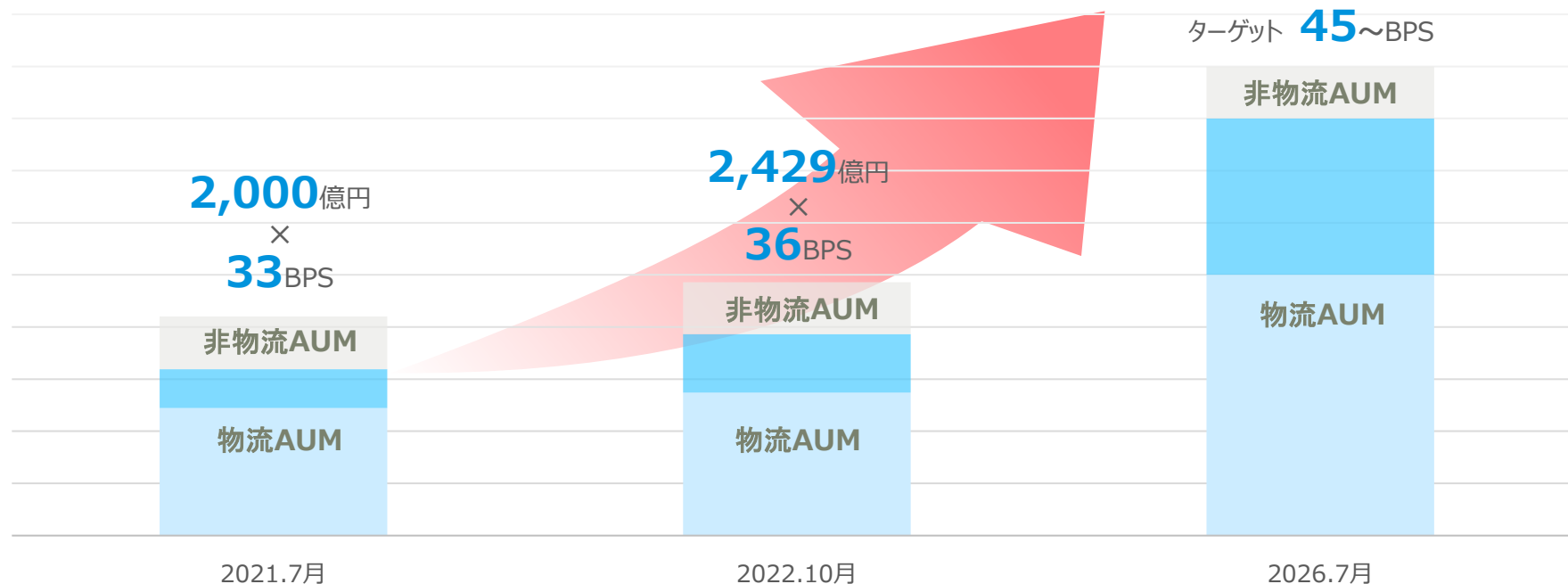
- 物流施設の割合を高めることにより、AM報酬料率を向上させ、報酬額の成長を高める

$$\text{AM報酬} = \text{AUM} \times \text{AM報酬料率}$$

目標 **4,500** 億円

×

ターゲット **45**~BPS



■ 公募 ■ 私募 (物流) ■ 私募 (非物流)

※ 私募(物流)には、CREリートへのブリッジファンド、セパレートアカウント、オープンエンド型コアファンドなどを含む。

※100BPS = 1%

注) CREリートからの運用報酬の計算方法を見直し、再計算しました。

私募領域における物流系ファンドを多様化し、AM報酬の底上げを図る

## オープンエンド型コアファンド

1,000億円程度での組成を目指し、第1号ブリッジファンドを組成。

3月1日にLS三芳Ⅱを組み入れ。



### 特徴

- J-REITと同様、**実質無期限**（オープンエンド）のファンド
- 長期安定の運用方針（コア）
- 非上場ファンドの為、**株式市場の影響を受けづらい**
- 投資家は、主に国内外の大手機関投資家

UPDATE

## セルフストレージファンド

今後拡大が期待されるセルフストレージ(SS)の特化型ファンドを2021年12月に組成。

**2号ファンドを2022年9月に組成（8物件を組み入れ）。**



### 特徴

- セルフストレージ（トランクルーム）に特化
- 物件を追加的に組み入れ、規模拡大を目論む
- 非上場ファンドの為、**株式市場の影響を受けづらい**
- 投資家は、海外の大手機関投資家

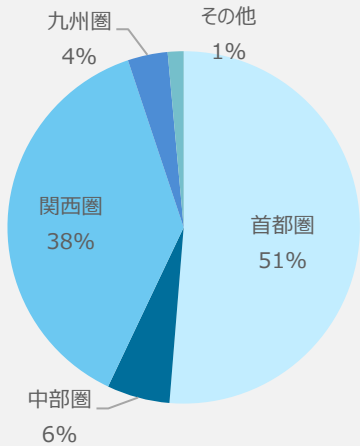


# フロービジネス | 物流投資事業 :パイプライン

2026年7月期までの2,000億円超のパイプラインは順調に進捗。首都圏・関西圏にバランスよく投資。

物件名	スケジュール				
	2022年7月期	2023年7月期	2024年7月期	2025年7月期	2026年7月期
<b>ロジスクエア伊丹</b>					
エリア 兵庫県伊丹市	2021年9月着工	2022年11月竣工			
延べ床面積 29,978m <sup>2</sup> <b>確定 50%</b>					
<b>ロジスクエア白井</b>					
エリア 千葉県白井市	2021年12月着工	2022年12月竣工予定	<b>今期売却予定</b>		
延べ床面積 30,808m <sup>2</sup> <b>確定100%</b>					
<b>ロジスクエア枚方</b>					
エリア 大阪府枚方市	2021年10月着工	2023年1月竣工予定			
延べ床面積 45,842m <sup>2</sup> <b>内定100%</b>					
<b>ロジスクエア厚木 I</b>					
エリア 神奈川県愛川町	2022年4月着工	2023年3月竣工予定			
延べ床面積 18,236m <sup>2</sup>					
<b>ロジスクエア松戸</b>					
エリア 千葉県松戸市	2022年5月着工	2023年5月竣工予定			
延べ床面積 15,642m <sup>2</sup>					
<b>ロジスクエア一宮</b>					
エリア 愛知県一宮市	2022年8月着工	2023年9月竣工予定			
延べ床面積 60,641m <sup>2</sup> <b>確定 50%</b>					
<b>ロジスクエア福岡小郡</b>					
エリア 福岡県小郡市	2022年12月着工	2024年2月竣工予定			
延べ床面積 23,913m <sup>2</sup> <b>確定100%</b>					
<b>ロジスクエアふじみ野A・B・C棟</b>					
エリア 埼玉県ふじみ野市	2022年7月着工	2024年1月竣工予定			
延べ床面積 112,295/116,319/43,283m <sup>2</sup>	2023年3月着工予定	2024年10月竣工予定	2024年着工予定	2025年竣工予定	
<b>ロジスクエア厚木 II</b>					
エリア 神奈川県厚木市	2023年春着工予定	2024年夏頃竣工予定			
延べ床面積 19,000m <sup>2</sup>					
<b>ロジスクエア掛川</b>					
エリア 静岡県掛川市	2023年2月着工予定	2024年1月竣工予定			
延べ床面積 14,200m <sup>2</sup> <b>確定100%</b>					
<b>ロジスクエア京田辺A</b>					
エリア 京都府京田辺市	2023年4月着工予定	2025年2月竣工予定			
延べ床面積 160,530m <sup>2</sup> <b>確定 15%</b>					

全パイプラインのエリア分散



※国内の開発物件のみ記載

継続開発を可能にする CREグループの競争優位性



## 開発の各フェーズにおける競争優位性

### 公募/私募の両領域での物流ファンド事業

公募：CREロジスティクスファンド投資法人

株価向上に伴い購買力向上

私募：オープンエンド型コアファンド組成に着手

株式市場の影響を受けづらいプロ限定ファンド

EXIT戦略  
(売却)

ソーシング  
(土地仕入)

継続的開発  
競争優位性

リーシング  
(テナント誘致)

コンストラクション・  
マネジメント  
(建築)

地域特性を熟知 (市街化調整区域・土地区画整理地)

市街化調整区域での  
開発実績割合

45%<sup>※3</sup>

CREグループの高い土壌対策能力

ENBIO HOLDINGS, INC. 株式会社エンビオ・ホールディングス  
株式会社土地再生投資 Land Revitalization Investment

土壌汚染対策を講じた  
開発実績割合

40%<sup>※3</sup>

### リーシングチームを内製化

### 物流不動産マーケットを熟知

業界随一の  
物流不動産事業実績

マスターリースを通じた顧客との  
豊富なタッチポイント

58年<sup>※1</sup>

1,345物件<sup>※2</sup>

一級建築士により構成される  
コンストラクション・マネジメントチーム

庫内オペレーションや  
施設管理を熟知したプランニング

- 汎用性・機能性の確保 (ロジスクエアブランドの確立)
- テナントニーズを豊富に反映 ⇒高賃料獲得

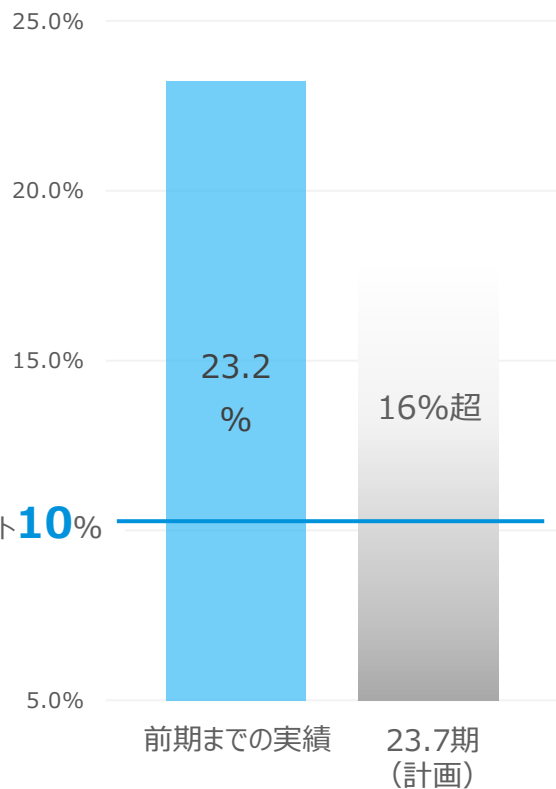
建築マネジメントを内製化

- 高いクオリティを創造
- 高いコストコントロール力
- 投資意思決定の迅速化 ⇒高粗利の源泉

※1 天幸総建 1964年創業 ※2 2022年10月末時点 ※3 LS三芳 II までの竣工済20物件の実績より

## セグメント粗利率推移

- 開発事業の不確実性を考慮し、保守的に設定



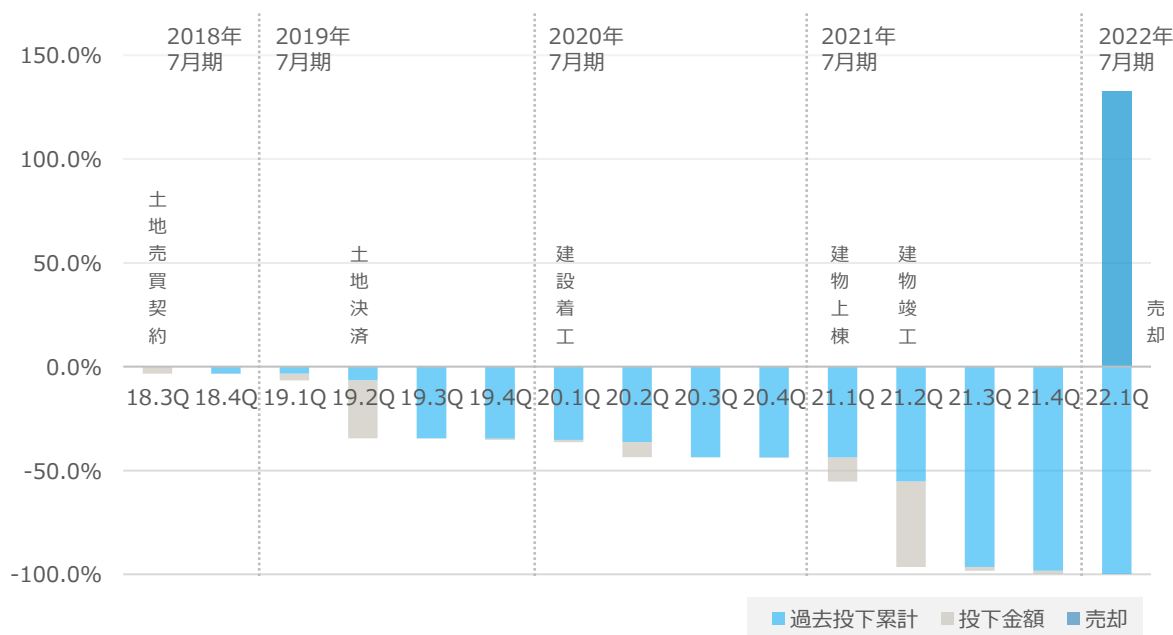
## 参考：投資～回収プロセス

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



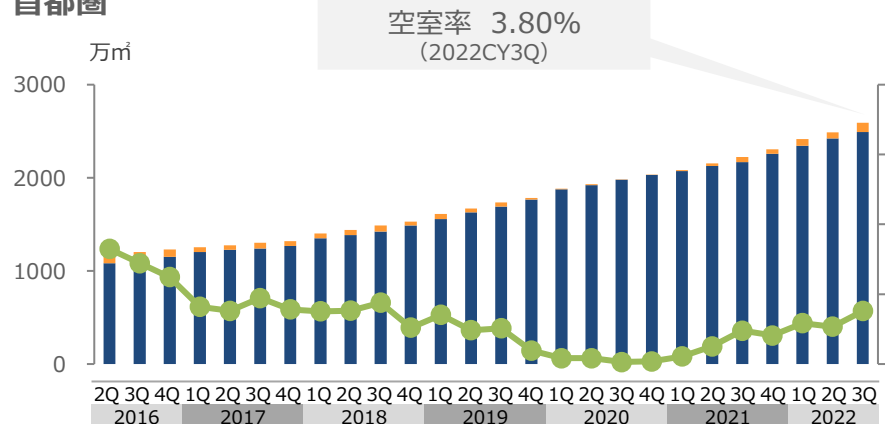
注) 総コストを100%とした場合の資金投下・回収イメージ (税抜) 売却後のCREリートから受け取るAM報酬・PM報酬は含まず  
※1 Cashベース。固都税精算・消費税含まず。レバレッジはLTV75%, 金利1.5%前払と仮定

## 賃貸マーケット

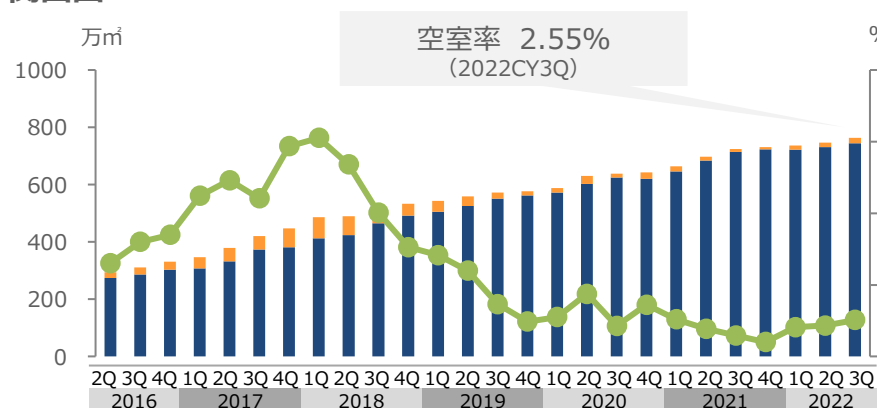
- 旺盛な需要継続も、空室率は首都圏・関西圏ともに微増

### ■ ストック量と空室率

#### 首都圏



#### 関西圏



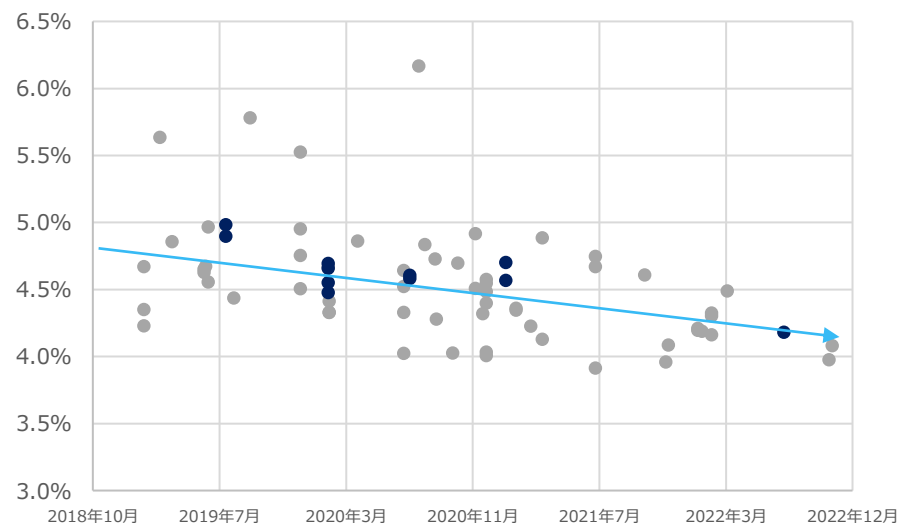
出所：当社「倉庫・物流不動産 マーケットレポート (β版) Ver. 202209」

## 売買マーケット

- CAPレートの低下傾向は継続。

※上場リート保有物件のうち、首都圏所在の物流施設の取得時鑑定NOI利回り

● 取得価格NCF利回り ● CREリート



出所：SMBC日興証券

## ベトナム

- ハイフォン3棟（稼働中）
- ハイズオン1棟（2022年4月竣工）
- 今後の計画

プロジェクト名（仮称）	延床面積（予定）	着工（予定）	竣工（予定）
クアンガイ	35,530㎡	2023年3月	2023年9月（Park A） 2023年10月（Park B）
ゲアン	41,270㎡	2023年3月	2023年11月



VSIP クアンガイ



VSIP ゲアン

## タイ

- セルフストレージ

## インドネシア

- 倉庫開発に向け、現地法人を設立
- BTS 型物流施設を着工（ジャカルタ近郊チカラン市）

# 持続可能な社会への取り組み

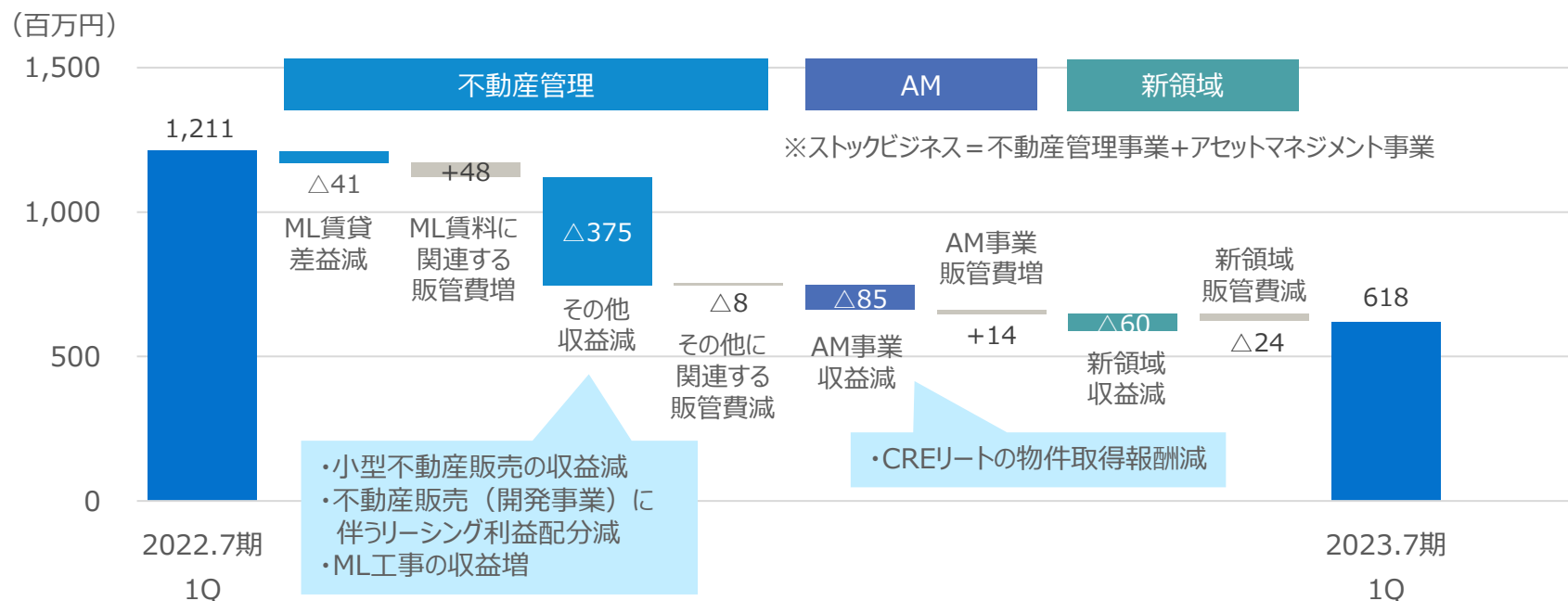
マテリアリティ（重要課題）への取り組みを通じて、持続可能な社会の実現に向けて貢献していきます。

## 特定したマテリアリティ（重要課題）

	サステナブルな環境の実現	関連する主なSDGs
<b>E</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発物件「ロジスクエア」への太陽光発電システムの導入を通じ100%再エネ化へ</li> <li>● 開発物件「ロジスクエア」の環境評価獲得：BELS、CASBEE</li> <li>● 開発物件「ロジスクエア」の設備：LED照明導入、井戸水活用、緑化推進等</li> <li>● C R E ロジスティクスファンド投資法人のGRESB登録への取り組み、グリーンファイナンスの実施</li> <li>● 土壌汚染対策</li> </ul>	     
<b>S</b>	<h3>地域社会とともに発展・成長を実現</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 歴史保存への協力（採掘への協力）</li> <li>● 倉庫開発による地域雇用の創出</li> <li>● 福祉活動への参加</li> <li>● 大学での講義（寄附講座）：上智大学、明治大学</li> </ul>	  
<b>S</b>	<h3>多様な人材が活躍できる組織づくり</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ダイバーシティの推進</li> <li>● 働き方改革の推進</li> <li>● 自己実現を重視した人材開発・人材育成</li> </ul>	   
<b>G</b>	<h3>コーポレート・ガバナンスを高め社会からの信頼を獲得</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>● コーポレート・ガバナンスへの対応</li> <li>● コンプライアンスの徹底・強化</li> <li>● リスクマネジメントの強化</li> </ul>	

# ストックビジネスのセグメント利益

コアストックは堅調に推移するものの、今四半期には不動産売買関連の収益計画がなく、ストックビジネス全体では大幅減



## コアストック（粗利）



# 2023年7月 通期業績予想

- 事業利益120億円に向けての事業基盤を固める「踊り場」の期と位置づけ。物流投資事業及びアセットマネジメント事業は順調に推移しているが、他の事業も含めた今後の見通しを慎重に検討した結果、現時点では業績予想の修正は行わないこととした。
- 物流投資事業では、ロジスクエア3物件を売却予定。セグメント利益率16%を超える計画であるものの、前期が超高水準であり、減収減益見込みであるが、テナントが確定している2物件(ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方)については、計画を上回る価格での売却及びセグメント利益率の向上を目指す。
- アセットマネジメント事業では、期中運用報酬は増収計画である一方、私募において、ファンド組成、物件売却による手数料が前期比減収を見込んでおり、セグメント全体では減収減益計画だが、計画外の私募ファンド組成により、前期並みの利益水準を目指す。

(百万円)

	2022年7月期 通期(連結) 実績	2023年7月期 通期(連結) 予想	増減			2022年7月期 通期(連結) 実績	2023年7月期 通期(連結) 予想	増減	
			金額	%				金額	%
売上高	62,734	61,800	△934	△1.5%	売上高	62,734	61,800	△934	△1.5%
営業利益	10,182	6,350	△3,832	△37.6%	不動産管理事業	28,058	29,800	1,741	6.2%
EBITDA	10,767	7,020	△3,747	△34.8%	物流投資事業	33,260	30,850	△2,410	△7.2%
<b>事業利益*1</b>	10,991	6,500	△4,491	△40.9%	アセットマネジメント事業	1,408	1,150	△258	△18.4%
経常利益	9,187	5,000	△4,187	△45.6%	その他事業	7	-	-	-
親会社株主に 帰属する 当期純利益	5,775	3,200	△2,575	△44.6%	セグメント利益	10,182	6,350	△3,832	△37.6%
1株当たり 当期純利益 (EPS)	196.82円	106.79円	△90円	△45.7%	不動産管理事業	2,892	2,580	△312	△10.8%
					物流投資事業	7,796	4,980	△2,816	△36.1%
					アセットマネジメント事業	847	680	△167	△19.7%
					その他事業	2	-	-	-
					調整額	△1,356	△1,890	△533	-

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

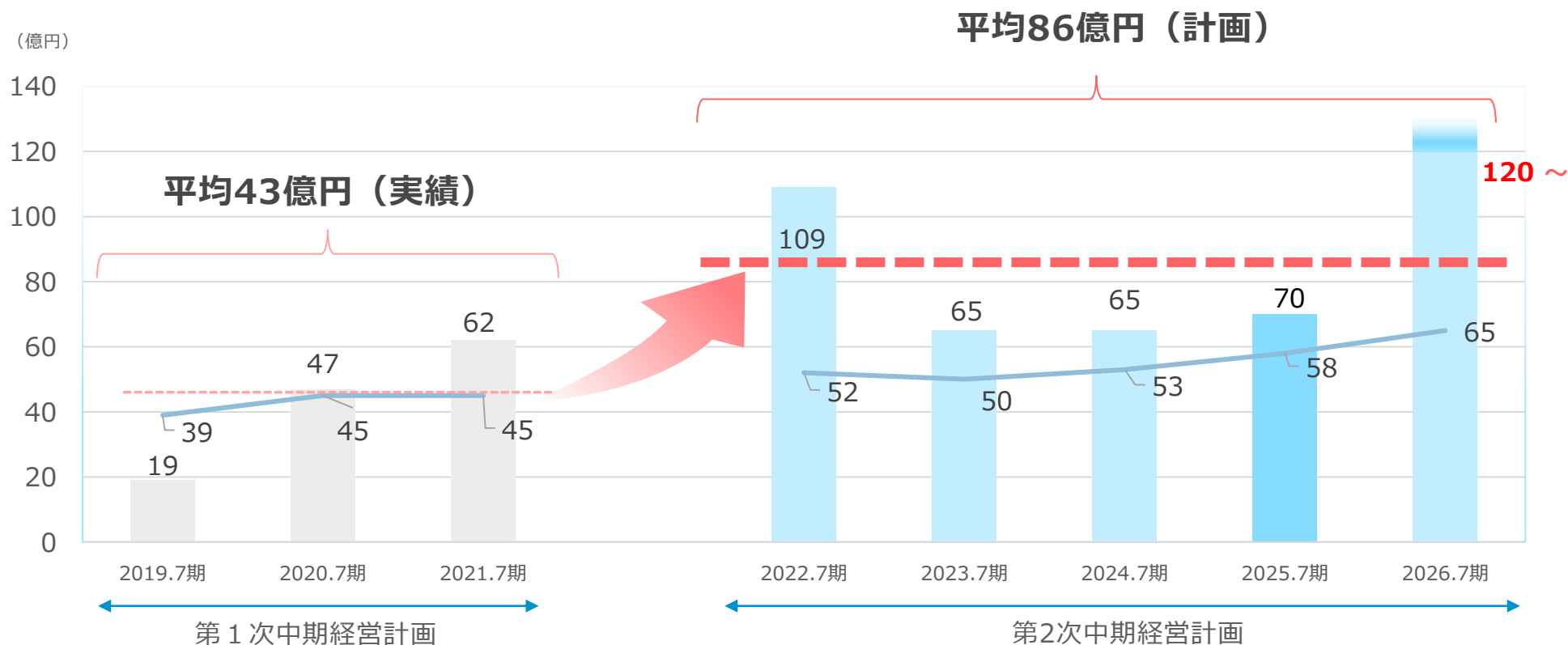
# 第2次中期経営計画の補足説明

# 各事業年度の想定事業利益

事業利益の拡大に合わせ、安定収益基盤（コアストック）の成長を目論む

期中平均倍増

■ 事業利益    — コアストック

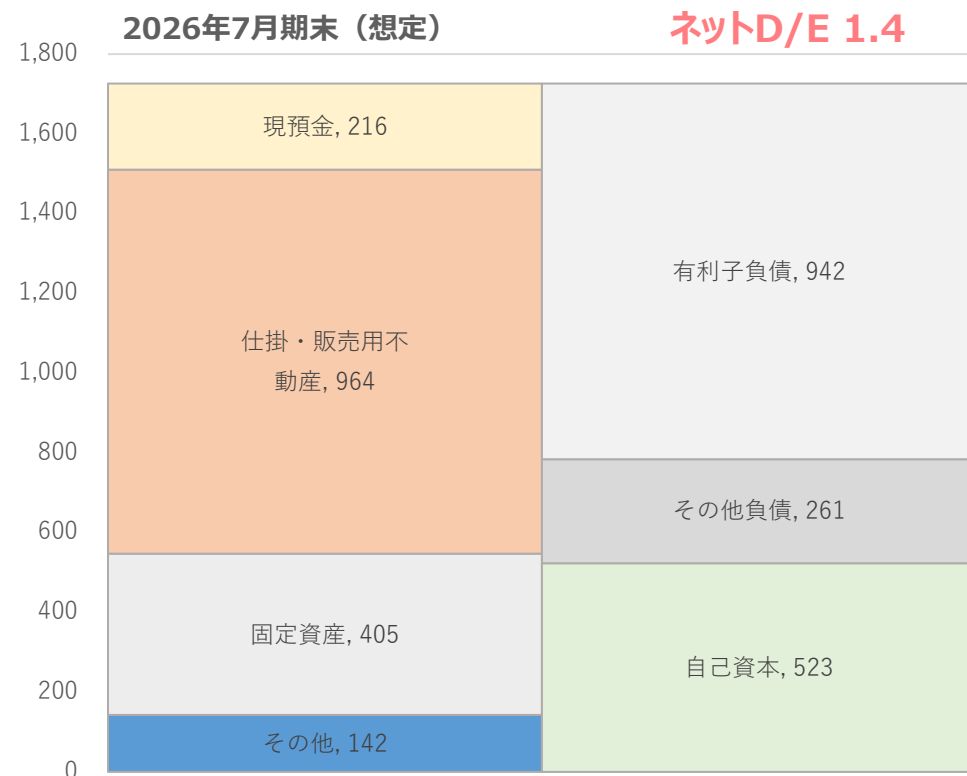
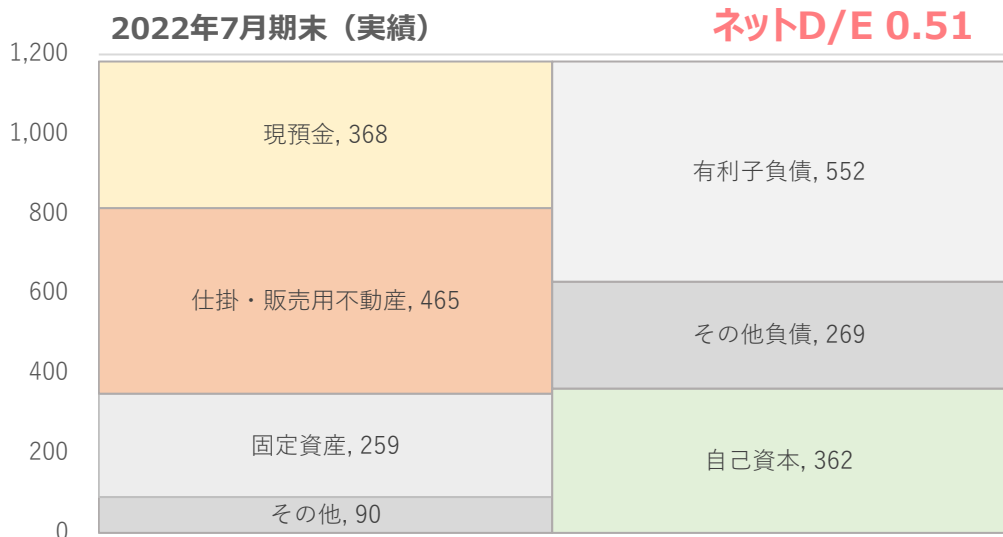


事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

# 投資、財務の安定、株主還元のバランスを重視

## バランスシートシミュレーション

- ✓ 開発事業の強みを生かし、収益性の高い中長期の投資に注力（2026年7月期以降への投資にシフト）
- ✓ 手元資金・借入を活用。財務レバレッジは、適切にコントロール（各期末上限 ネットD/E 2.5倍以下）
- ✓ 次の不動産の買い場までは、株主還元を手厚く（第2次中期経営計画期間 累計70億円目標）

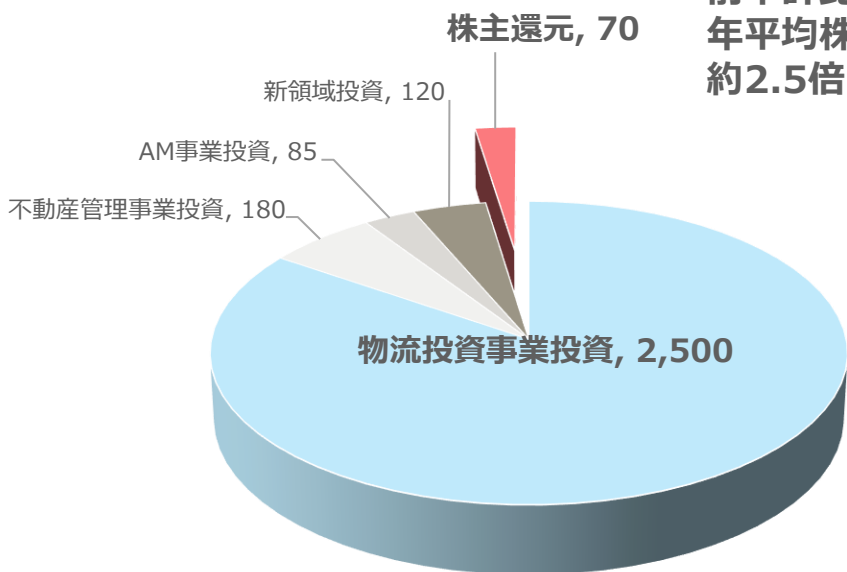


# 投資、財務の安定、株主還元を重視

## 中期計画中のキャピタルアロケーション

単位: 億円

前中計比  
年平均株主還元額  
約2.5倍

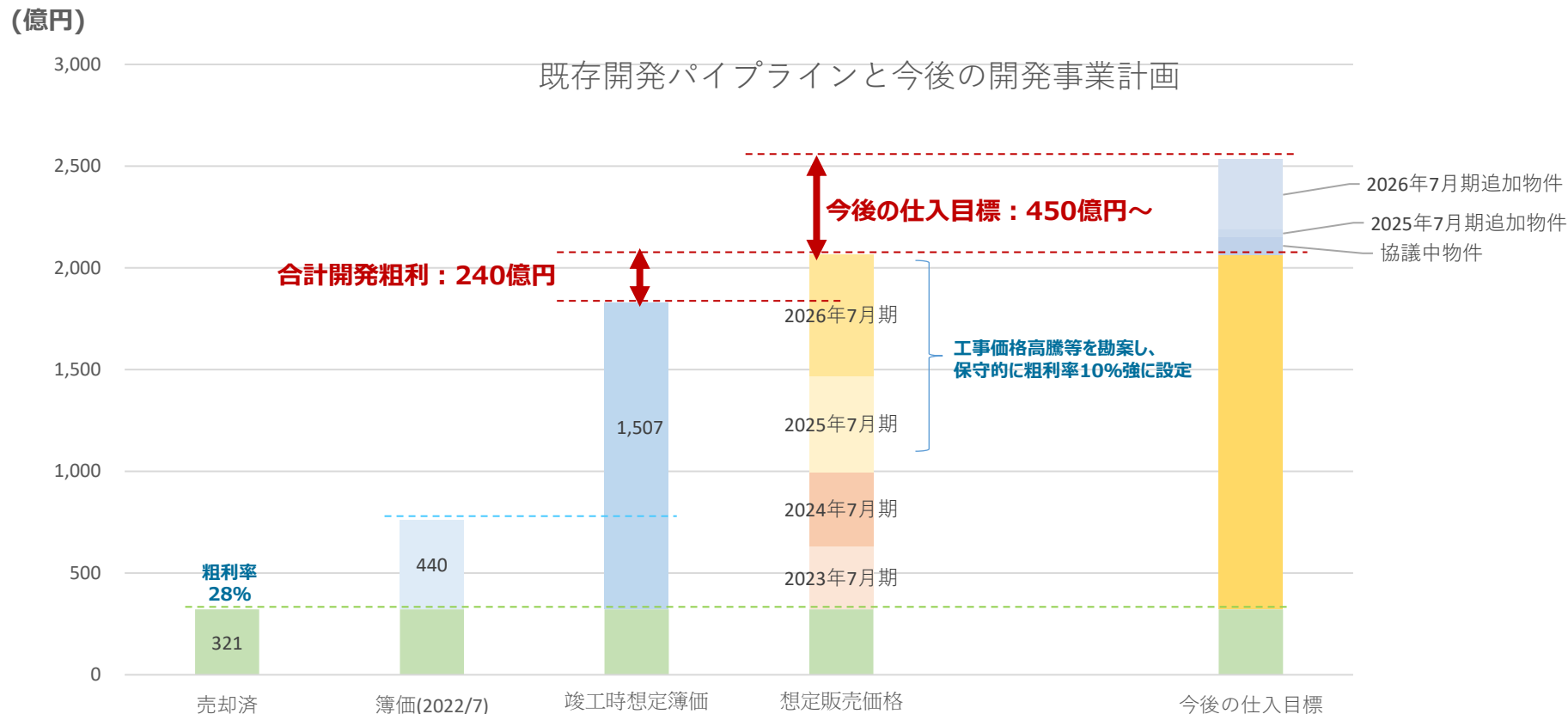


※2023年7月期～2026年7月期中の投下資金の内訳  
ただし、株主還元は、2026年7月期の収益を原資とする還元も含む

- ✓ 物流投資事業  
累計2,000億円の既存パイプライン+450億円程度の積み上げ  
2026年以降の中期案件に注力し、過当競争を回避
- ✓ 不動産管理事業  
中小型ファンド等向けに、小型倉庫投資を加速  
保有期間の賃料収益（コアストック）⇒売却利益の循環を生み出す
- ✓ AM事業  
CREリートへのセームポート投資  
⇒3%超の水準を維持  
私募ファンドへのセームポート投資
- ✓ 新領域  
海外：ベトナム、インドネシアへの投資を加速  
中期的な収益機会を目論む  
LIP：M&Aや、物流賃貸ニーズにつながる投資を継続
- ✓ 株主還元施策  
配当と自社株買いを機動的に実施。  
累計70億円の株主還元を目指す。（総還元性向 30%）

# 中計期間中の開発事業投資計画

## 既存パイプラインでしっかりと収益を確保、短期的な仕入はリスク／リターンを重視



### 今後の開発事業の主なリスク要因

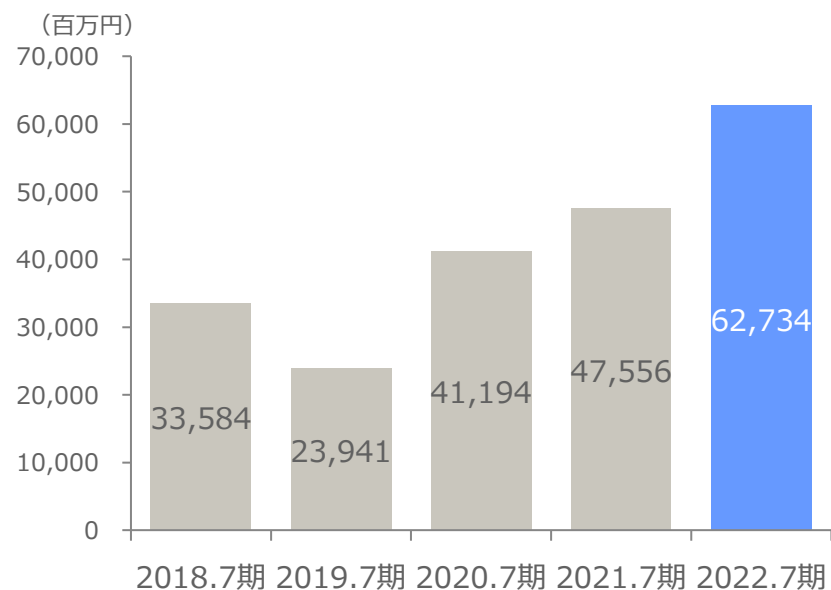
- ・建築費高騰による利益圧縮  
⇒2023、24年7月期売上見込物件の8割は工事費目線合意済
- ・テナント誘致の遅れによる売却の期ズレ
- ・テナント賃料の見込のズレによる売り上げ減

---

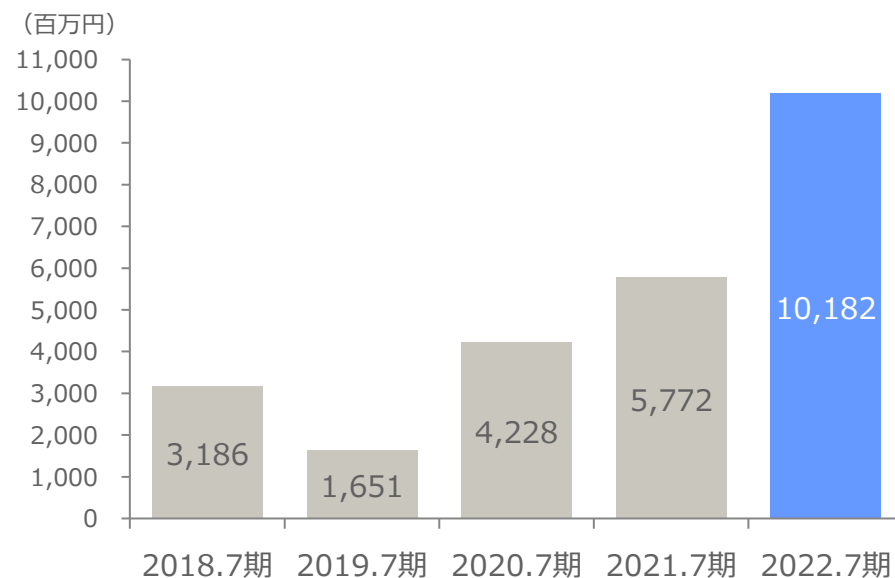
# APPENDIX

# 業績ハイライト (全体)

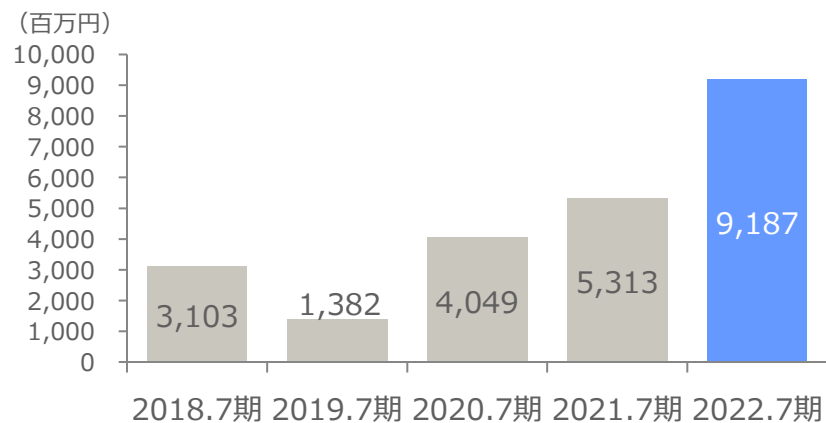
## 売上高



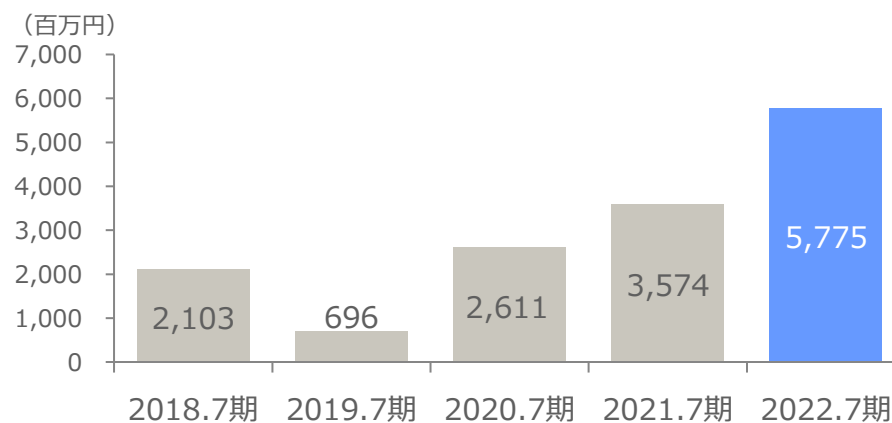
## 営業利益



## 経常利益



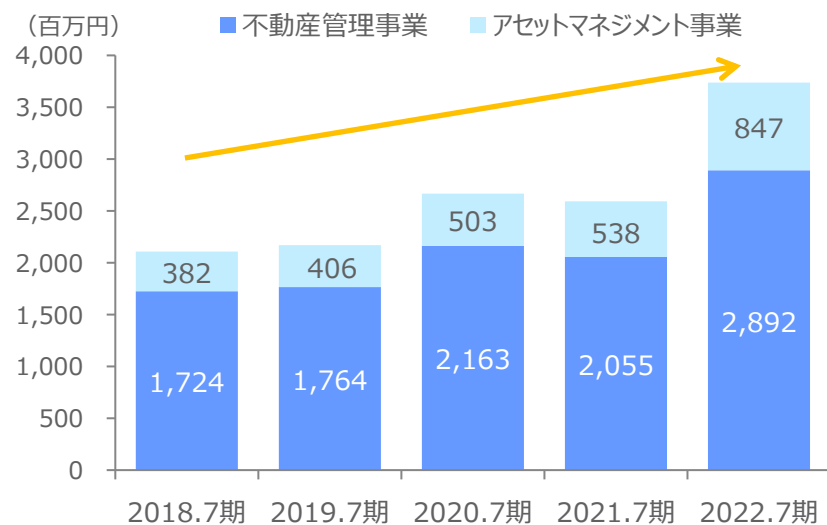
## 親会社株主に帰属する当期純利益



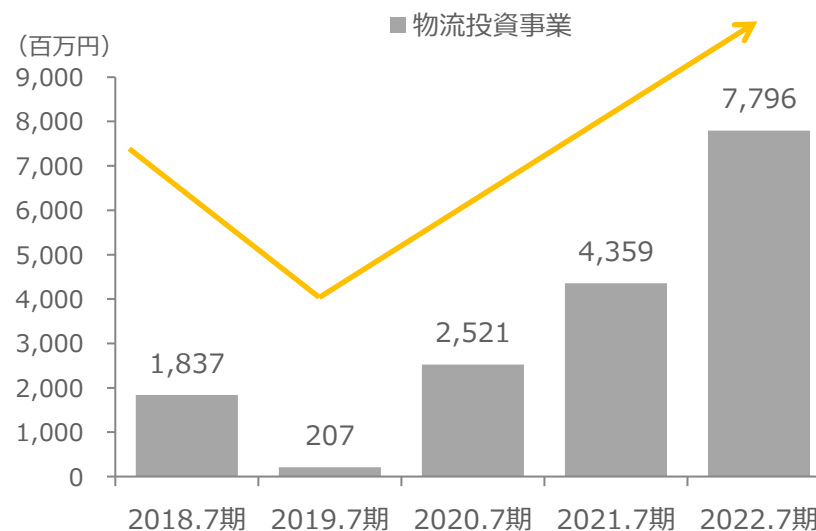
# 業績ハイライト（セグメント別）

## セグメント利益

### ストックビジネス



### フロービジネス



# セグメント別売上高・利益推移

	2022年7月期						2023年7月期				
	1Q	2Q	3Q	4Q	累計		1Q	2Q	3Q	4Q	累計
不動産管理事業											
売上高	7,944	5,713	6,526	7,874	28,058		6,479				
利益	949	481	816	644	2,892		456				
利益率	12.0%	8.4%	12.5%	8.2%	10.3%		7.0%				
物流投資事業											
売上高	22,439	301	6,690	3,828	33,260		4				
利益	4,997	△9	2,504	304	7,796		△49				
利益率	22.3%	△3.3%	37.4%	8.0%	23.4%		-				
アセットマネジメント事業											
売上高	357	434	292	323	1,408		273				
利益	261	297	187	100	847		161				
利益率	73.2%	68.5%	64.0%	31.0%	60.2%		59.0%				

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

# 2022年7月期決算概要 連結BS

- 販売用不動産の主な内訳：小型倉庫等11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、ロジスクエア一宮、ロジスクエア松戸、ロジスクエア掛川

(単位：百万円)

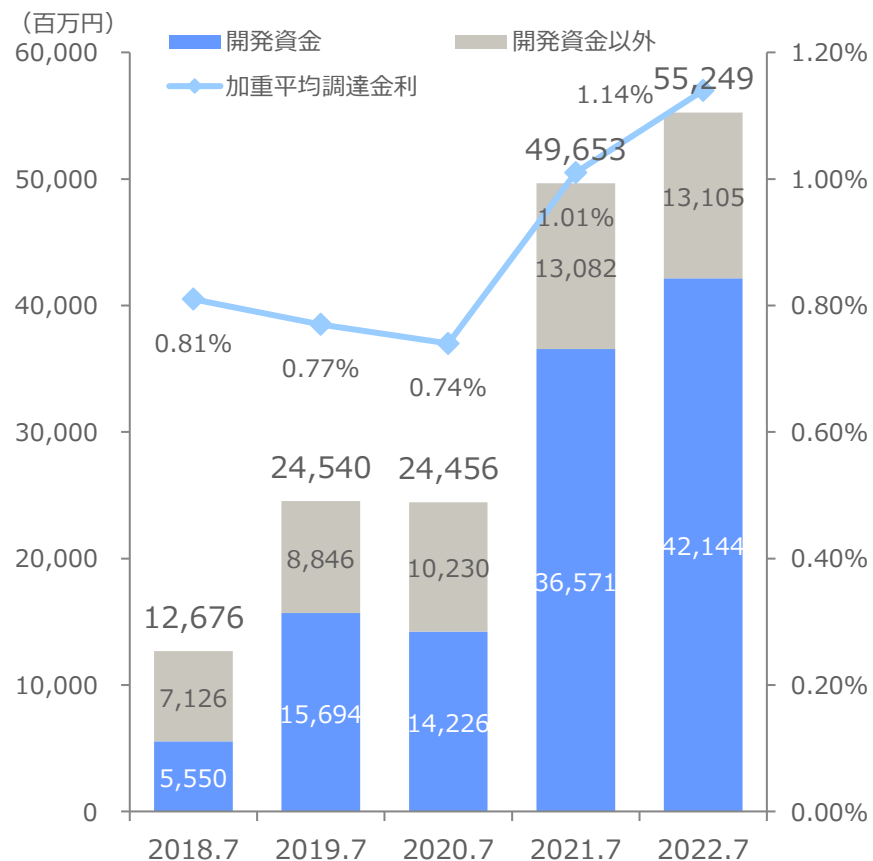
	2022年 7月末	2022年 10月末	増減		2022年 7月末	2022年 10月末	増減
資産	118,248	118,628	380	負債	82,090	84,031	1,941
流動資産	92,273	92,463	190	流動負債	20,695	12,214	△8,481
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	36,806	28,734	△8,071	短期借入金等※1	3,429	3,178	△250
販売用不動産	2,555	2,777	221	固定負債	61,394	71,816	10,422
仕掛販売用不動産	43,981	47,579	3,598	(主な内訳)			
固定資産	25,954	26,146	191	長期借入金等※2	51,790	62,188	10,397
(主な内訳)				受入敷金保証金	7,975	8,007	32
有形固定資産	7,222	7,550	328	純資産	36,157	34,596	△1,560
無形固定資産	1,052	1,044	△8	資本金	5,217	5,218	0
投資その他の資産	17,679	17,551	△128	資本剰余金	7,177	7,177	0
(内、敷金及び保証金)	(7,548)	(7,445)	△103	利益剰余金	22,311	21,625	△686
資産計	118,248	118,628	380	負債・純資産計	118,248	118,628	380

※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

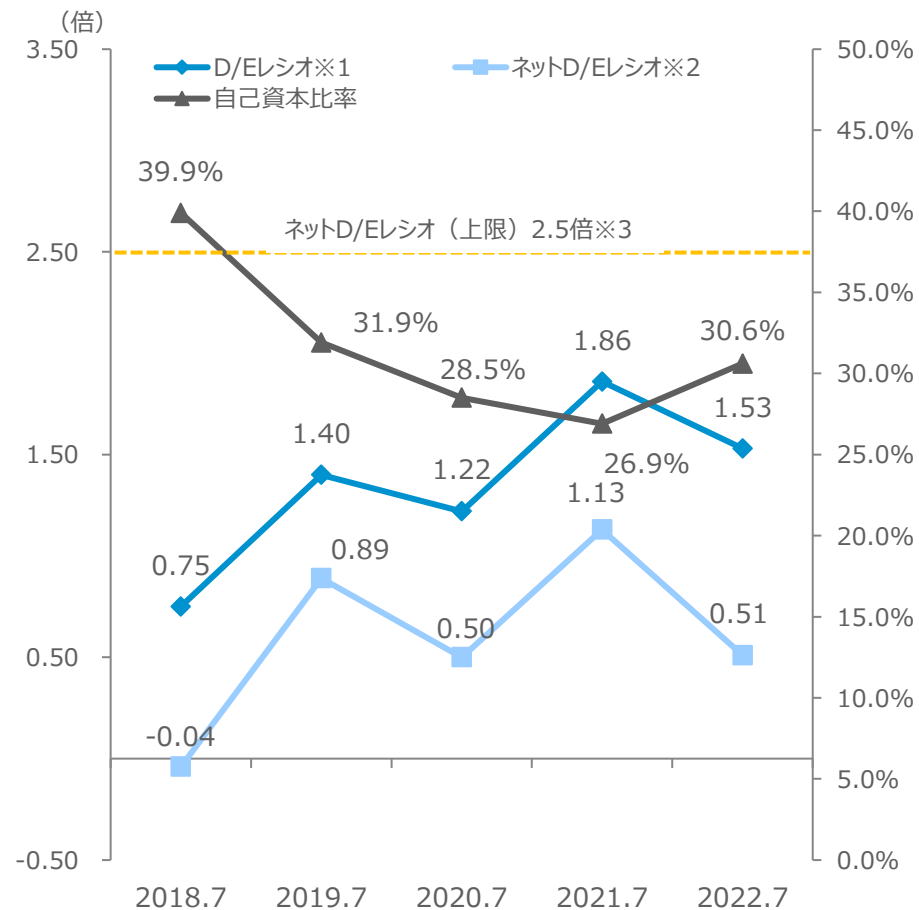
# 財務基盤 (2022年7月末)

## 借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	18.7	19.7	20.7	21.7	22.7
調達先	20	24	23	28	44

## 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	西東京、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	52億1,769万円（2022年7月31日現在）
連結売上高	627億3,451万円（2022年7月期）
連結従業員数	313名（2022年10月31日現在）
上場市場	東京証券取引所プライム市場（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**

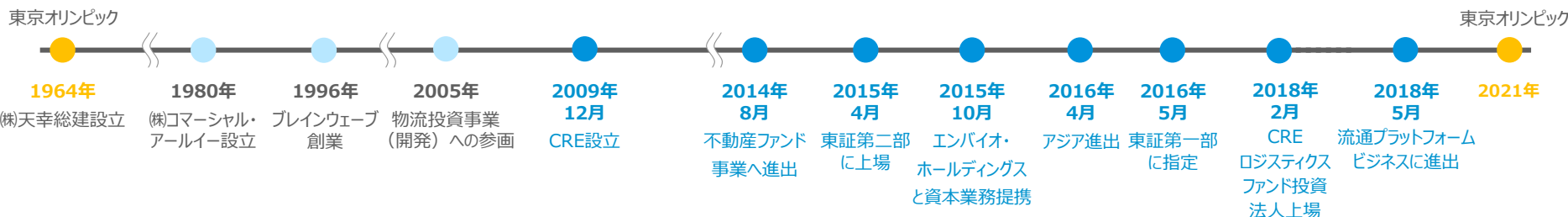
**CRE 4.0**

- ・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

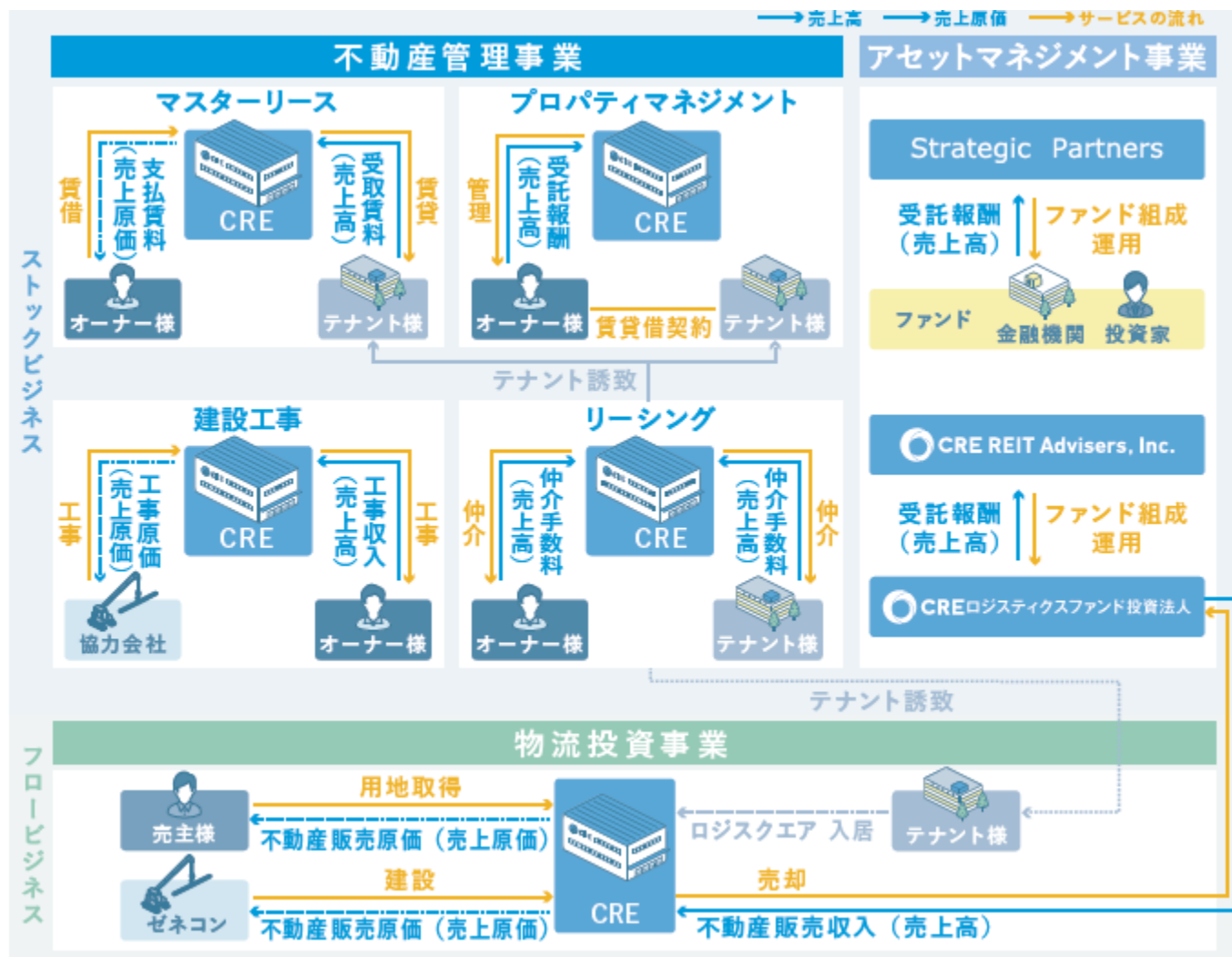
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



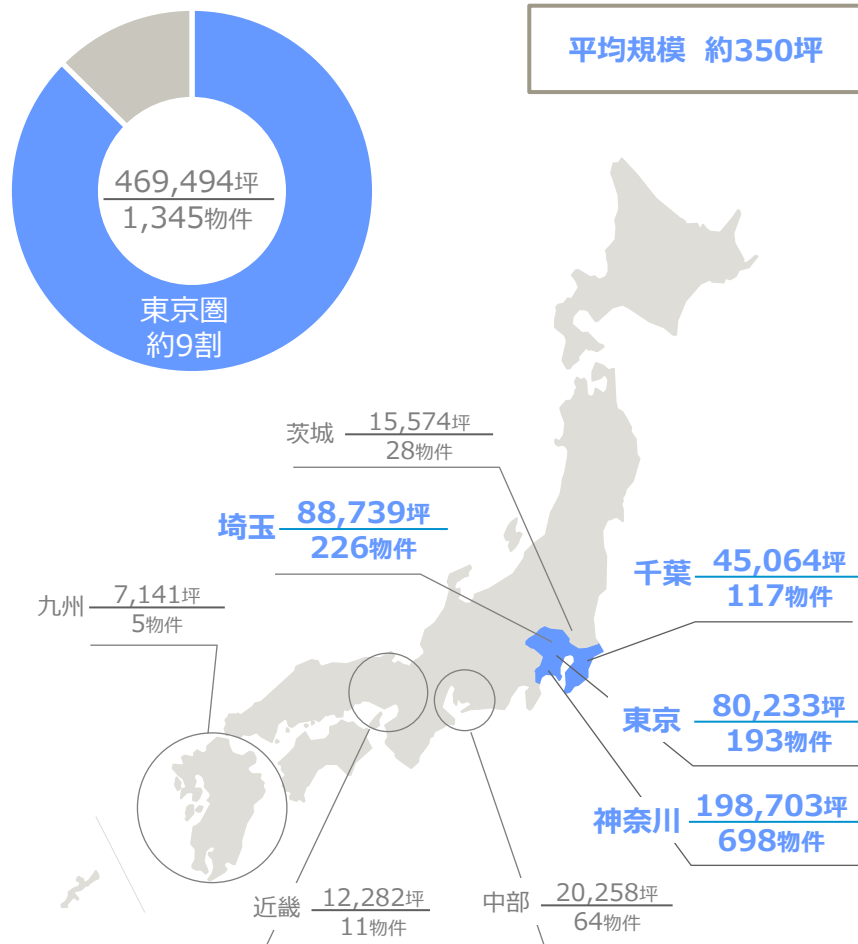
2021年7月：子会社化

# シーアールイーグループの主な事業

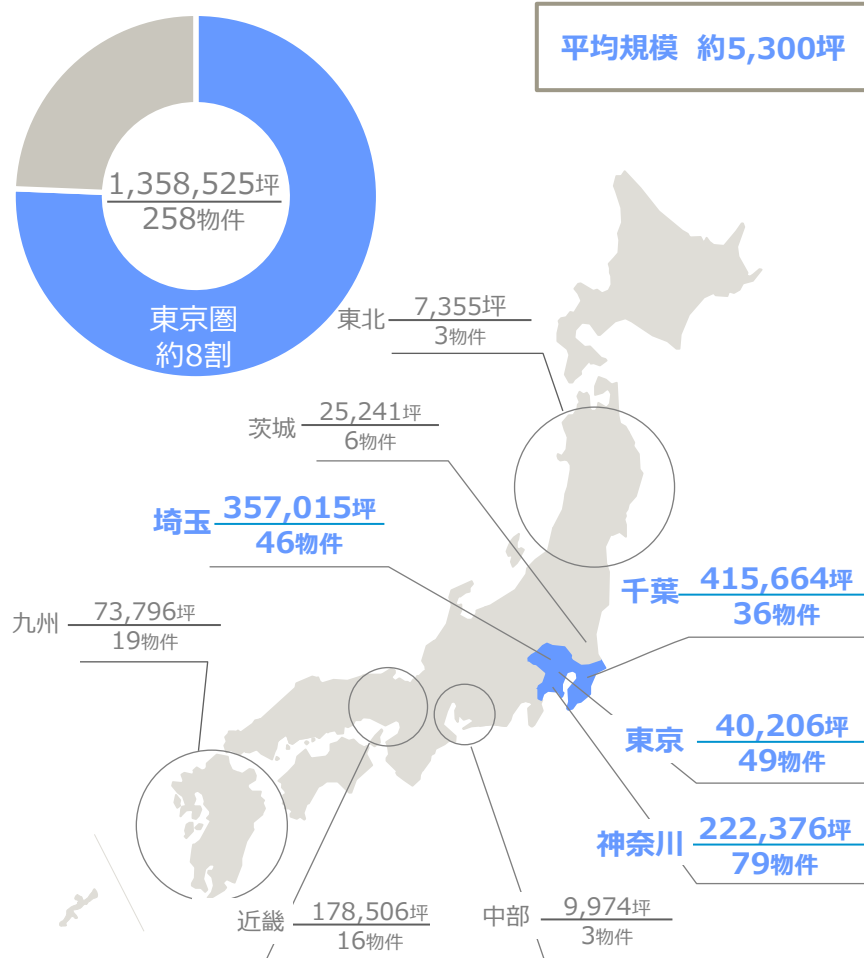


# 不動産管理事業 管理面積（エリア別）

## 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

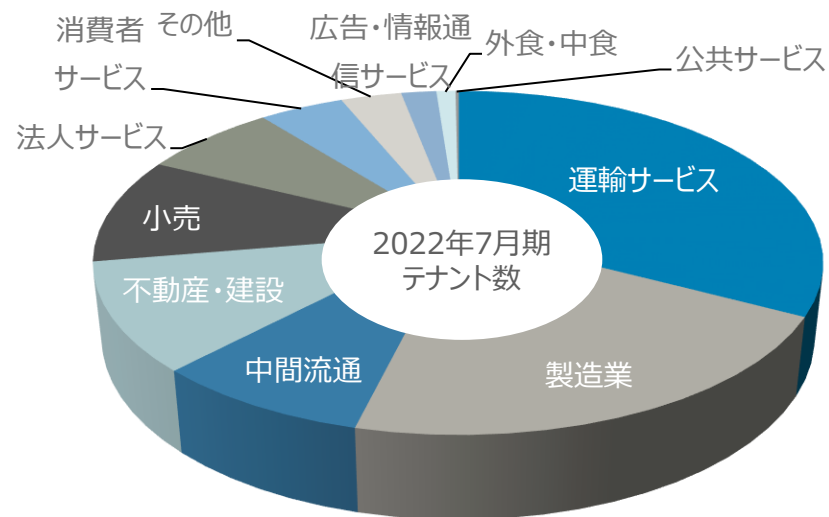


※2022年10月末現在  
 ※東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

管理面積  
 管理物件数

# 多様な顧客層

## マスターリースの業種別テナント構成

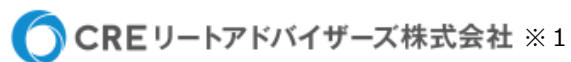


## プロパティマネジメントの主な顧客

- ・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
- ・(株)KJRマネジメント
- ・三菱地所物流リート投資法人
- ・三菱地所投資顧問(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)
- ・Challenger(株)
- ・モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- ・大栄不動産(株)
- ・三井物産リアルティ・マネジメント(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)
- ・ヤマト運輸(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)
- ・東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- ・(株)AXions
- ・ニューブレイン(株)
- ・東京建物(株)
- ・スターアジア・アセット・アドバイザーズ(株)
- ・JA三井リース建物(株)
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等  
(敬称略、順不同)

※2022年10月末現在

## 子会社・関連会社



Strategic Partners ※1



株式会社エンバイオC・エナジー



STRASOL  
Architects

2023年7月期第2四半期～

※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



# 株式情報（2022年7月31日現在）

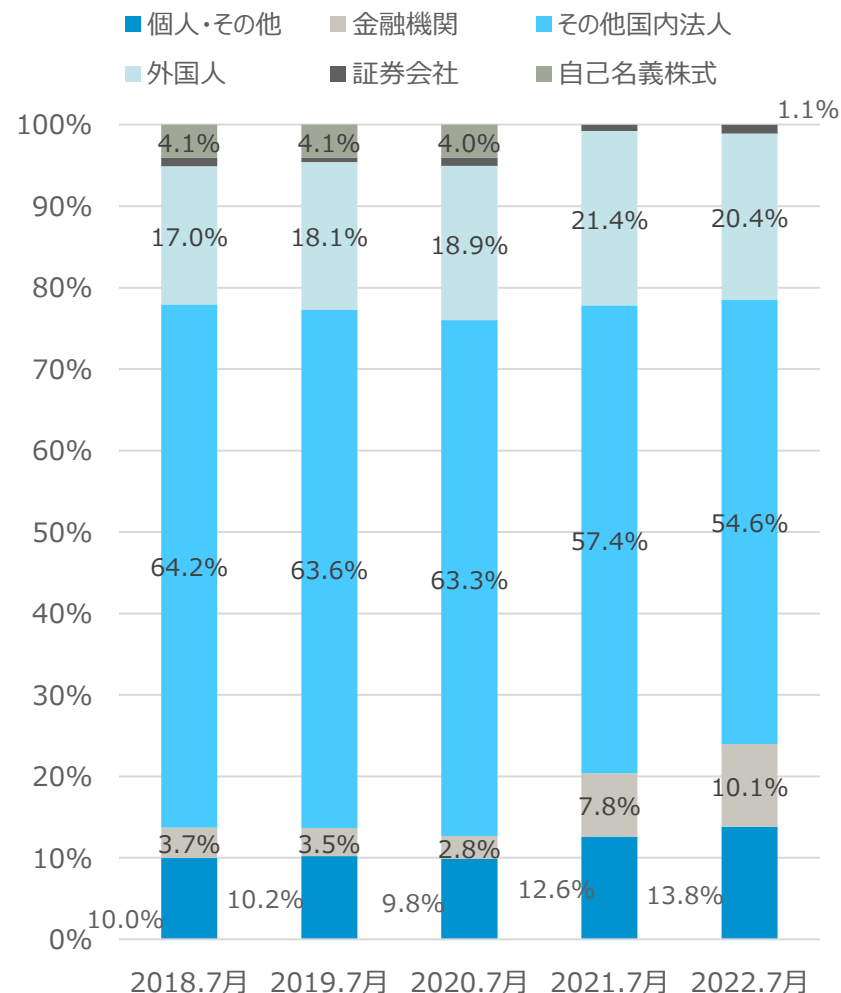
## 発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	29,971,800株
株主数	12,288名

## 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産（株）	11,009	36.74
ケネディクス（株）	4,485	14.97
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	1,922	6.41
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	1,427	4.76
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST	1,000	3.34
野村信託銀行（株）（信託口2052257）	999	3.33
（株）日本カストディ銀行（信託口）	850	2.84
日本マスタートラスト信託銀行（株） （信託口）	777	2.59
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	599	2.00
公共建物（株）	559	1.87

## 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。