



## 2023年7月期 第2四半期 決算説明資料

2023年3月15日

# 目次

2023年7月期 通期業績予想の修正	P.2
2023年7月期第2四半期（累計） ハイライト	P.3
2023年7月期第2四半期（累計） 重要指標	P.4
CREの収益構造	P.5
2023年7月期第2四半期（累計） 決算概要	P.9
事業利益及びセグメント利益の修正計画に対する進捗状況	P.10
ストックビジネス	P.11
フロービジネス	P.16
新領域	P.21
持続可能な社会への取り組み	P.22
第2次中期経営計画の補足説明	P.25
APPENDIX	P.29

# 2023年7月期 通期業績予想の修正

- **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。他の事業も含めた今後の見通しを慎重に検討した結果、業績予想を事業利益70億円(期初計画比+7.7%)、当期純利益を36億円(期初計画比+12.5%)に上方修正。**
- **物流投資事業では、ロジスクエア2物件売却に変更。セグメント粗利率は期初計画16%超を大きく上回る27%超になる見込み。**
- **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、増益計画に修正。**

(百万円)

	期初計画	修正計画	差異
売上高	61,800	51,900	△9,900
営業利益	6,350	6,700	350
EBITDA	7,020	7,400	380
<b>事業利益※1</b>	6,500	7,000	500
経常利益	5,000	5,650	650
親会社株主に帰属する当期純利益	3,200	3,600	400
1株当たり当期純利益(EPS)	106.79円	122.60円	15.81円

	期初計画	修正計画	差異
売上高	61,800	51,900	△9,900
不動産管理事業	29,800	28,400	△1,400
物流投資事業	30,850	22,200	△8,650
アセットマネジメント事業	1,150	1,300	150
その他事業	—	—	—
セグメント利益	6,350	6,700	350
不動産管理事業	2,580	2,580	—
物流投資事業	4,980	6,000	1,020
アセットマネジメント事業	680	850	170
その他事業	—	—	—
調整額	△1,890	△2,730	△840

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

# 2023年7月期第2四半期（累計） ハイライト

## 業績ハイライト

### 第2四半期（累計）

売上高	13,575百万円	（前年同期比 $\Delta$ 63.5% / 進捗率 <sup>※2</sup> 26.2%）
事業利益 <sup>※1</sup>	792百万円	（前年同期比 $\Delta$ 88.4% / 進捗率 <sup>※2</sup> 11.3%）

※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、2023年3月15日の修正計画比

## 事業ハイライト

- 物流投資事業：今期は2物件を下期に売却予定  
売却予定物件（ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方）は、100%テナント確定
- 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、ゲアン着工済み

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

**97.7%**

(前期末比 +0.1pt)

アセットマネジメント事業

AUM:ファンド運用資産残高

**2,474億円**

(前期末比 +76億円、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

**2,000億円超**

財務

ネットD/E レシオ

(期末時点での上限 2.5倍)

**1.28倍**

有利子負債

**697億円**

※パイプラインの詳細は、P17参照

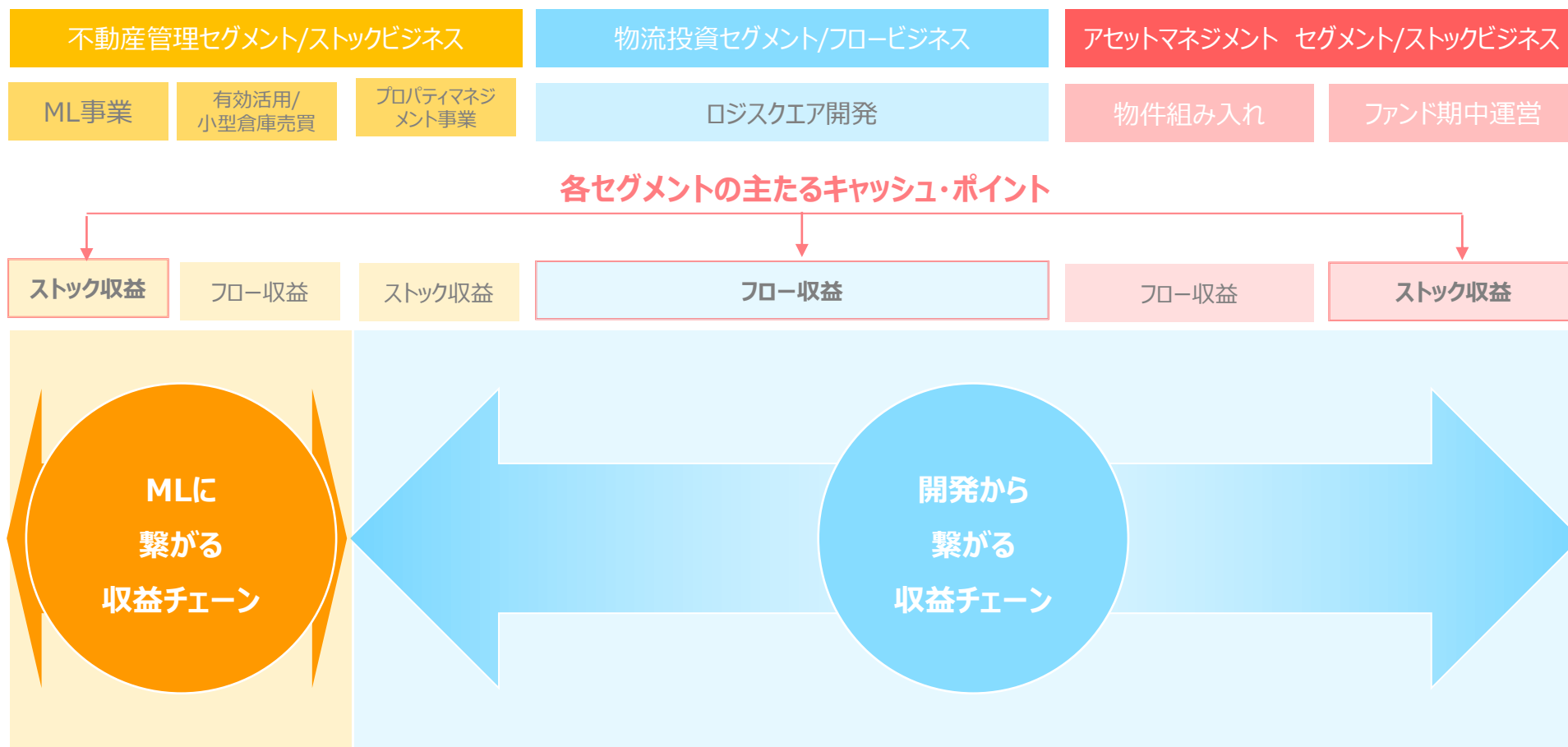
---

# CREの収益構造

# 収益構成イメージ：2つの大きな収益チェーン

3つのセグメントが 有機的に事業連携し、成長性の高い収益チェーンを構成

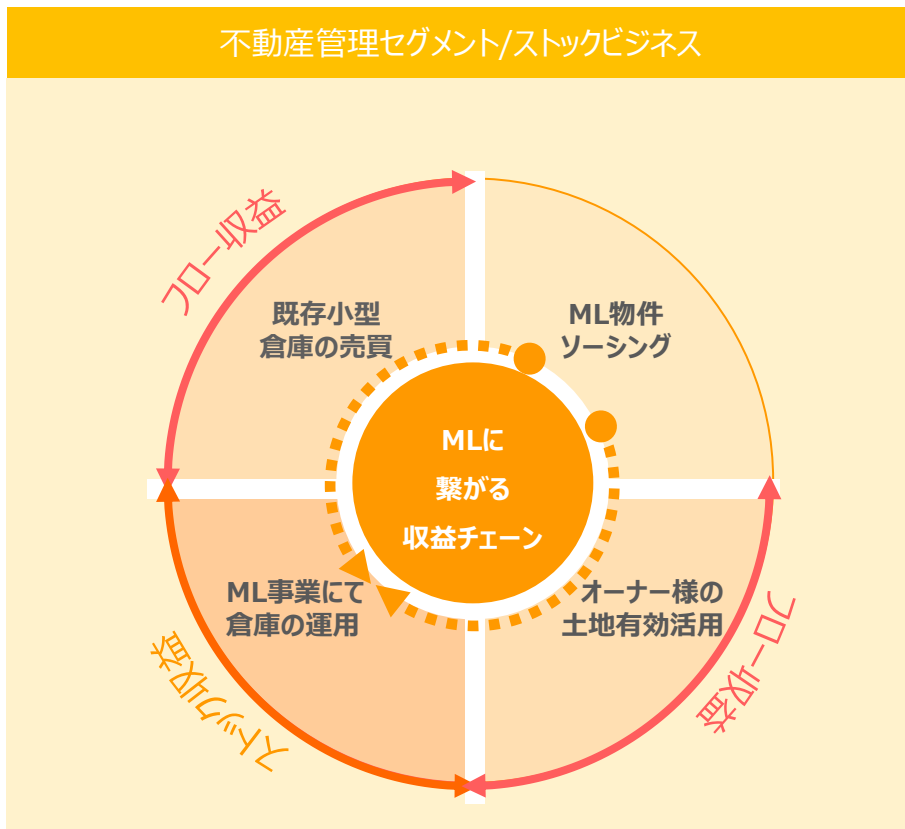
- ML事業の賃貸差益に繋がる収益チェーン
- 開発事業から繋がる収益チェーン



# 2つの大きな収益チェーン

## ■ MLに繋がる収益チェーン

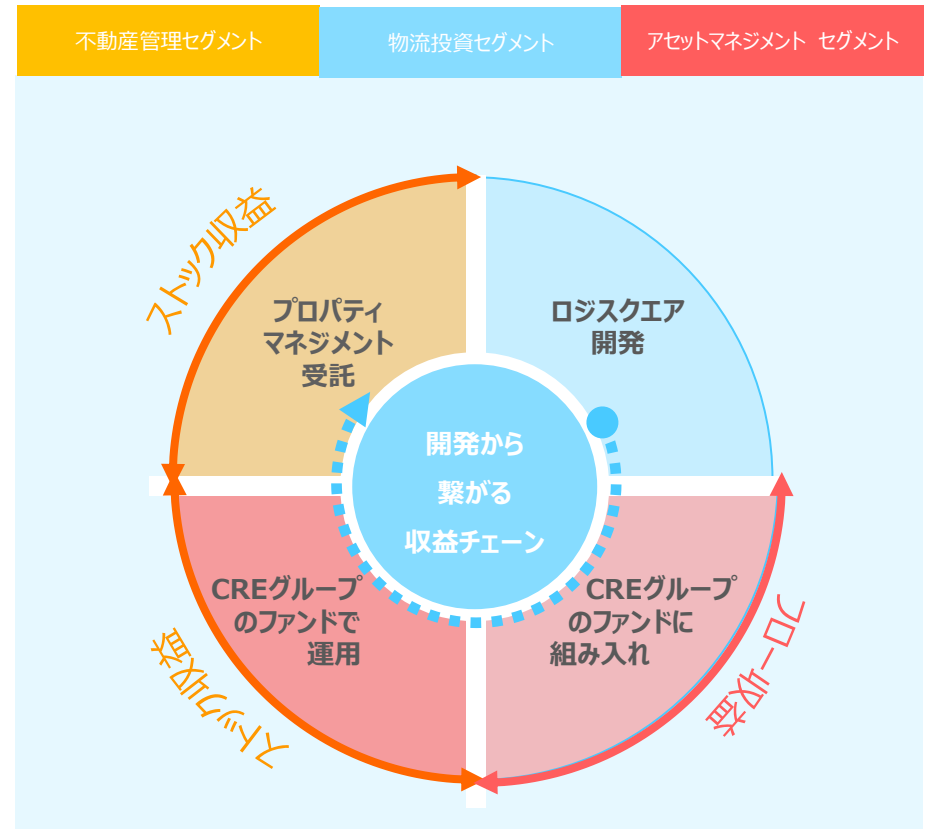
既存小型物件の仕入れや、  
新たな土地有効活用により、  
ML面積を遡増（安定収益基盤拡大）



次頁にイメージ

## ■ 開発から繋がる収益チェーン

開発物件をCREグループの不動産ファンドに組み入れ、  
継続的にA M・P M報酬を獲得  
（フロービジネスがストック収益の成長ドライバー）



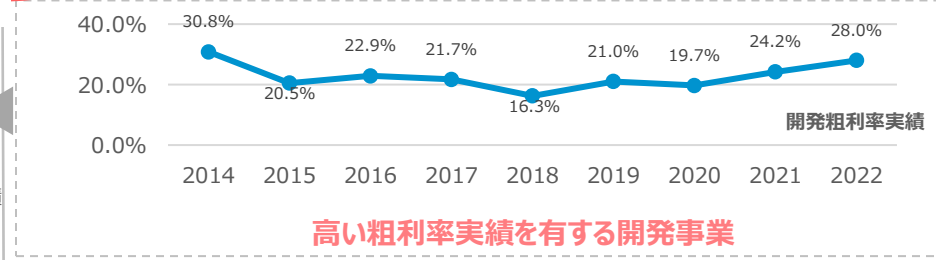
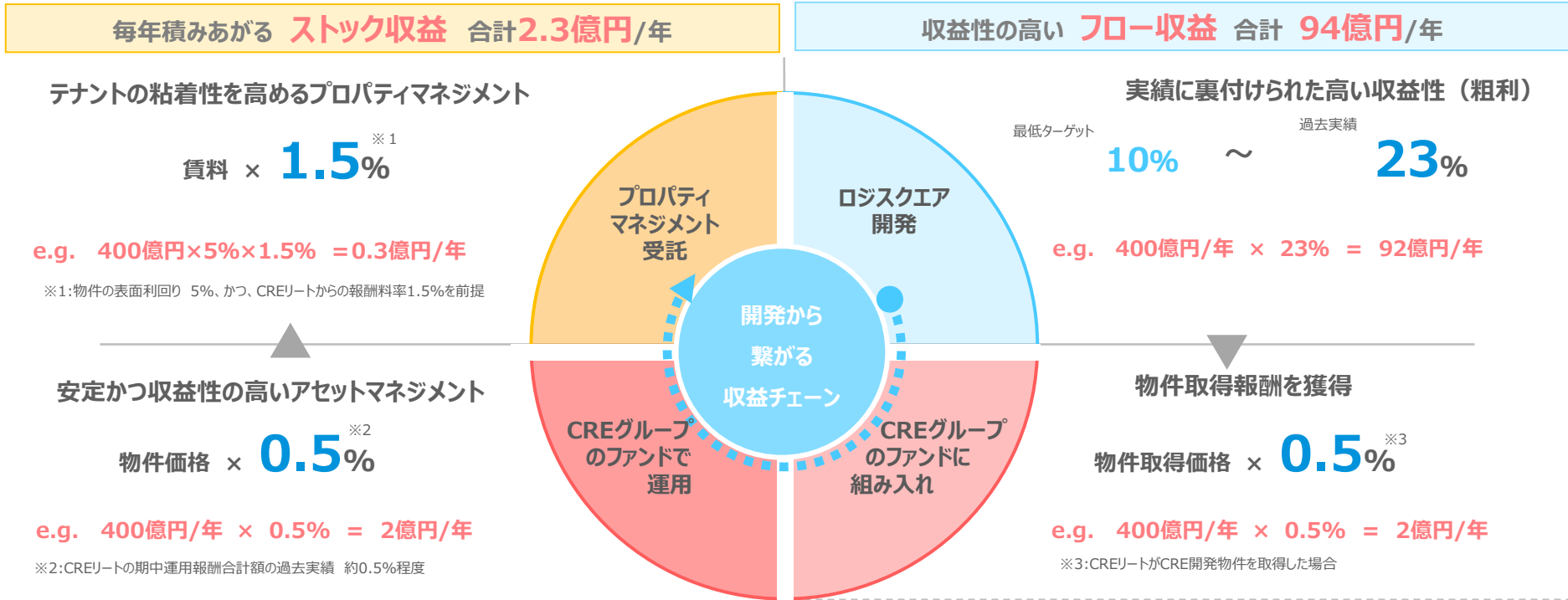


# 開発から繋がる収益チェーン（イメージ）

収益性の高い開発事業（フロー収益）を、再現性の高いストック収益に繋げるビジネスモデルを確立

収益モデル：e.g. 400億円/年の開発の場合

※ 5年累計2,000億円以上の開発目標 ÷ 5年 = 400億円



# 2023年7月期第2四半期（累計） 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、進捗率は低いが、計画通りに推移
- 借入金増加に伴う借入関連コストの増加
- 投資有価証券評価損26百万円計上

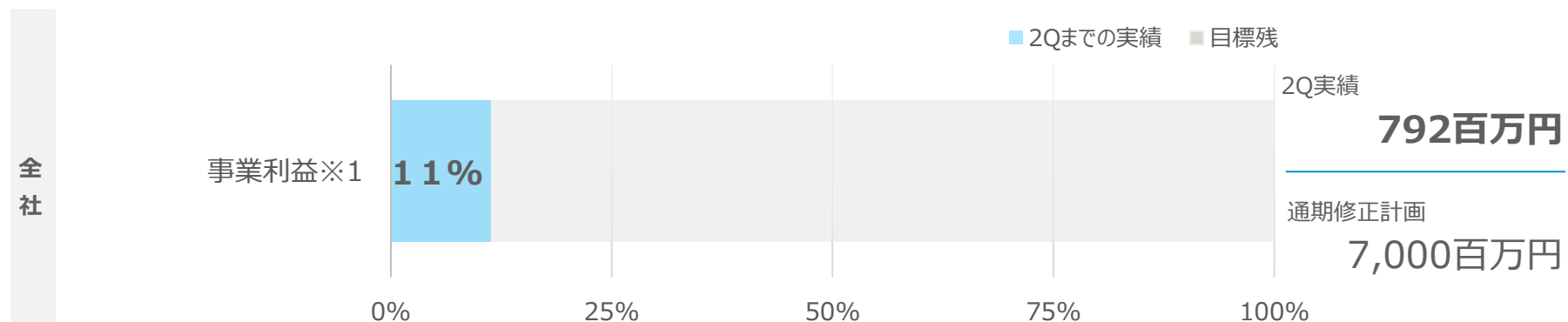
(百万円)

	2022年7月期 第2四半期累計 実績	2023年7月期 第2四半期累計 実績	2023年7月期 修正計画		2022年7月期 第2四半期累計 実績	2023年7月期 第2四半期累計 実績	2023年7月期 修正計画
売上高	37,194	13,575	51,900	売上高	37,194	13,575	51,900
売上総利益	8,686	2,871	—	不動産管理事業	13,657	12,862	28,400
販管費	2,579	2,374	—	物流投資事業	22,740	15	22,200
(のれん償却額)	129	106	—	アセットマネジメント事業	792	694	1,300
営業利益	6,106	497	6,700	その他事業	4	2	—
EBITDA	6,376	785	7,400	セグメント利益	6,106	497	6,700
<b>事業利益</b> ※1	6,836	792	7,000	不動産管理事業	1,431	1,071	2,580
経常利益	5,656	189	5,650	物流投資事業	4,987	△315	6,000
親会社株主に 帰属する 四半期/当期純利益	4,168	7	3,600	アセットマネジメント事業	559	467	850
1株当たり 四半期/当期純利益 (EPS)	145.06円	0.26円	122.60円	その他事業	1	1	—
				調整額	△873	△726	△2,730

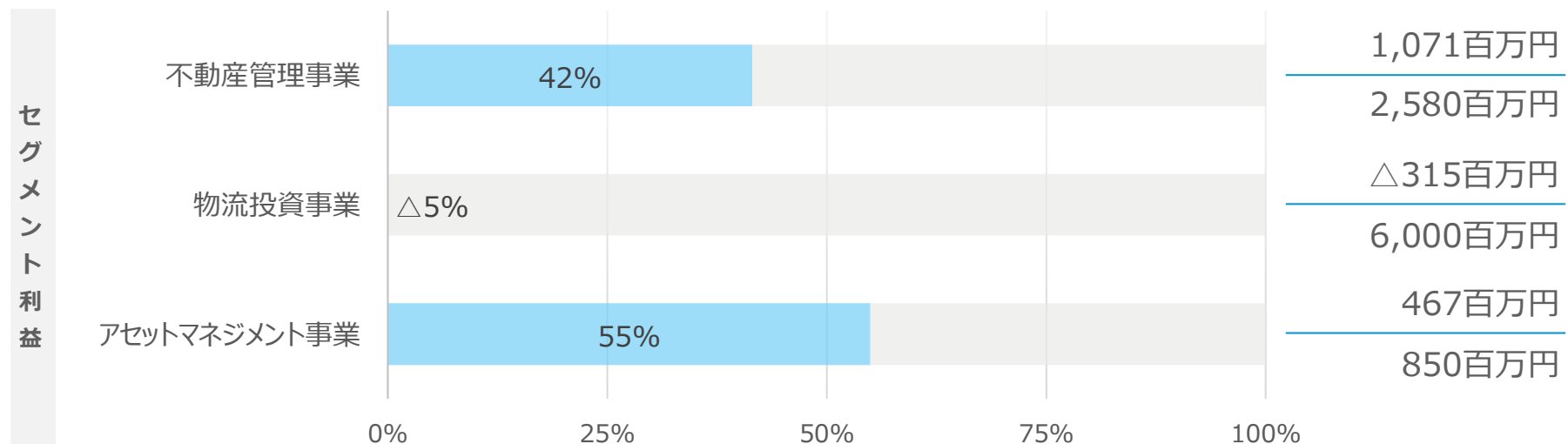
注) セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記 ※ 1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

# 事業利益及びセグメント利益の修正計画に対する進捗状況

## ● 事業利益792百万円、修正計画に対する進捗率は11.3%

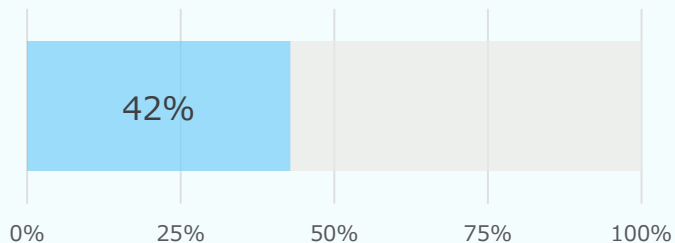


※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益



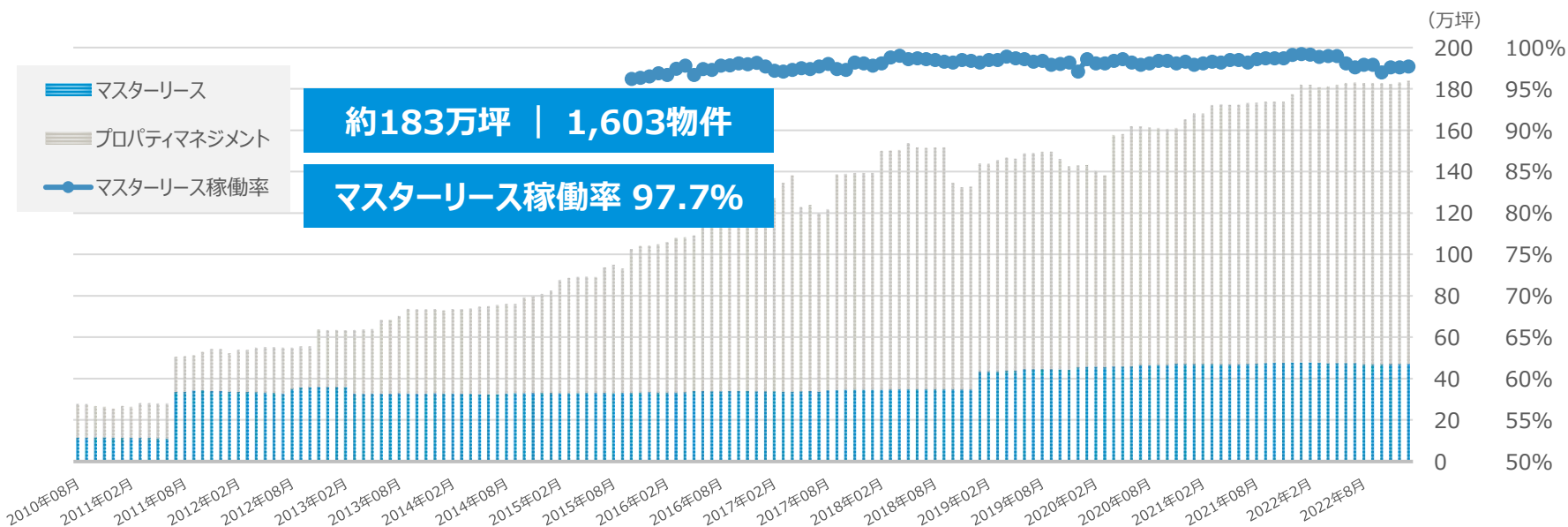
## 今上期は物件売却を計画しておらず、前年同期比減収減益

修正計画比進捗率



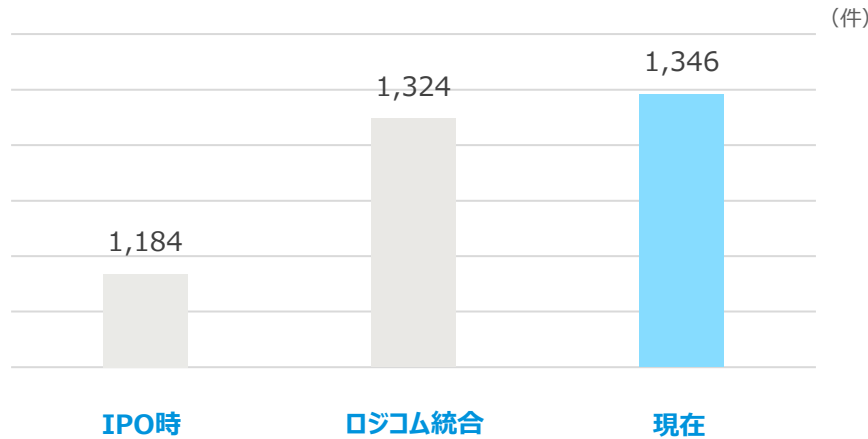
- マスターリースの稼働率は97%を超え、順調。賃料も上昇傾向
- しかしながら、前年同期と比べ、若干稼働率は低く、空室（在庫）が微増
- 前期はCREマスターリース3号ファンドへの物件売却収益を計上  
今期は、下期に物件売却を計画

## 重要指標：管理物件推移

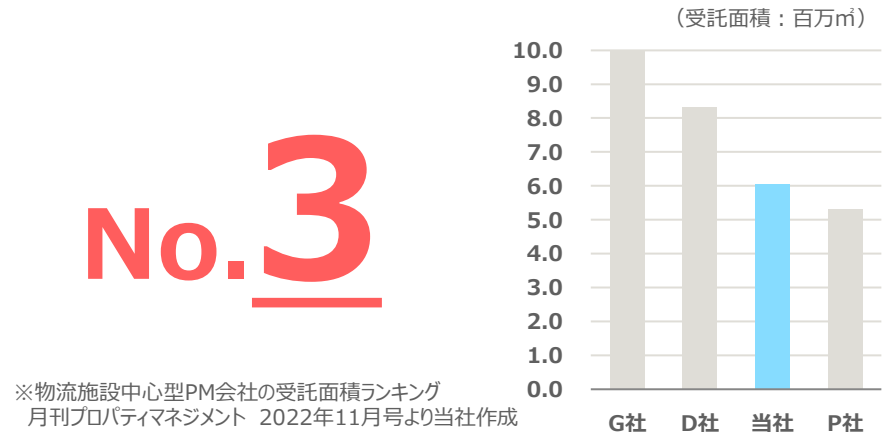


## 物流投資事業・アセットマネジメント事業を支える顧客との濃厚なタッチポイント

### ML物件の推移



### 管理業界におけるポジショニング



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

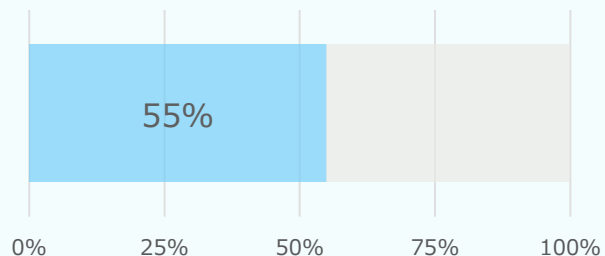
入替テナント賃料変動率

**+2.6%**

入替率

**6.5%**

## 修正計画比進捗率



### 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 +76億円



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

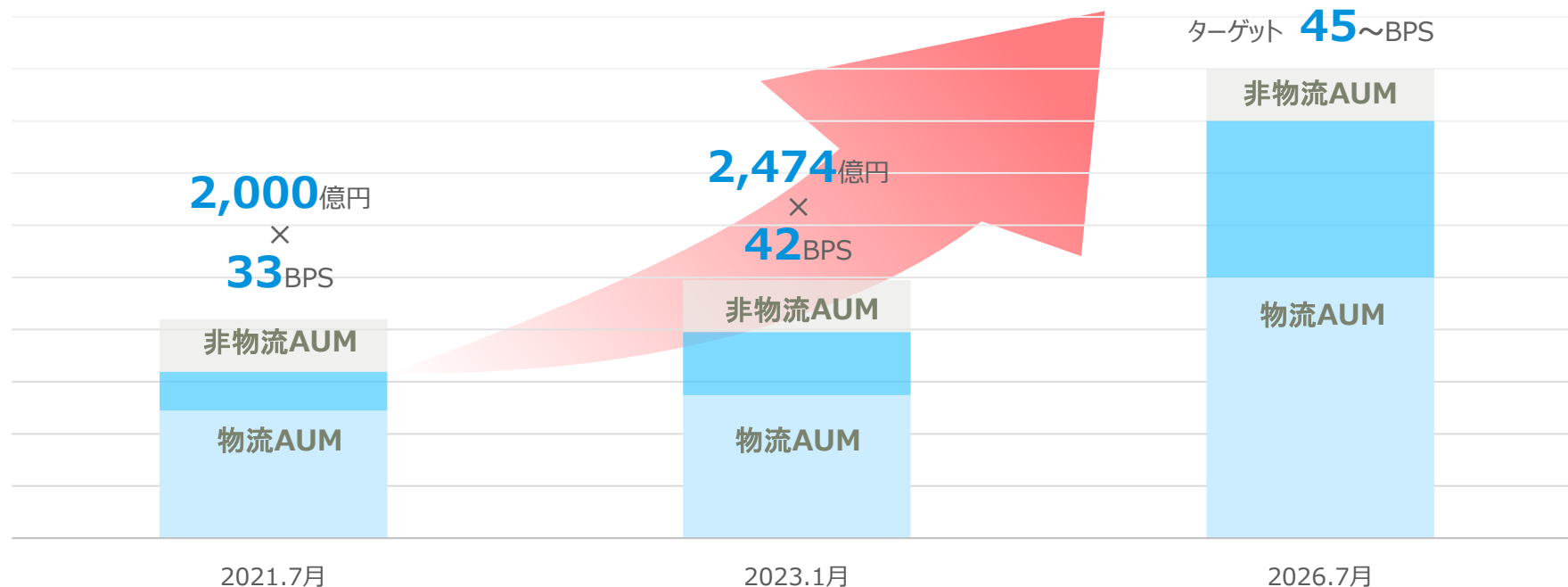
- 物流施設の割合を高めることにより、AM報酬料率を向上させ、報酬額の成長を高める

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

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

UPDATE

## 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

## 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。

**2022年12月に7物件追加組み入れ（累計37物件）。**



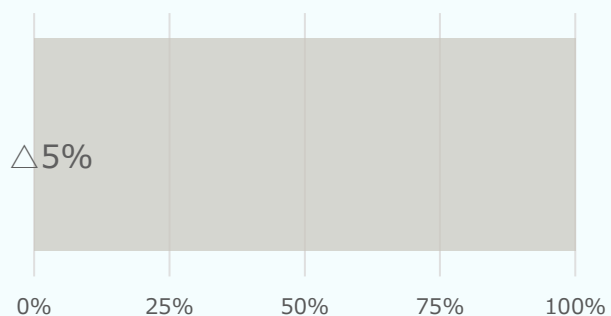
### 特徴

- 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



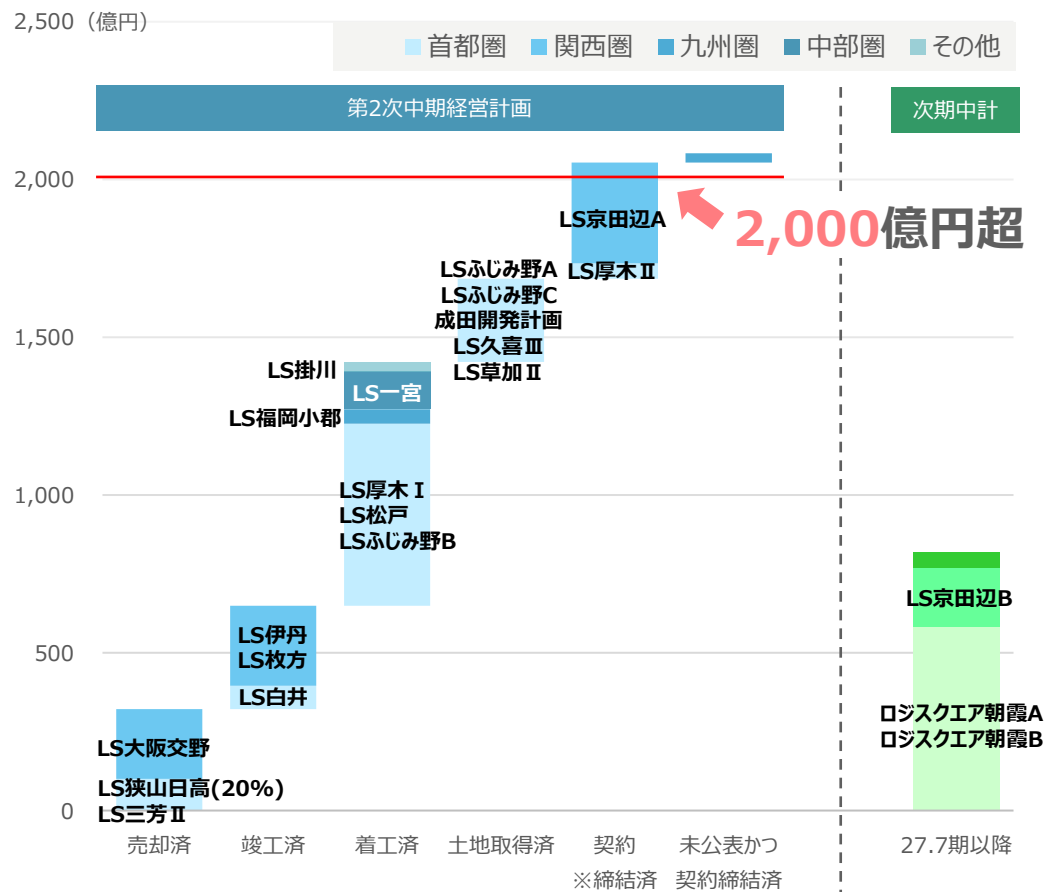
今期の売却物件を3物件から2物件へ計画変更。  
 公表済パイプライン残高が、第2次中期経営計画でコミットメントした2,000億円超に拡大  
 次期中計以降の開発素地の取得も堅調に推移。

修正計画比進捗率



- ロジスクエア伊丹、ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方竣工
- 今期売却予定物件（ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方）は100%テナント確定
- 売却予定物件(ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方)の優先交渉権をCREリートに付与済み

重要指標：第2次中期経営計画におけるパイプライン



※契約：土地売買契約・優先交渉権獲得

# フロービジネス | 物流投資事業：パイプライン

第2次中期経営計画でコミットメントした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。

23.7期 売却予定 23,166坪	24.7期 売却予定 49,201坪	25.7期 売却予定 50,023坪	26.7期 売却予定 83,070坪超	全パイプラインのエリア分散 
首都圏 9,323坪 	首都圏 4,732坪 	首都圏 33,969坪 	首都圏 34,510坪 	
関西圏 13,843坪 	中部圏 18,344坪 	首都圏 4,870坪 	関西圏 48,560坪 	
関西圏 9,068坪 	九州圏 7,234坪 	首都圏 5,437坪 成田開発計画 Now Printing	首都圏 未定 LS久喜III Now Printing	27.7期以降 売却予定 首都圏 計48,853坪 
首都圏 5,517坪 	その他 4,306坪 	首都圏 5,747坪 LS厚木II Now Printing	首都圏 13,093坪 	関西圏 26,479坪 

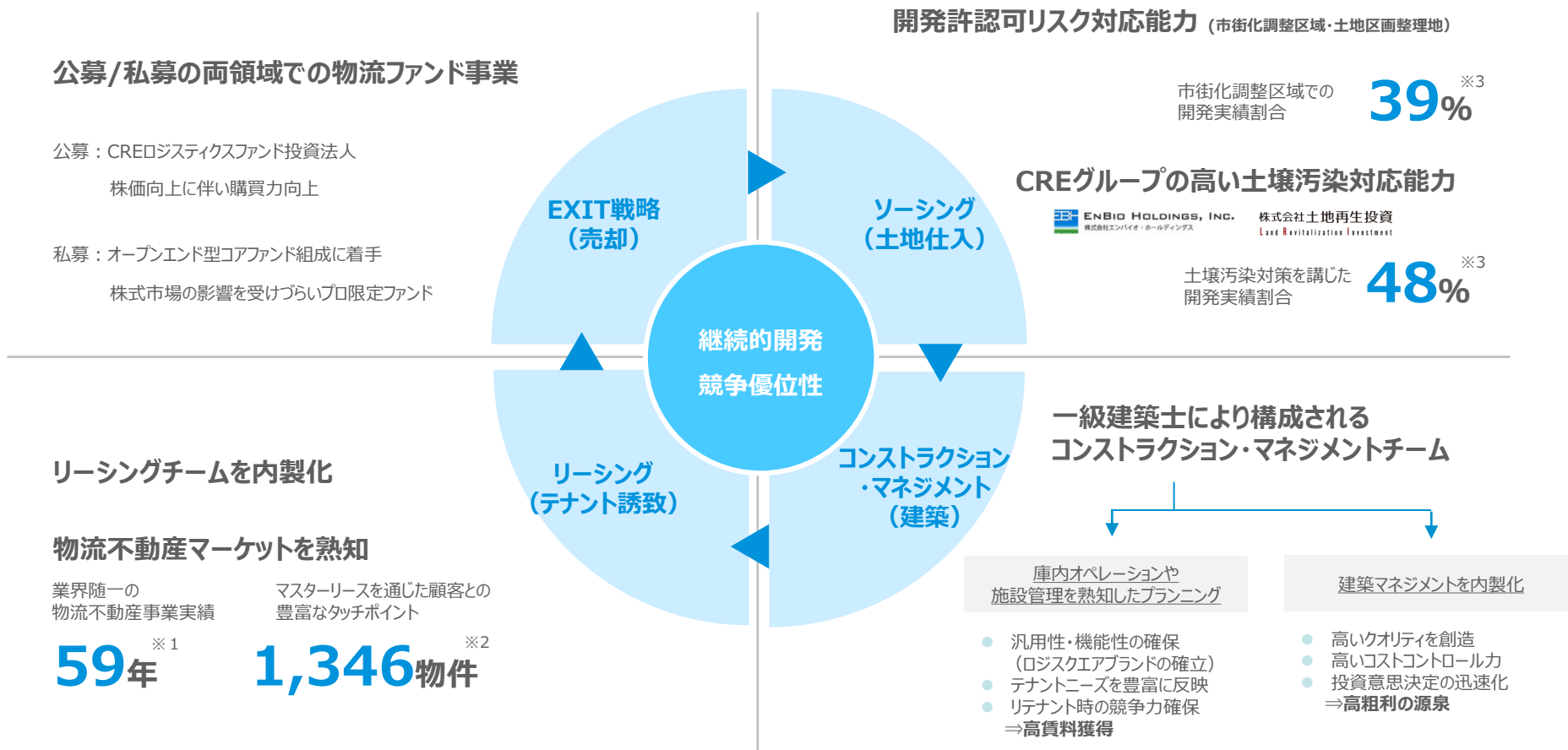
○% : テナント確定or内定率

注) 物件の売却時期は、工事の進捗状況やリーシング状況により変更が生じる可能性があります。

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

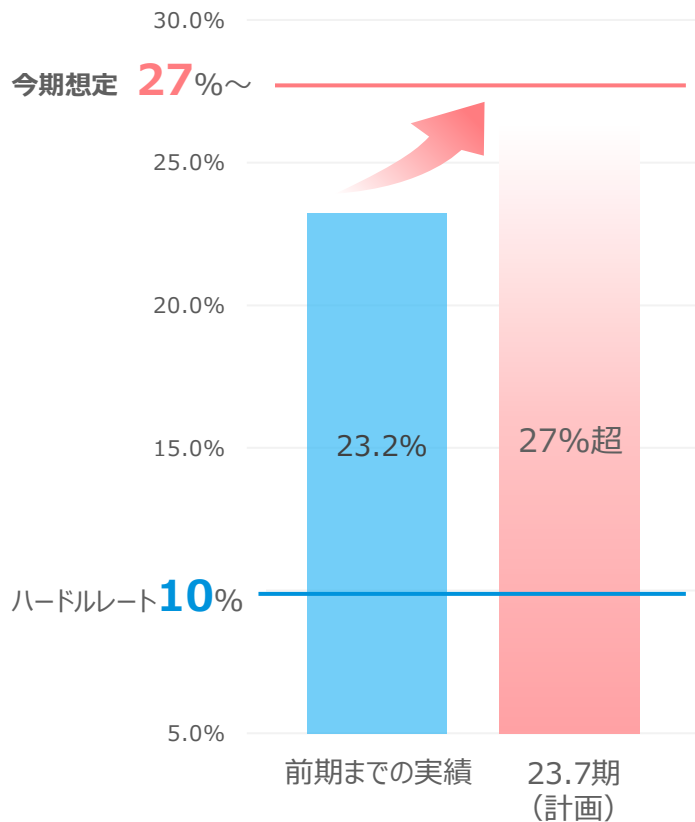


※1 天幸総建 1964年創業 ※2 2023年1月末時点 ※3 LS枚方までの竣工済23物件の実績より

# フロービジネス | 物流投資事業 : 投資～回収実績

## セグメント粗利率推移

- 業績予想の修正に合わせ計画の粗利率を変更

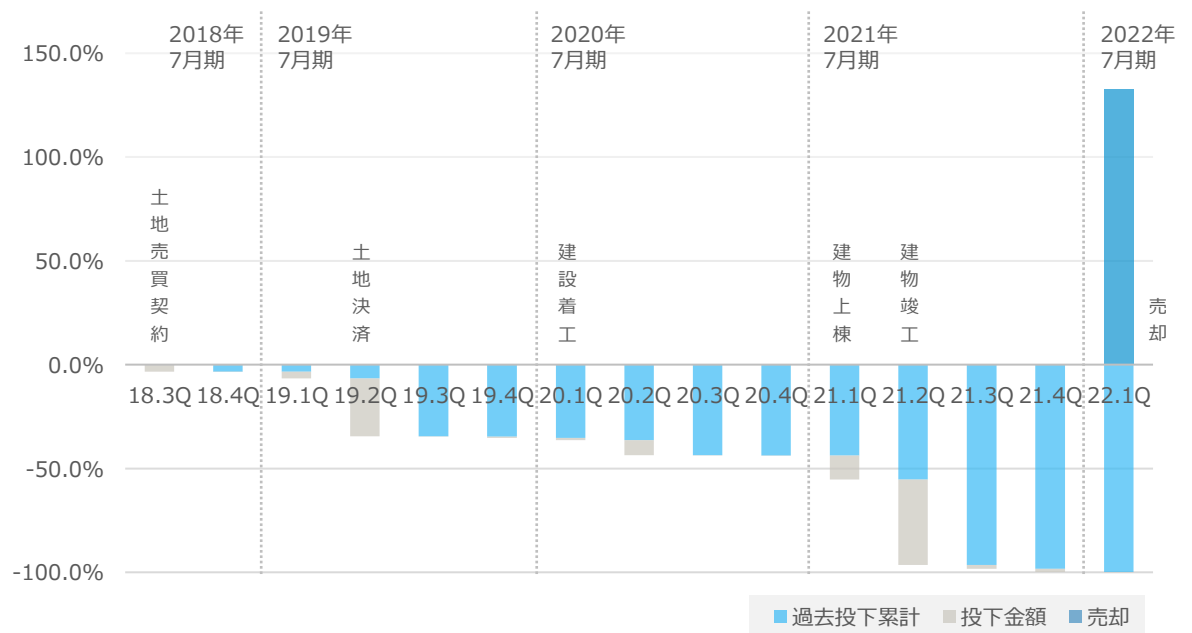


## 参考：投資～回収プロセス

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



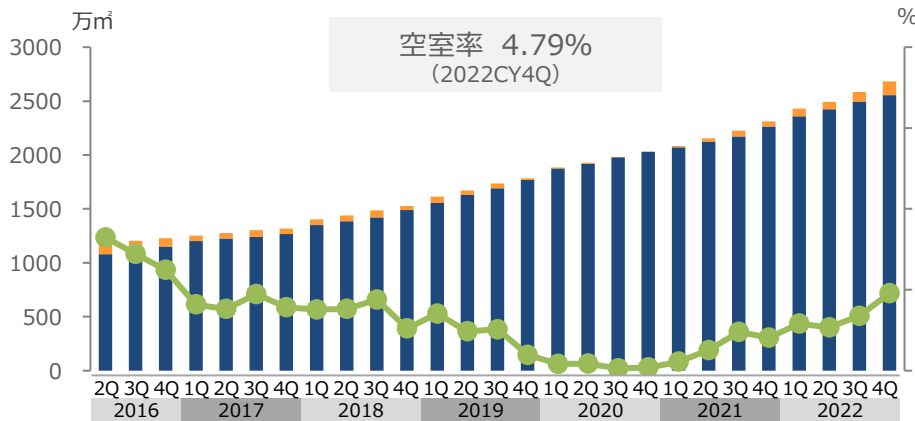
注) 総コストを100%とした場合の資金投下・回収イメージ (税抜) 売却後のCREリートから受け取るAM報酬・PM報酬は含まず  
 ※1 Cashベース。固都税精算・消費税含まず。レバレッジはLTV75%、金利1.5%前払と仮定

## 賃貸マーケット

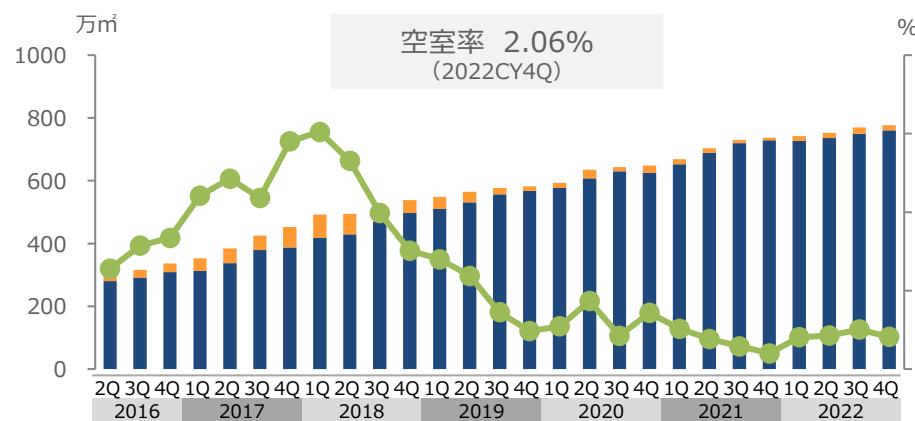
- 旺盛な需要継続も、空室率は首都圏は増加、関西圏はやや改善

### ■ ストック量と空室率

#### 首都圏



#### 関西圏

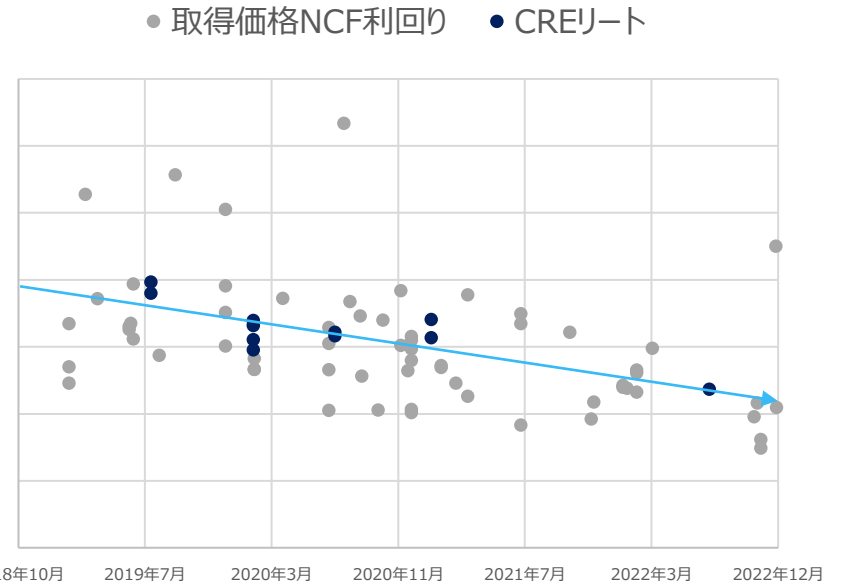


出所：当社「倉庫・物流不動産 マーケットレポート (β版) Ver. 202212」

## 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



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）	竣工（予定）
クアンガイ	35,530㎡	2023年9月（Park A） 2023年10月（Park B）
ゲアン	41,270㎡	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

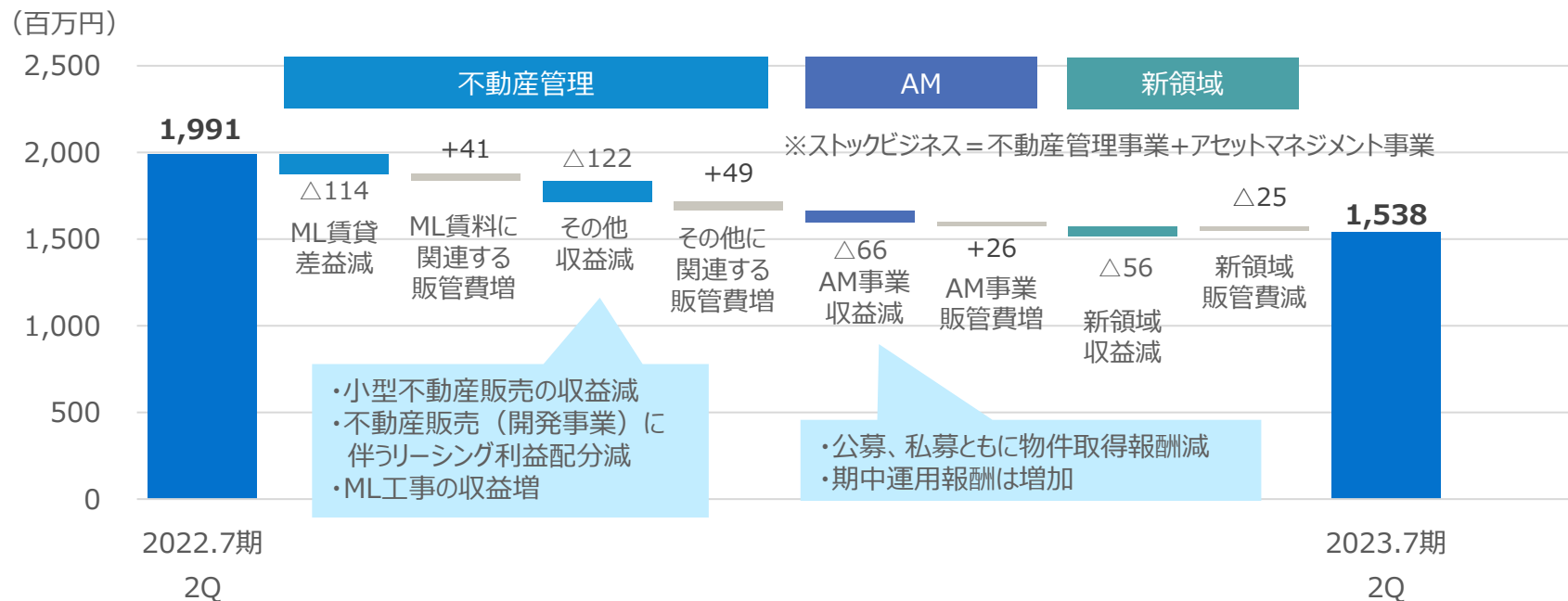
マテリアリティ（重要課題）への取り組みを通じて、持続可能な社会の実現に向けて貢献していきます。

## 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>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>7 エネルギーもみんなに そしてクリーンに</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>9 産業と技術革新の 基盤をつくらう</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>11 住み続けられる まちづくりを</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>12 つくる責任 つかう責任</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>15 陸の豊かさも 守ろう</p> </div> </div>
<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>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>3 すべての人に 健康と福祉を</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>4 質の高い教育を みんなに</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>8 働きがいも 経済成長も</p> </div> </div>
<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>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>3 すべての人に 健康と福祉を</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>5 ジェンダー平等を 実現しよう</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>8 働きがいも 経済成長も</p> </div> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>10 人や国の不平等を なくそう</p> </div> </div>
<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>	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>16 平和と公正を すべての人に</p> </div> </div>

# 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減益



## コアストック（粗利）





# 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

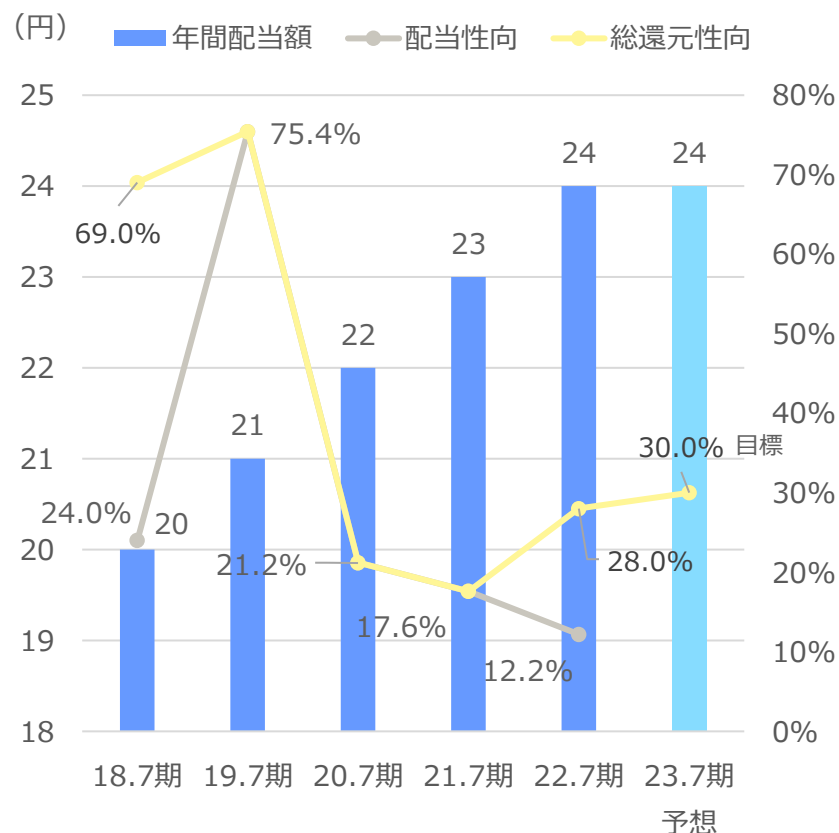
### 2022年7月期(前期) : 総還元性向28% (実績)

- 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

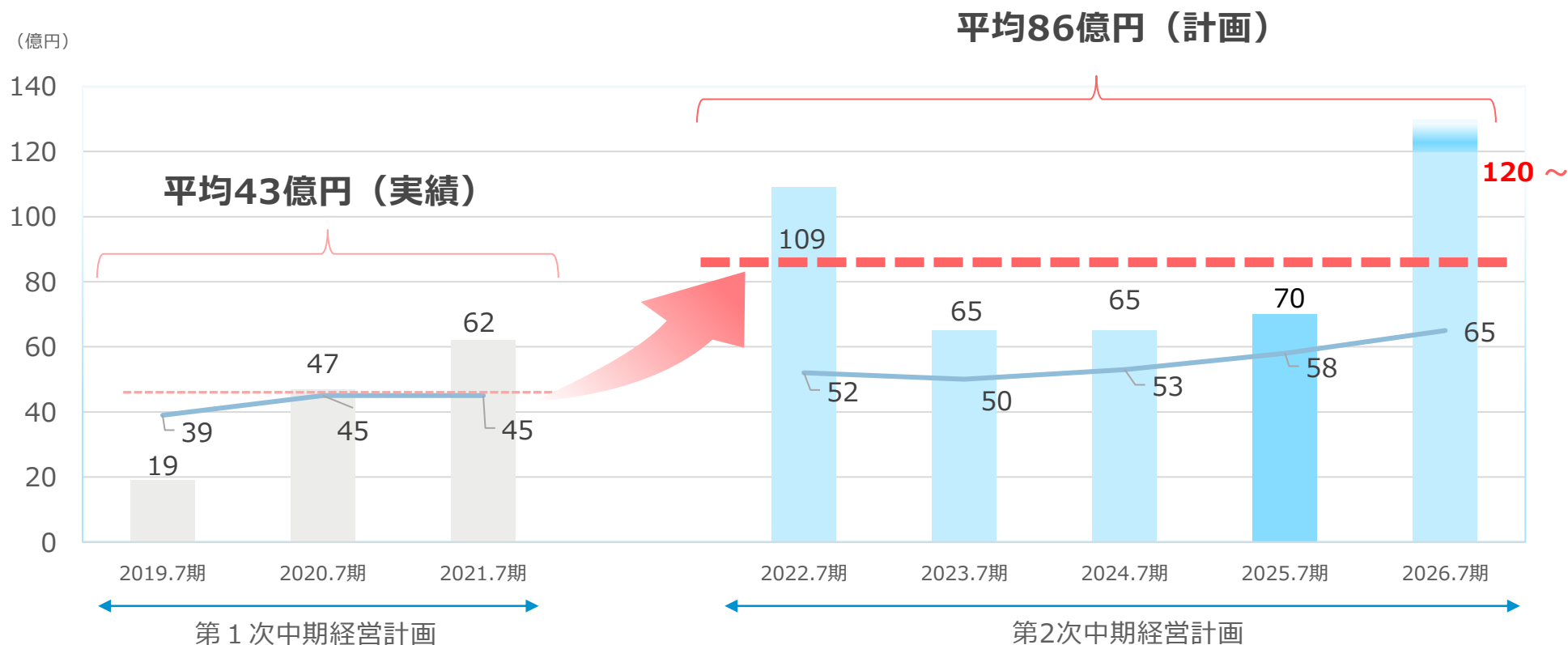
# 第2次中期経営計画の補足説明

# 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

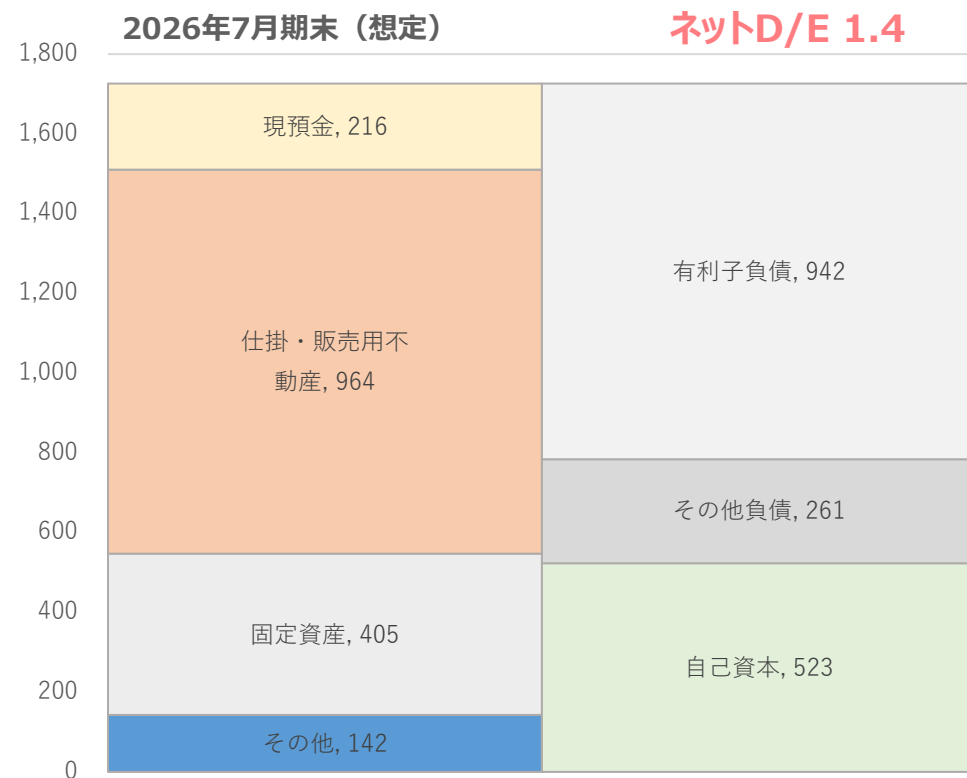
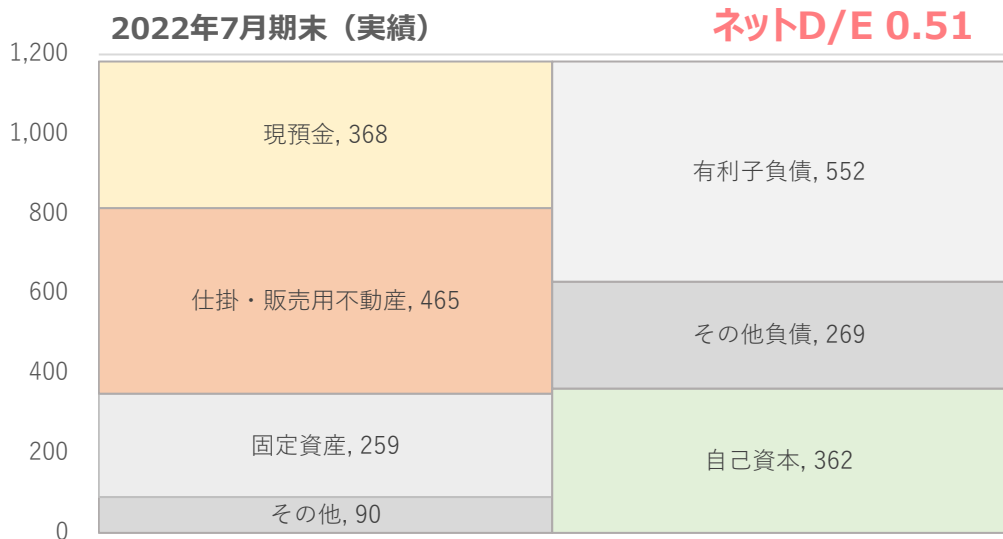


事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

# 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）

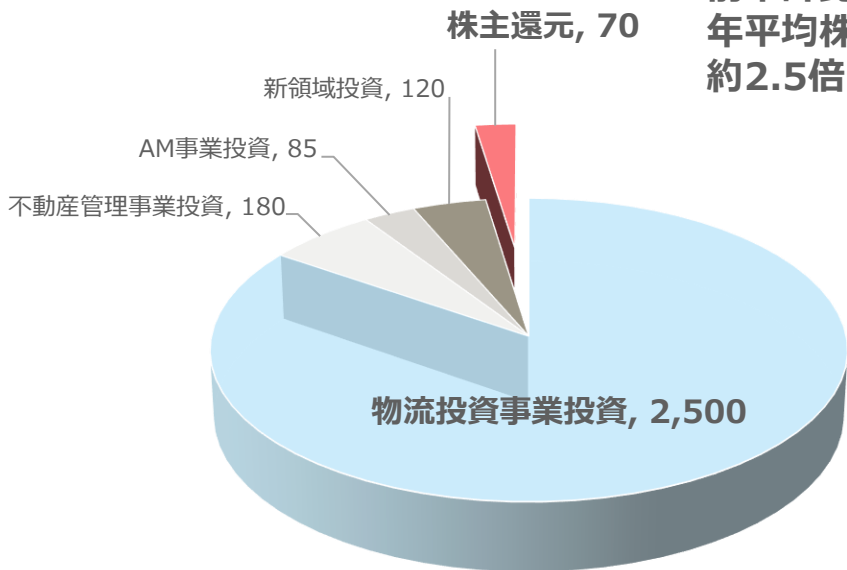


# 投資、財務の安定、株主還元を重視

## 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

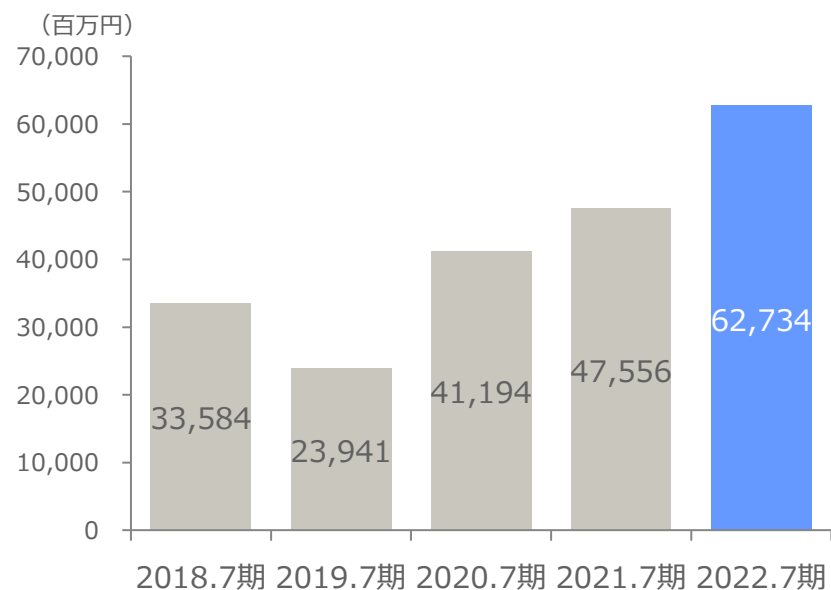
配当と自社株買いを機動的に実施。  
累計70億円の株主還元を目指す。（総還元性向 30%）

---

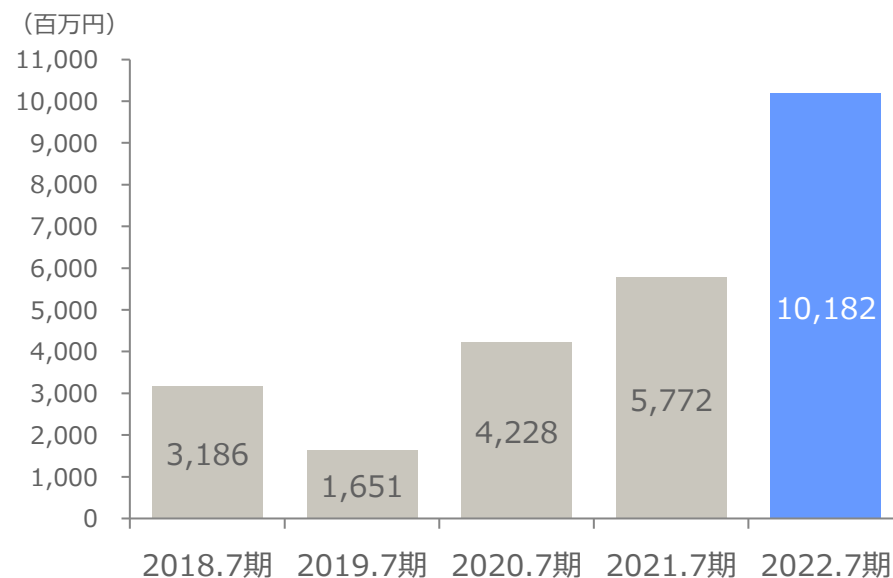
# APPENDIX

# 業績ハイライト (全体)

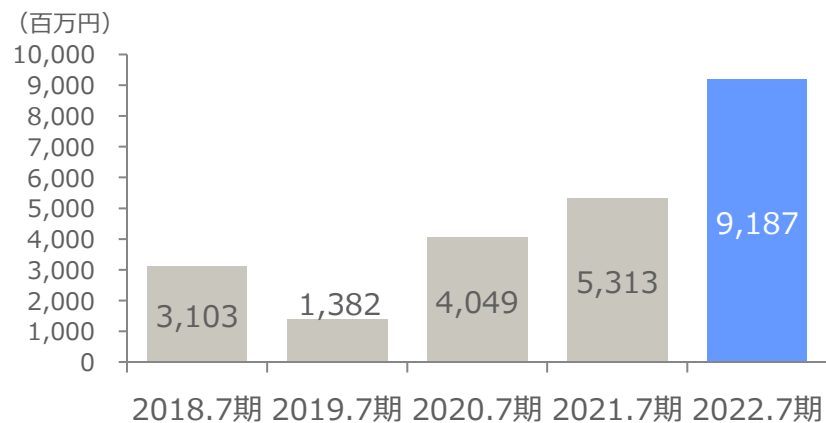
## 売上高



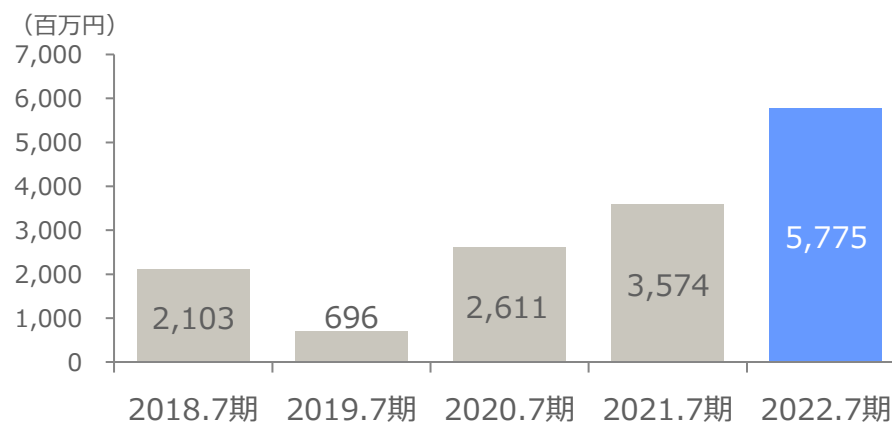
## 営業利益



## 経常利益



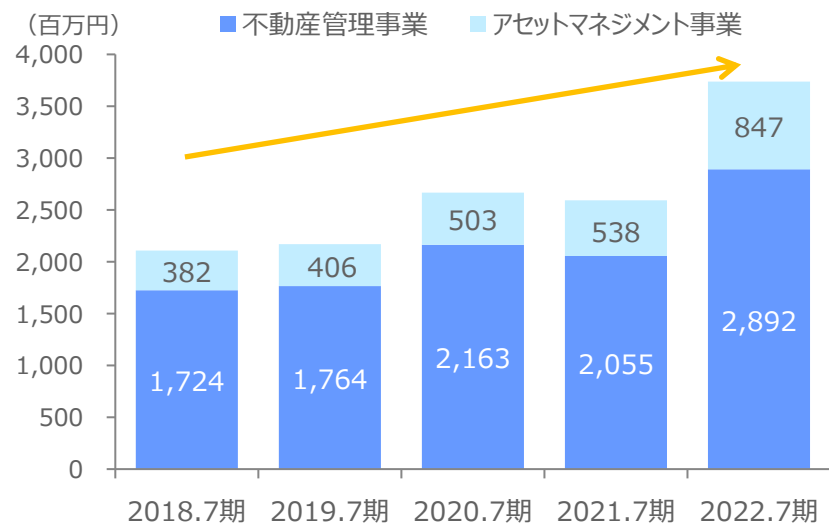
## 親会社株主に帰属する当期純利益



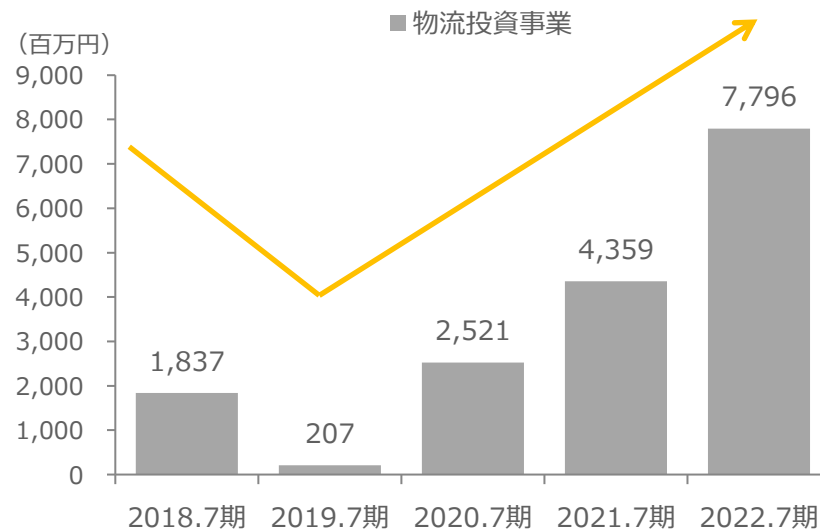
# 業績ハイライト（セグメント別）

## 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
(百万円)											
<b>不動産管理事業</b>											
売上高	7,944	5,713	6,526	7,874	28,058		6,479	6,383			
利益	949	481	816	644	2,892		456	615			
利益率	12.0%	8.4%	12.5%	8.2%	10.3%		7.0%	9.6%			
<b>物流投資事業</b>											
売上高	22,439	301	6,690	3,828	33,260		4	10			
利益	4,997	△9	2,504	304	7,796		△49	△266			
利益率	22.3%	△3.3%	37.4%	8.0%	23.4%		-	-			
<b>アセットマネジメント事業</b>											
売上高	357	434	292	323	1,408		273	420			
利益	261	297	187	100	847		161	305			
利益率	73.2%	68.5%	64.0%	31.0%	60.2%		59.0%	72.6%			

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月期第2四半期（累計）決算概要 連結BS

- 販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア白井、ロジスクエア伊丹、ロジスクエア枚方、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、ロジスクエアふじみ野A棟・B棟・C棟、ロジスクエア一宮、ロジスクエア松戸、ロジスクエア久喜Ⅲ、ロジスクエア福岡小郡、ロジスクエア掛川、等

(単位：百万円)

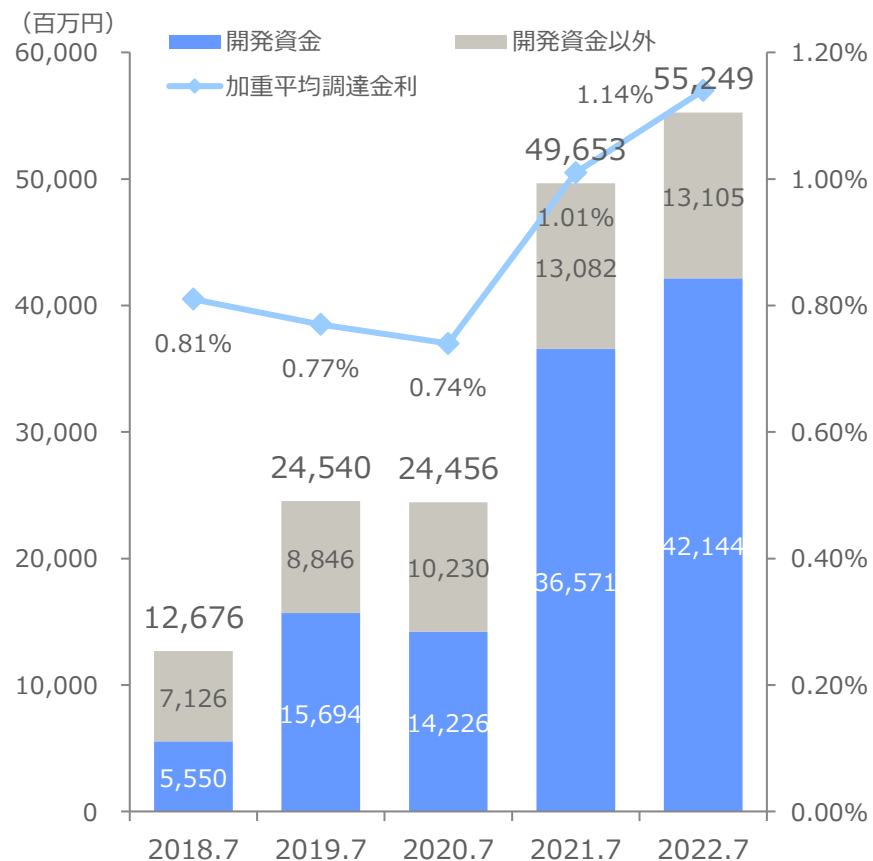
	2022年 7月末	2023年 1月末	増減		2022年 7月末	2023年 1月末	増減
資産	118,248	130,726	12,478	負債	82,090	96,610	14,519
流動資産	92,273	104,639	12,365	流動負債	20,695	19,502	△1,193
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	36,806	26,185	△10,620	短期借入金等※1	3,429	2,881	△547
販売用不動産	2,555	26,988	24,432	固定負債	61,394	77,107	15,712
仕掛販売用不動産	43,981	33,897	△10,084	(主な内訳)			
固定資産	25,954	26,071	116	長期借入金等※2	51,790	66,849	15,058
(主な内訳)				受入敷金保証金	7,975	8,613	638
有形固定資産	7,222	7,574	352	純資産	36,157	34,116	△2,040
無形固定資産	1,052	1,040	△12	資本金	5,217	5,294	76
投資その他の資産	17,679	17,456	△223	資本剰余金	7,177	7,253	76
(内、敷金及び保証金)	(7,548)	(7,434)	△113	利益剰余金	22,311	21,599	△711
資産計	118,248	130,726	12,478	負債・純資産計	118,248	130,726	12,478

※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

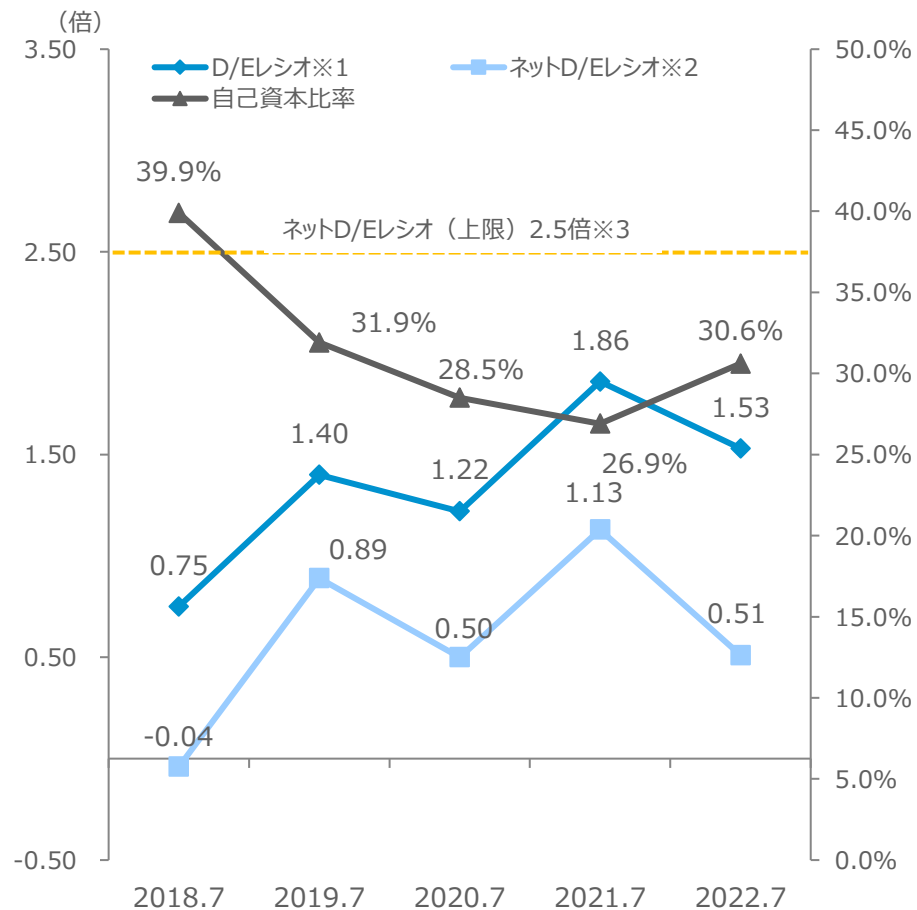
# 財務基盤 (2022年7月末)

## 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	316名（2023年1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**

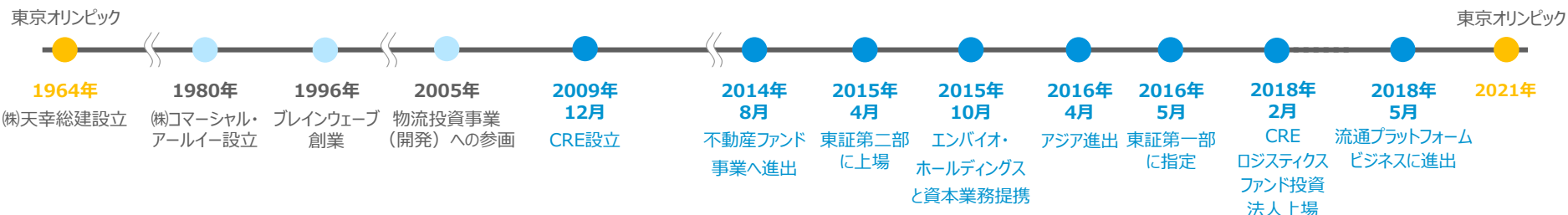
**CRE 4.0**

- ・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

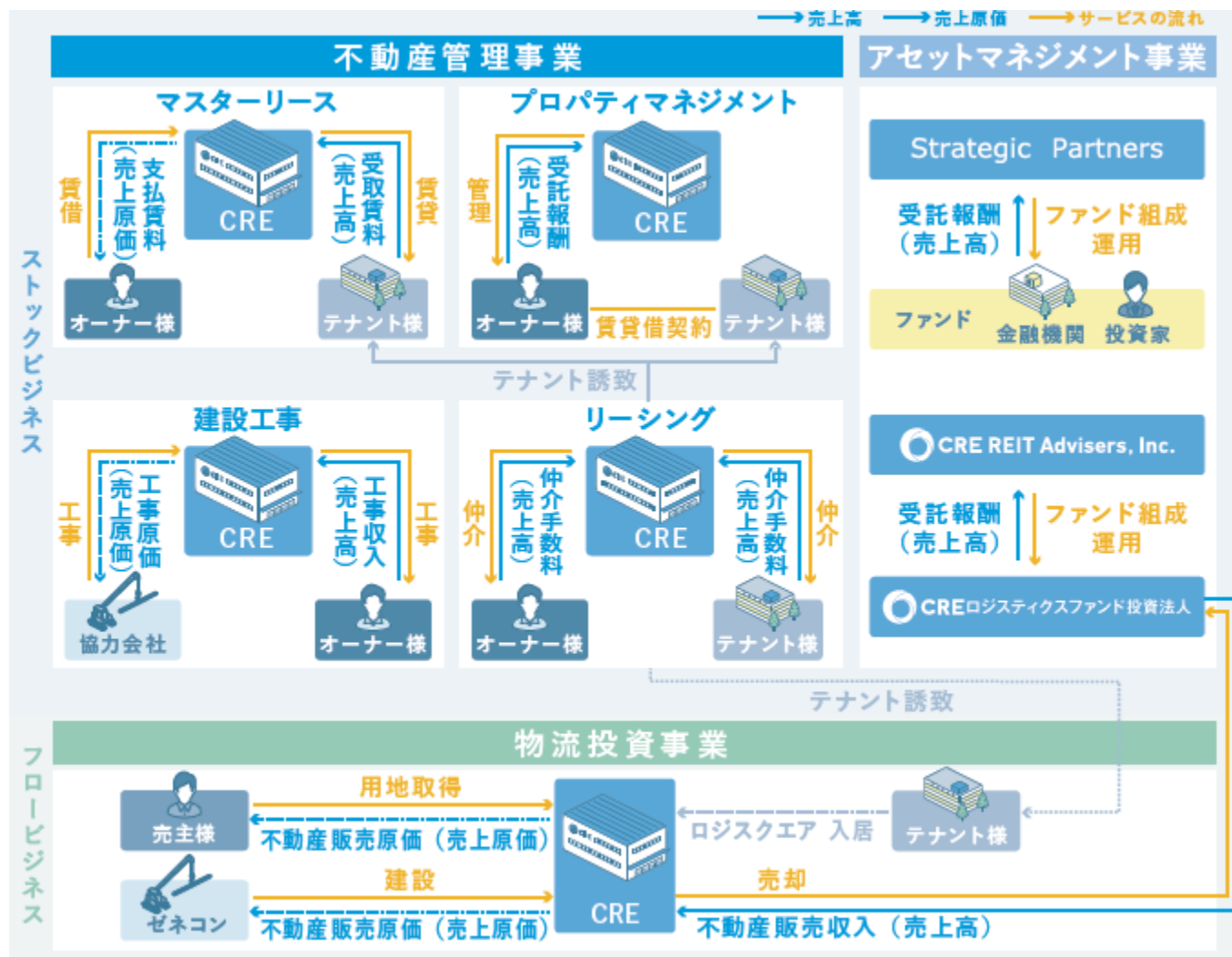
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



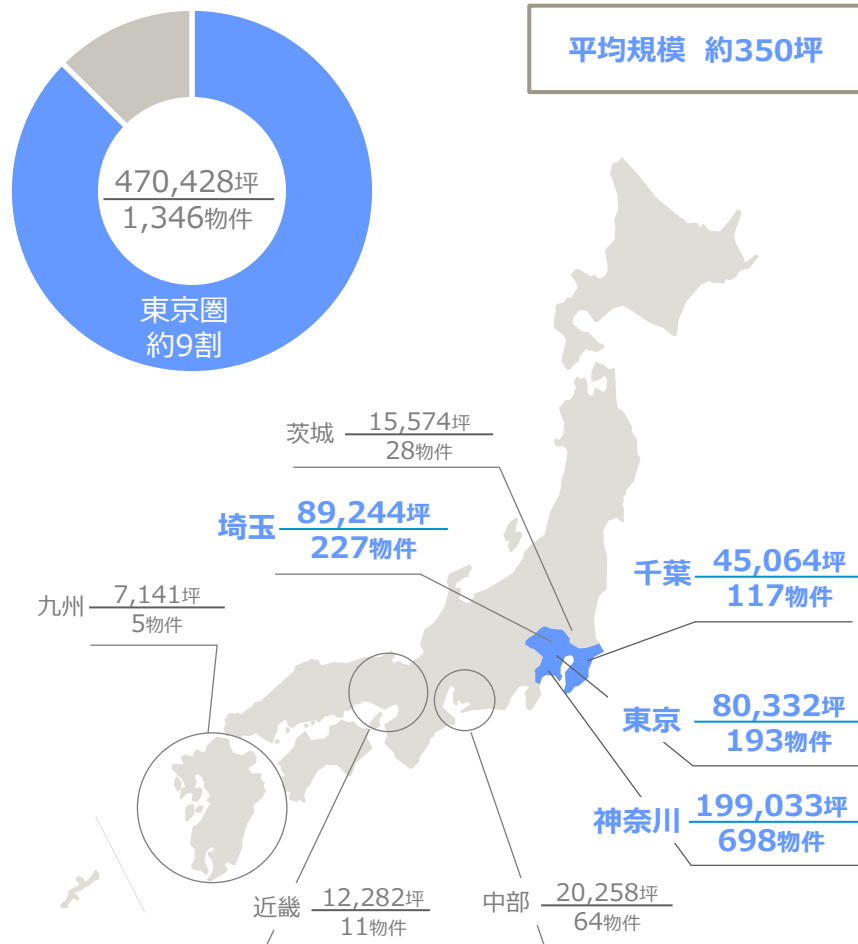
2021年7月：子会社化

# シーアールイーグループの主な事業

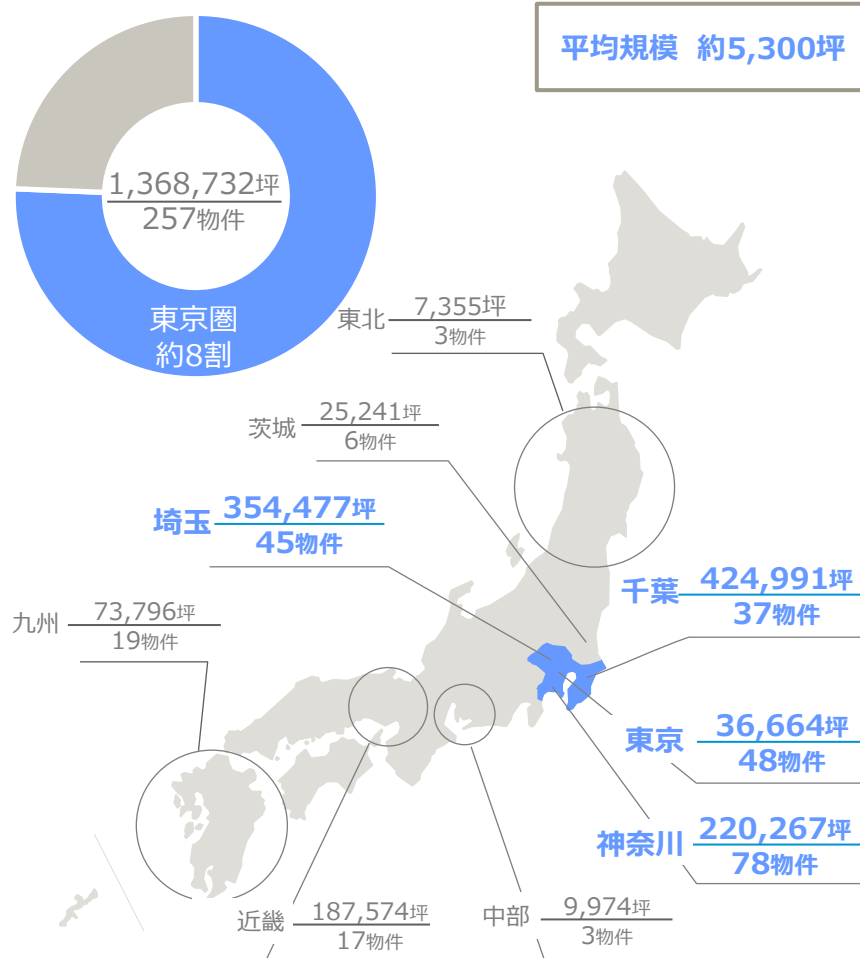


# 不動産管理事業 管理面積（エリア別）

## 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



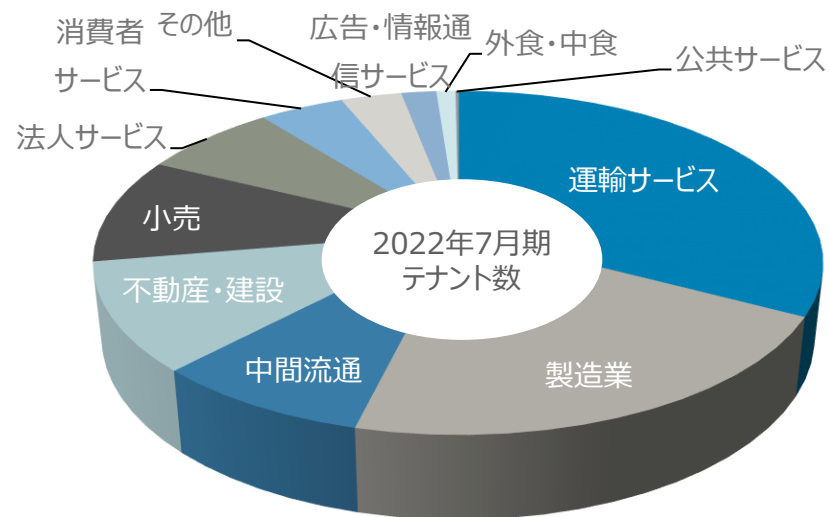
※2023年1月末現在

※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



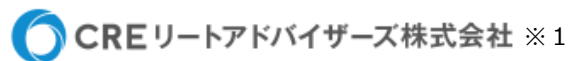
## プロパティマネジメントの主な顧客

- ・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)
- ・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)

※2023年1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



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（2023年1月31日現在）

## 発行済株式総数および株主数

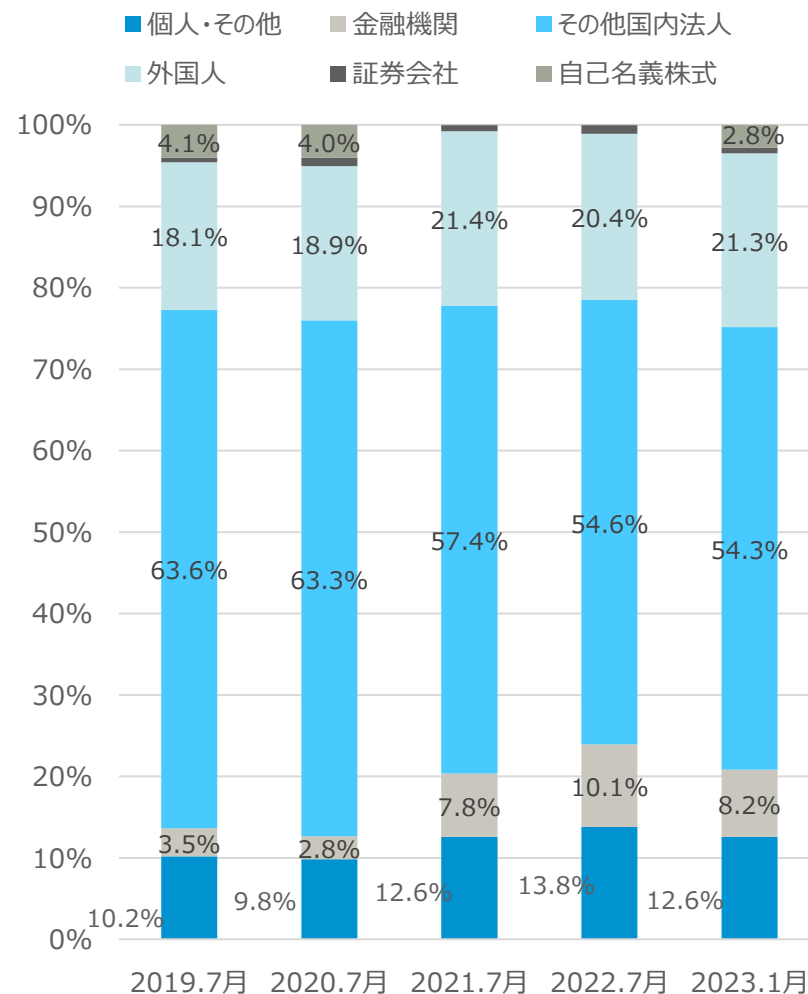
発行済株式総数	30,087,200株
株主数	6,667名

## 大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産（株）	11,009	37.64
ケネディクス（株）	4,485	15.33
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	2,193	7.50
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	1,279	4.38
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST	1,000	3.42
野村信託銀行（株）（信託口2052257）	999	3.42
日本マスタートラスト信託銀行（株） （信託口）	902	3.09
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	631	2.16
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	601	2.06
公共建物（株）	559	1.91

（注）上記のほか、当社所有の自己株式840千株（発行済株式総数に対する所有株式数の割合2.79%）があります。

## 所有者別株式数比率の推移



# 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。