

2020年7月期 決算説明資料

2020年9月11日



株式会社シーアールイー

東証一部 証券コード3458 (不動産業)

世界の人とモノをつなぐ
物流インフラプラットフォームとして
NO.1企業グループ



物流インフラプラットフォーム

人手不足対策



株式会社倉庫人材派遣センター

グループ会社

コールドチェーンへの対応



株式会社A-TRUCK

グループ会社

オムニチャネル対応



株式会社AMS

パートナー会社

ドライバー不足対策



CBcloud株式会社

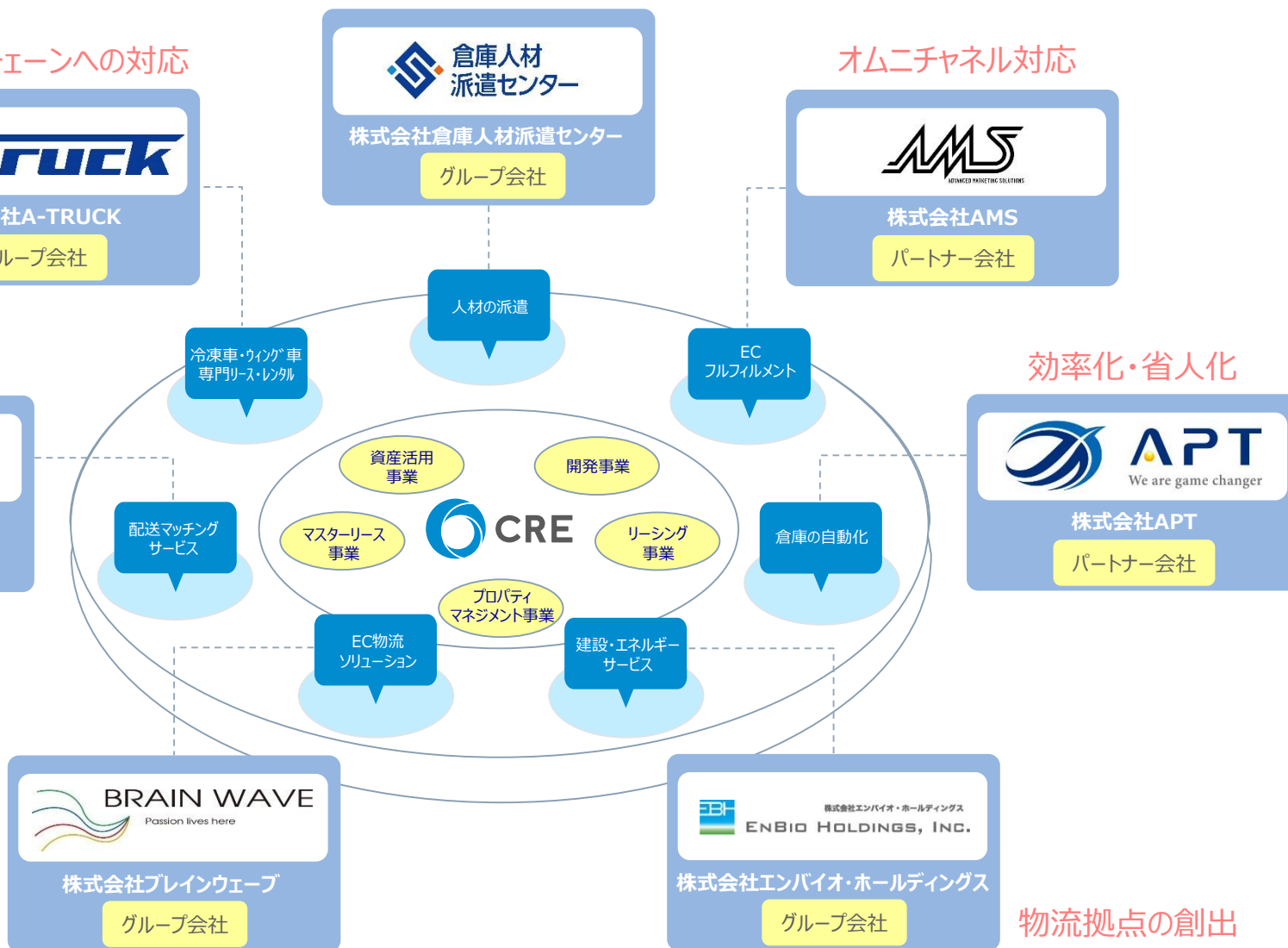
パートナー会社

効率化・省人化



株式会社APT

パートナー会社



オムニチャネル対応 (分散出荷管理)



株式会社ブレインウェーブ

グループ会社



株式会社エンバイオ・ホールディングス

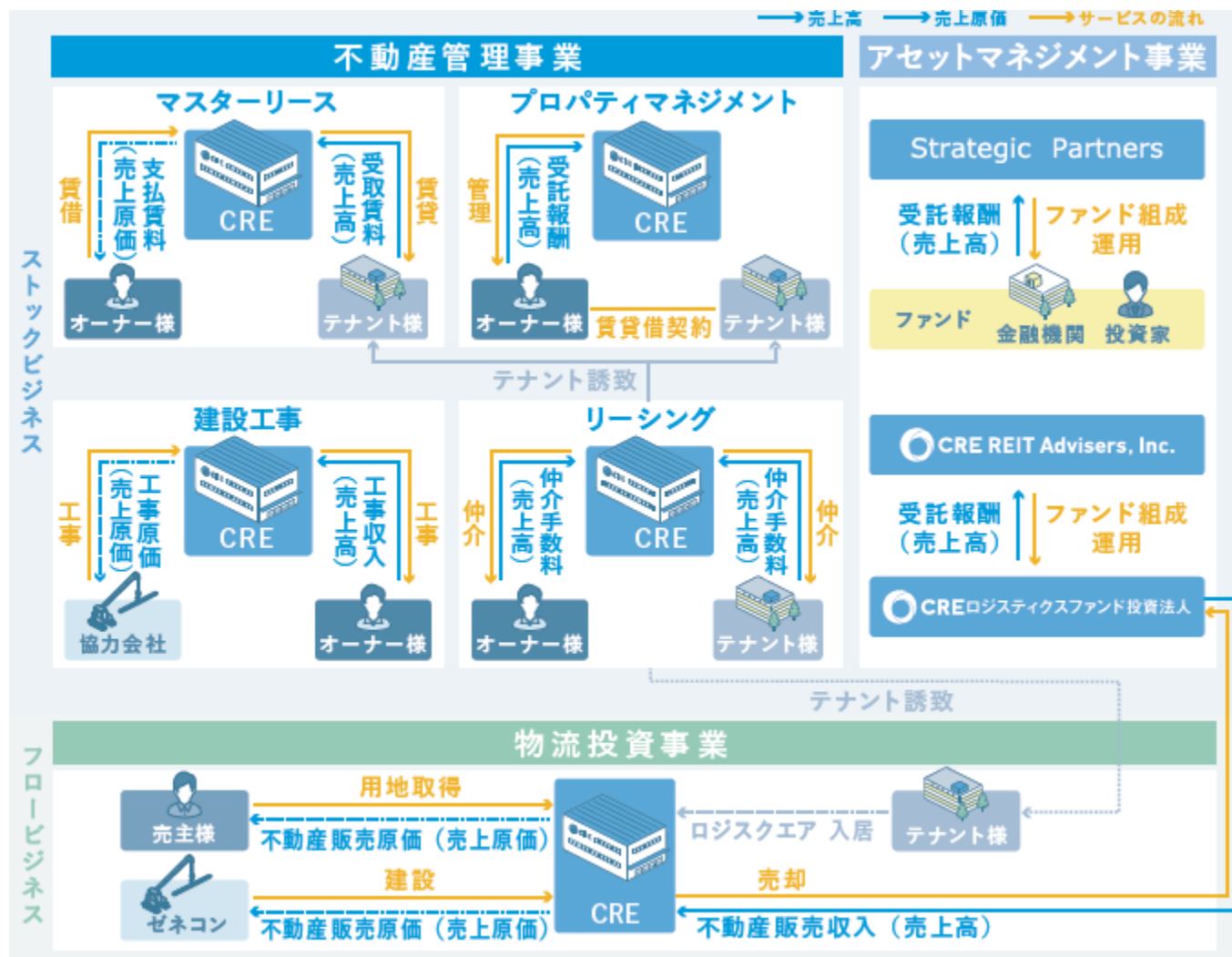
グループ会社

物流拠点の創出

グループ会社の区分

<p>連結子会社</p>	 (株)ブレインウェーブ 流通プラットフォーム事業	 CRE (Thailand) Co., Ltd. タイにてセルフストレージ事業を展開	 CREリートアドバイザーズ(株) CREロジスティクスファンド投資法人のアセットマネジメント業務	 ストラテジック・パートナーズ(株) 私募ファンドのアセットマネジメント業務	 CRE Asia Pte. Ltd.
<p>持分法適用 関連会社</p>	 (株)エンバイオ・ホールディングス 土壌汚染関連事業	 Sembcorp Infra Services Pte. Ltd. ベトナムにて物流施設の賃貸、開発事業を展開	 (株)A-TRUCK 冷凍車・ウイング車 専門リース・レンタル	 (株)土地再生投資(注) 土壌汚染地の流動化事業	(注) 連結決算への取り込みは2021年7月期からとなります。
<p>投資先</p>	 CBcloud(株) 配送マッチングサービス	 (株)APT 倉庫の自動化	 (株)AMS ECフルフィルメント	 (株)倉庫人材派遣センター 人材の派遣	 日本パーソナルストレージ(株) セルフストレージに特化したプロパティマネジメント事業を展開

シーアールイーグループの主な事業



目次

● 2020年7月期決算概要	P.7
● 業績予想	P.23
● 中期経営計画（2019年7月期～2021年7月期）	P.25
● 株主還元	P.36
● 長期経営方針	P.39
● 物流不動産市場	P.45
● APPENDIX	P.50

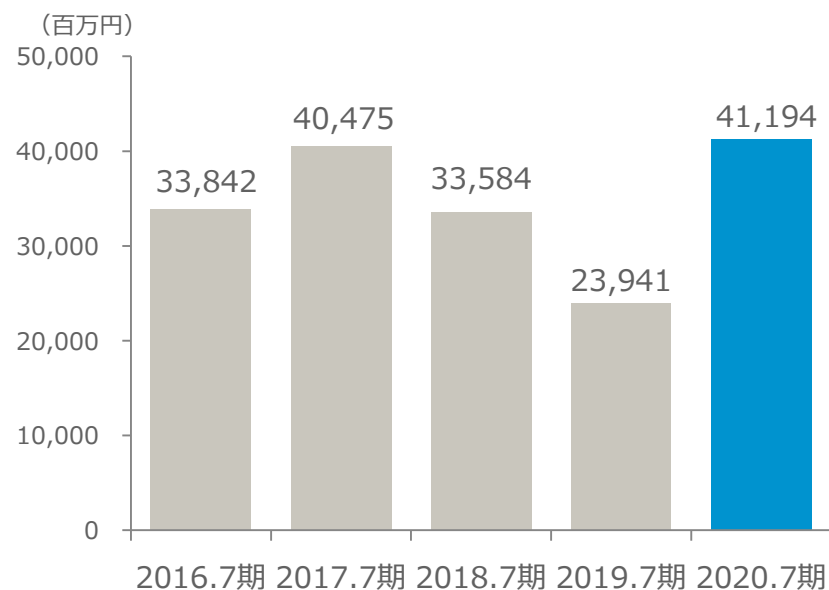
- 大型物流施設「ロジスクエア三芳」竣工²
- マルチテナント型物流施設「ロジスクエア狭山日高（飯能）」竣工⁵
- ベトナムの物流施設開発事業に阪急阪神不動産が参画⁶
- 子会社株式の追加取得による完全子会社化に関するお知らせ¹
- 物流施設 3 物件売却に関するお知らせ³
- 2020年7月期業績予想の修正に関するお知らせ⁴
- 公募増資関連のお知らせ^{7 8 9}

1-4:2020年6月29日 5:2020年6月30日 6:2020年7月2日発表 7:2020年7月16日 8:2020年7月27日 9:2020年8月28日

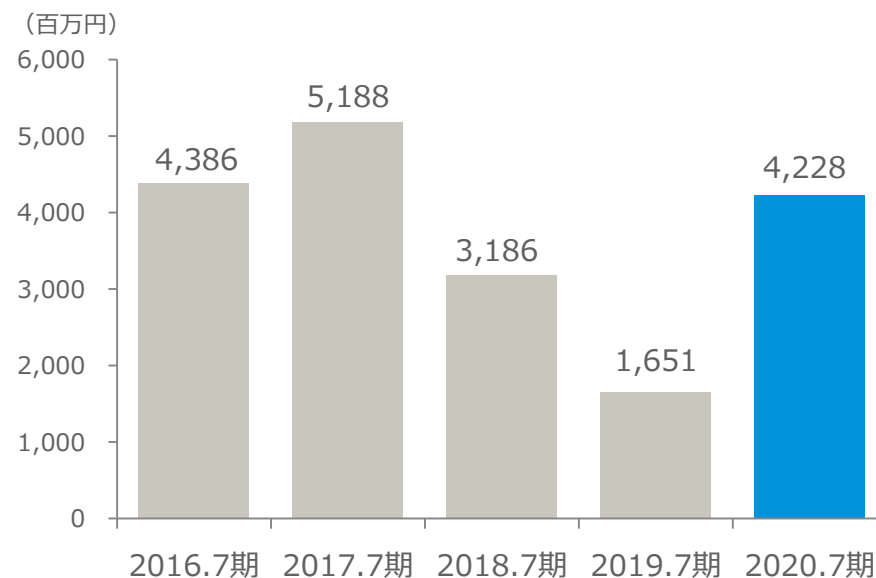
2020年7月期決算概要

業績ハイライト (全体)

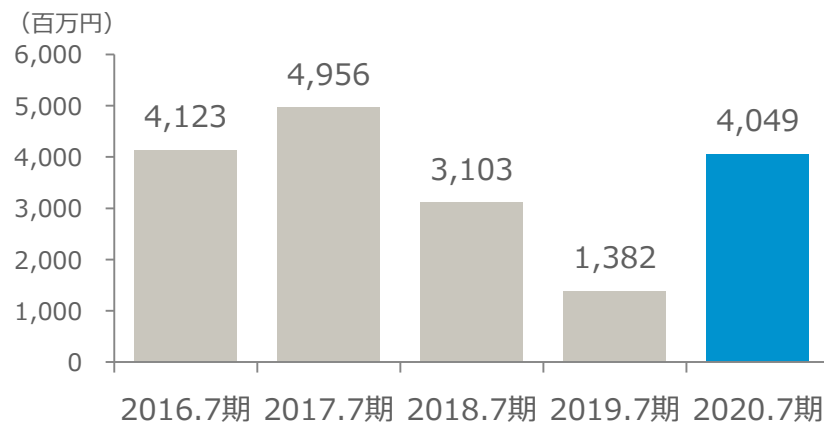
売上高



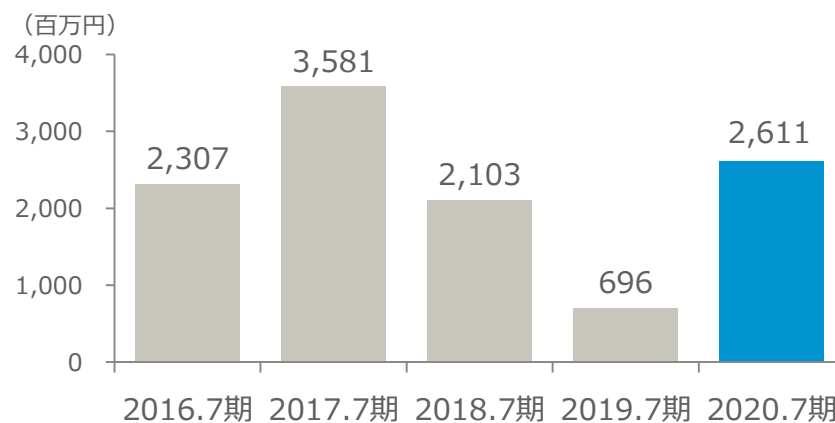
営業利益



経常利益



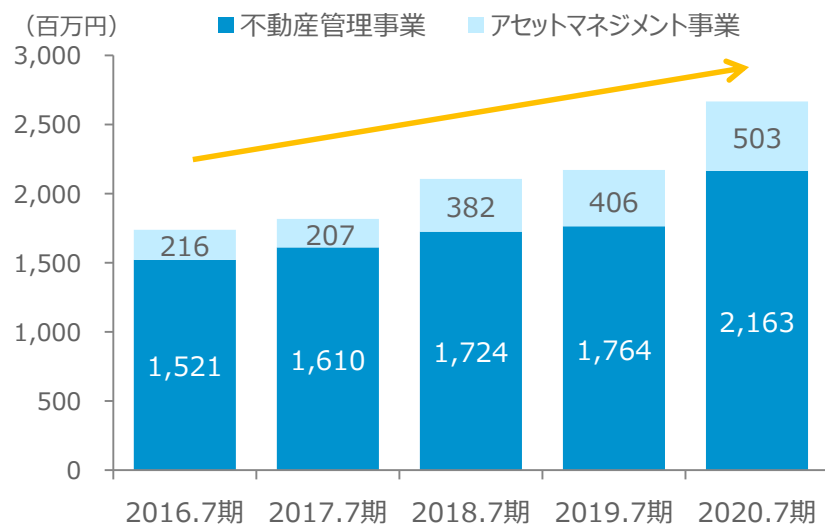
親会社株主に帰属する当期純利益



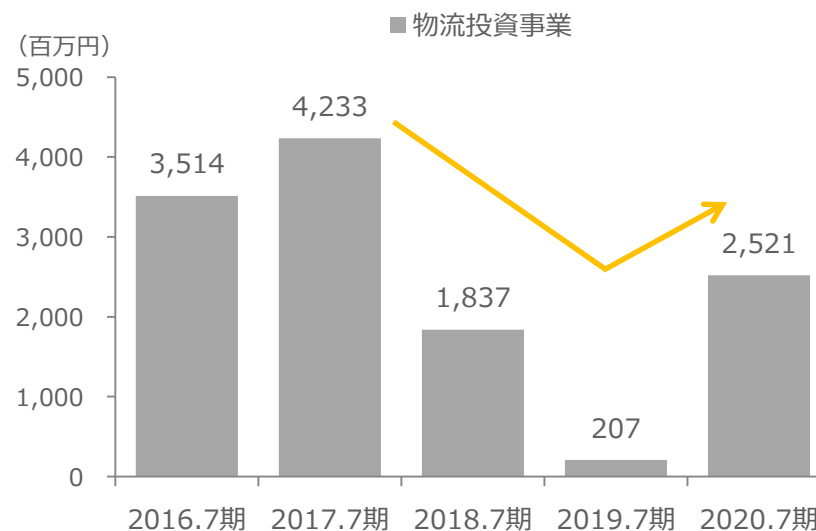
業績ハイライト (セグメント別)

セグメント利益

ストックビジネス



フロービジネス



2020年7月期決算概要 連結PL（全体）

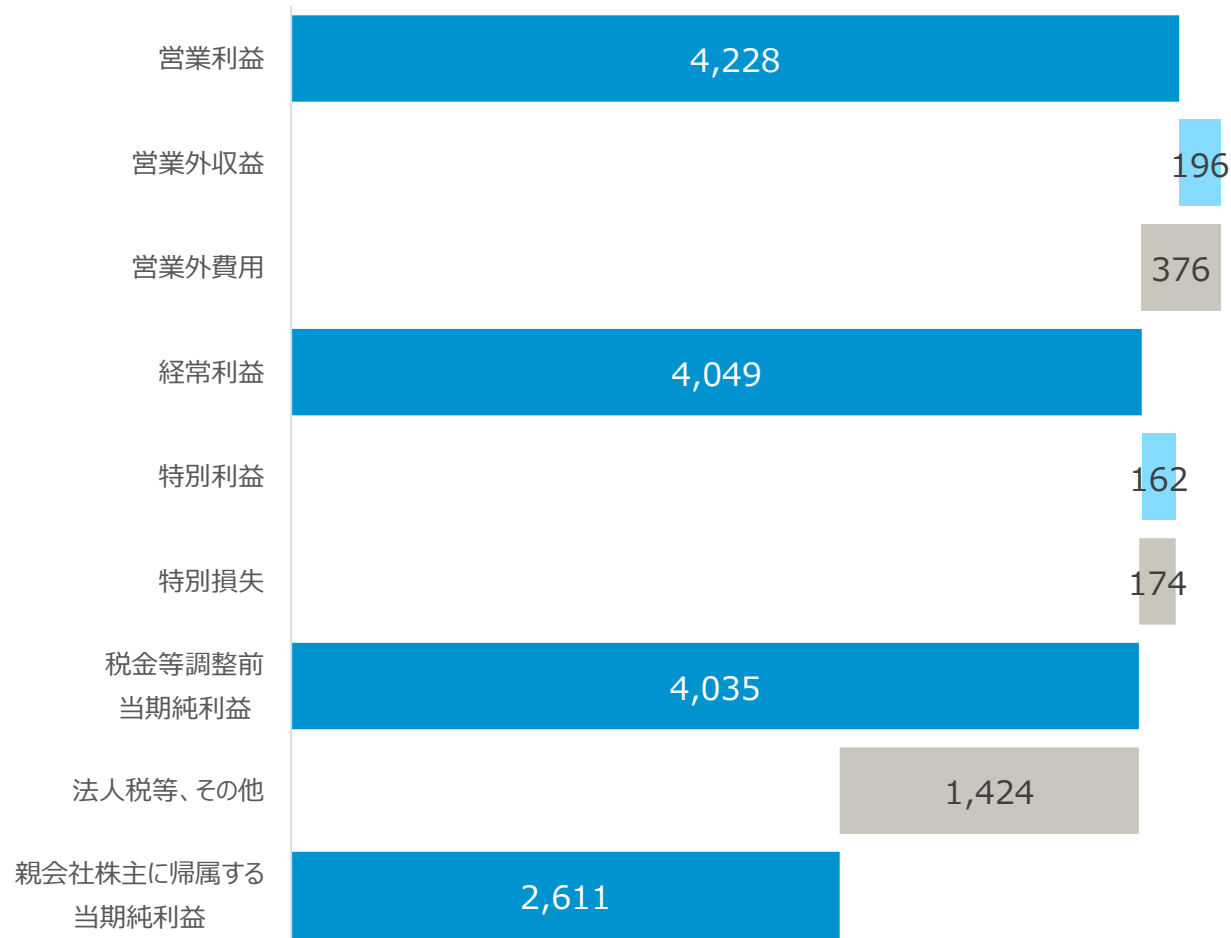
- アセットマネジメント事業の牽引により、ストックビジネスは堅調に成長し、増収増益
- フロービジネスである物流投資事業は物流施設3物件の売却によりV次回復し、増収増益
- のれん償却額は236百万円

（単位：百万円）

	2019年7月期 通期実績	2020年7月期 通期実績	増減率 (%)	2020年7月期 通期修正計画 (6月29日発表)	計画比 (%)	期初計画	期初計画比 (%)
売上高	23,941	41,194	72.1%	41,000	0.5%	43,600	△5.5%
売上総利益	5,183	8,471	63.5%	—	—	—	—
営業利益	1,651	4,228	156.1%	3,900	8.4%	2,500	69.1%
経常利益	1,382	4,049	193.0%	3,720	8.8%	2,100	92.8%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	696	2,611	274.9%	2,400	8.8%	1,300	100.9%
1株当たり 当期純利益 (EPS)	27.86円	103.72円	272.3%	95.32円	8.8%	51.79円	100.3%

2020年7月期決算概要 段階利益

(単位：百万円)



営業外収益、費用の主な内訳

営業外収益	
持分法による投資利益	112
営業外費用	
金融費用等	299

2020年7月期決算概要 連結PL (セグメント別)

- 不動産管理事業 : ストック収入であるマスターリースの賃貸収入はロジコム社グループ入りもあり、着実に増加リーシングも好調で増収増益
- 物流投資事業 : ロジスクエア千歳、上尾、三芳の売却により増収増益
- 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からの期中運用報酬が順調に計上されたことに加え、3期連続となる公募増資を実施し、運用資産の取得にかかるアクイジション報酬等を計上し、増収増益

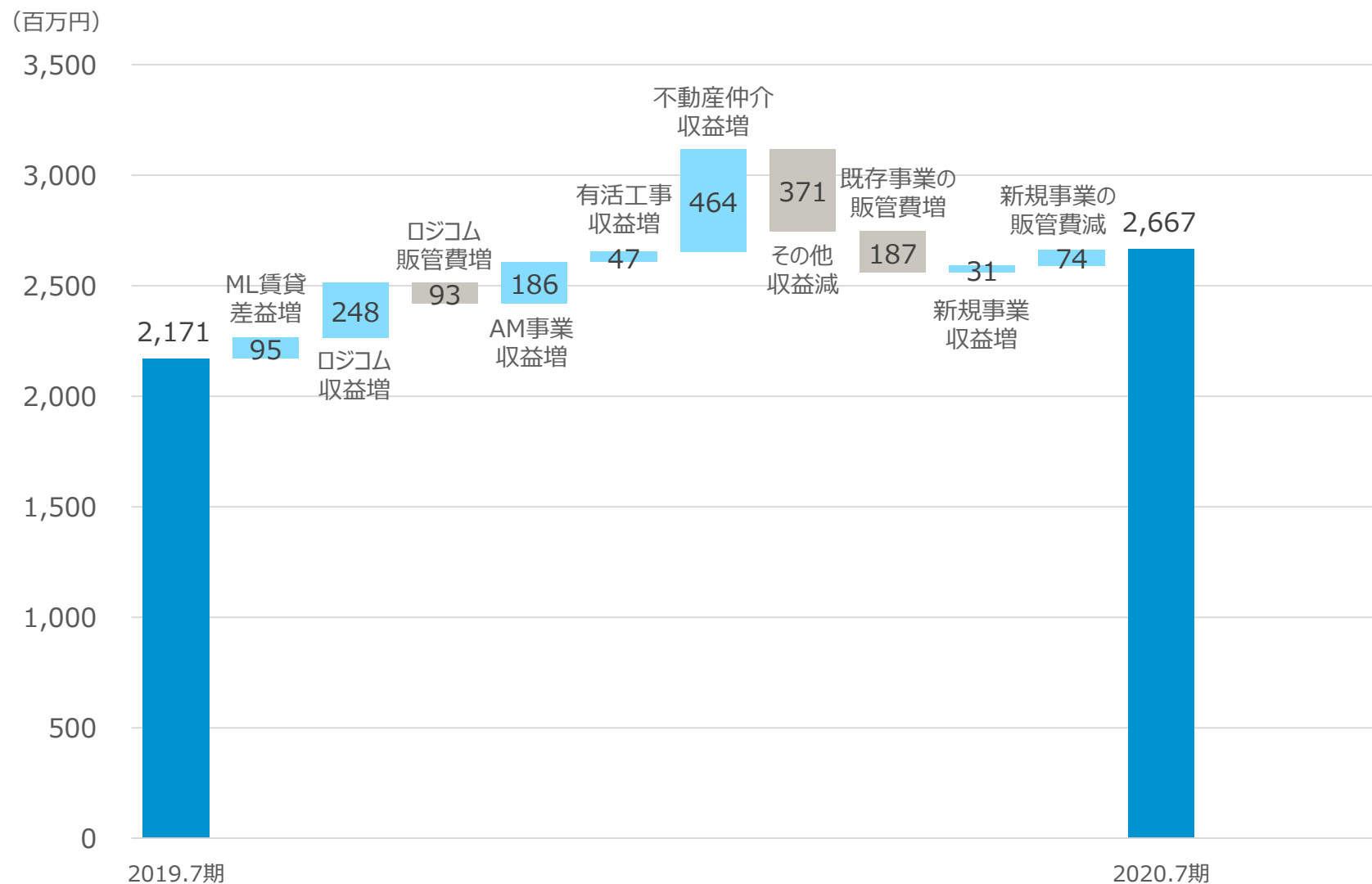
(単位：百万円)

	2019年7月期 通期実績	2020年7月期 通期実績	増減率 (%)
売上高	23,941	41,194	72.1%
不動産管理事業	21,537	22,563	4.8%
物流投資事業	1,599	17,645	—
アセットマネジメント事業	784	966	23.3%
その他事業	20	19	△5.4%
セグメント利益	1,651	4,228	156.1%
不動産管理事業	1,764	2,163	22.6%
物流投資事業	207	2,521	—
アセットマネジメント事業	406	503	23.9%
その他事業	4	3	△12.3%
調整額	△731	△964	—

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

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



2020年7月期決算概要 連結BS

- 販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア川越Ⅱ、ロジスクエア神戸西、ロジスクエア狭山日高、小型倉庫等7物件
- 仕掛販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳Ⅱ

(単位：百万円)

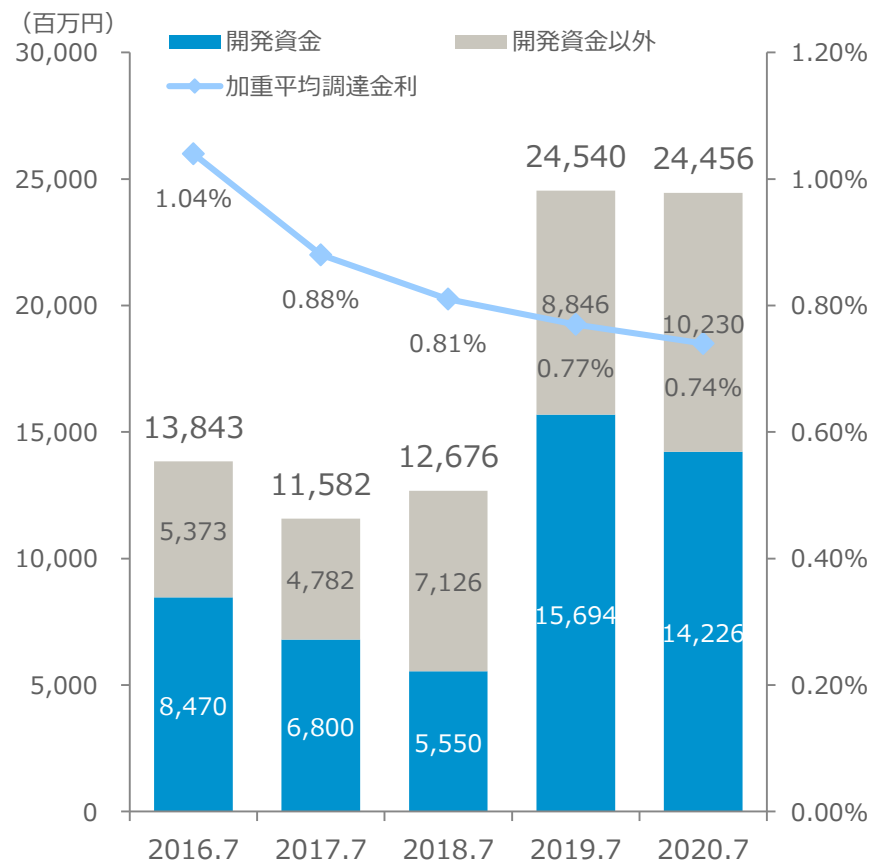
	2019年 7月末	2020年 7月末	増減		2019年 7月末	2020年 7月末	増減
資産	54,712	70,142	15,430	負債	37,167	50,138	12,971
流動資産	36,245	49,324	13,078	流動負債	8,770	28,038	19,268
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	9,032	14,466	5,433	短期借入金等※1	3,626	10,752	7,125
売掛金	422	485	63	買掛金	1,917	11,994	10,076
販売用不動産	9,931	20,395	10,464	固定負債	28,396	22,099	△6,296
仕掛販売用不動産	14,669	8,715	△5,954	(主な内訳)			
固定資産	18,467	20,818	2,351	長期借入金等※2	20,913	13,703	△7,209
(主な内訳)				受入敷金保証金	6,497	7,115	618
有形固定資産	3,904	4,561	657	純資産	17,545	20,004	2,458
無形固定資産	1,663	1,441	△221	資本金	2,195	2,240	44
投資その他の資産	12,898	14,815	1,916	資本剰余金	3,784	3,612	△172
(内、敷金及び保証金)	(5,730)	(6,218)	488	利益剰余金	12,085	14,170	2,084
資産計	54,712	70,142	15,430	負債・純資産計	54,712	70,142	15,430

※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

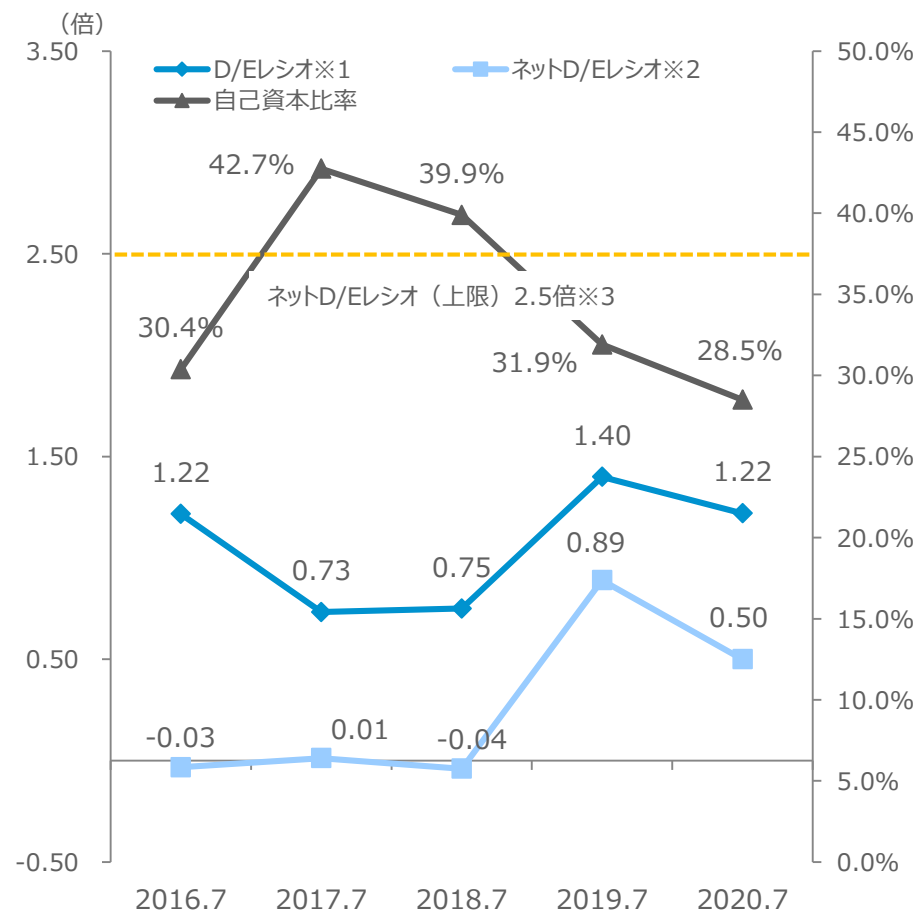
財務基盤 (2020年7月末)

借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	16.7	17.7	18.7	19.7	20.7
調達先	15	15	20	24	23

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

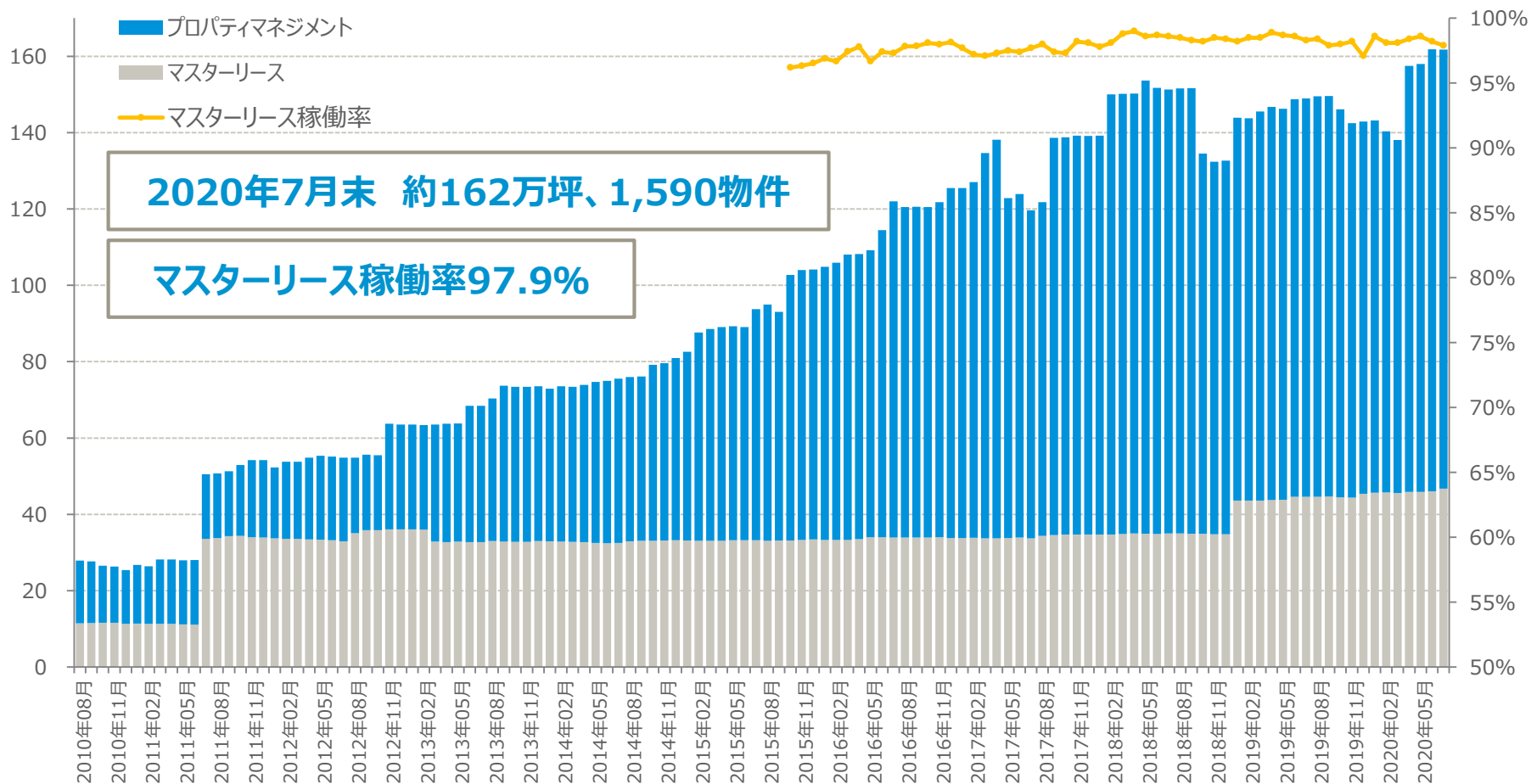
※2 ネットD/ELシオ = {有利子負債 (短期借入金等 + 長期借入金等) - 現預金} / 自己資本

※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)

不動産管理事業 管理面積の推移

管理面積推移

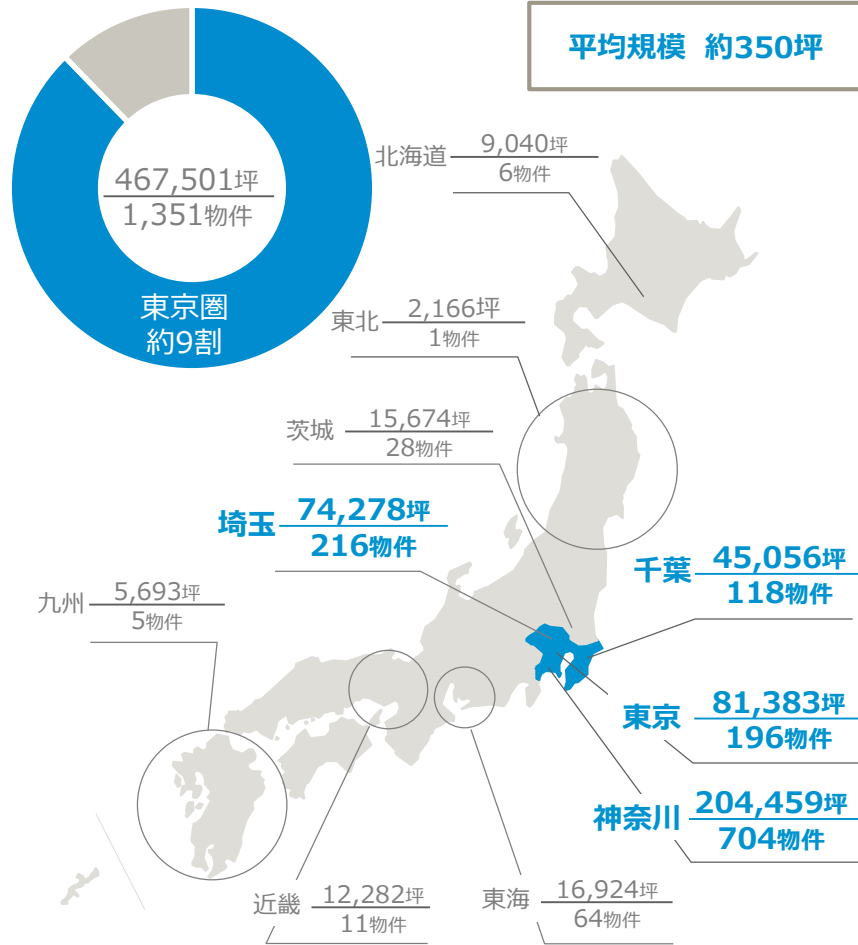
(単位：万坪)



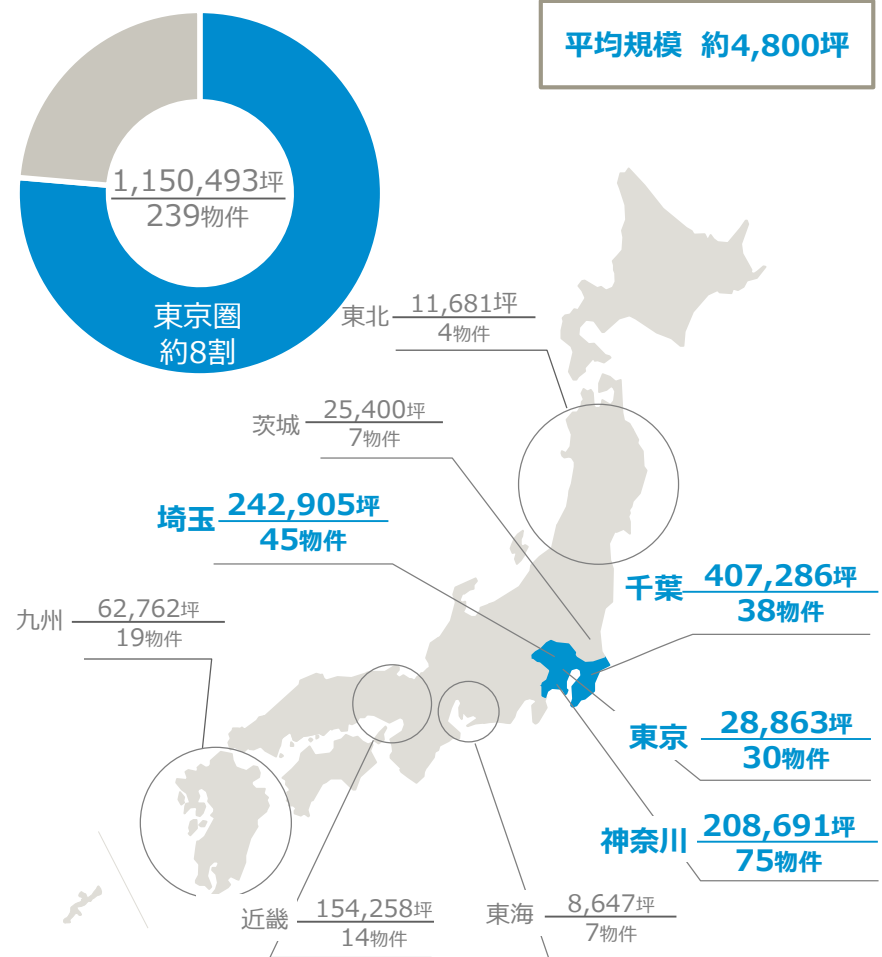
注) 2013年03月より集計方法を変更

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

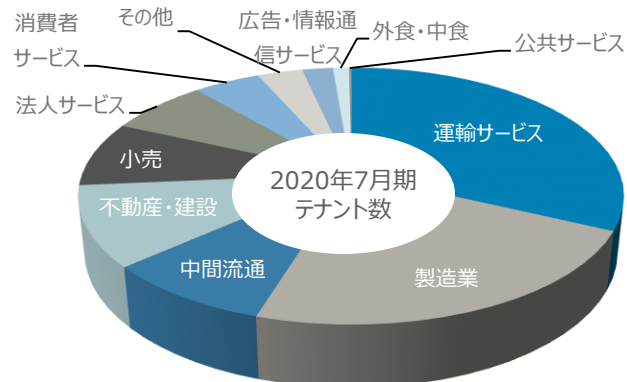


※2020年7月末現在
注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

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ンニング

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

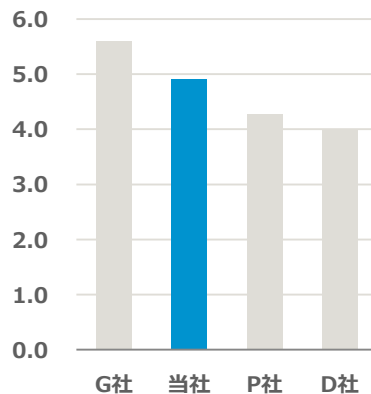
- ・ラサールロジポート投資法人
- ・スターアジア不動産投資法人
- ・ケネディクス商業リート投資法人
- ・ユナイテッド・アーバン投資法人
- ・日本ロジスティクスファンド投資法人
- ・産業ファンド投資法人
- ・三菱地所物流リート投資法人
- ・大和ハウスリート投資法人
- ・CREロジスティクスファンド投資法人
- ・ラサール不動産投資顧問(株)
- ・タカラアセットマネジメント(株)
- ・ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
- ・ESR(株)
- ・公共投資顧問(株)
- ・住商リアルティ・マネジメント(株)
- ・Challenger(株)
- ・モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- ・大栄不動産(株)
- ・リアルリンク国際投資顧問(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
- ・三菱地所投資顧問(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)
- ・ヤマトホームコンビニエンス(株)
- ・宝産業(株)
- ・東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- ・UIGアセットマネジメント(株)
- ・ユニバース開発(株)
- ・CREリートアドバイザーズ(株)
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等
(敬称略、順不同)

不動産管理会社としてのポジションニング

物流施設中心型
PM会社の受託面積
ランキング※

#2

(受託面積：百万㎡)

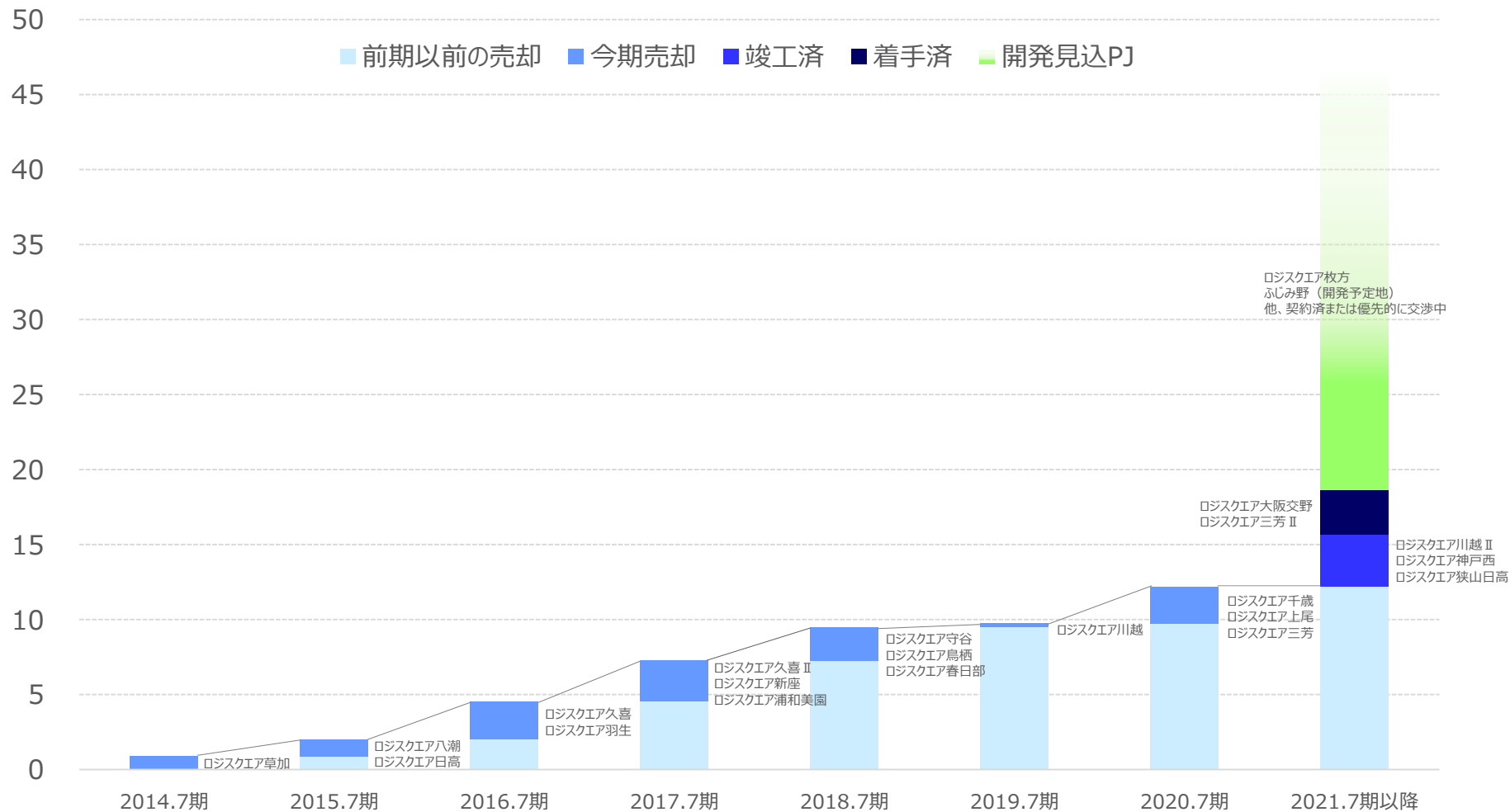


※2020年7月末現在

※月刊プロパティマネジメント 2019年11月号より当社作成

豊富なパイプライン

(単位：万坪)



物流投資事業 開発案件の紹介

開発プロジェクト

プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度				
		2014.7	2015.7	2016.7	2017.7	2018.7
ロジスクエア草加	9,097	■				
ロジスクエア八潮	5,776		■			
ロジスクエア日高	5,282		■			
ロジスクエア久喜	13,423			■		
ロジスクエア羽生	11,754			■		
ロジスクエア久喜Ⅱ	3,609				■	
ロジスクエア新座	7,831				■	
ロジスクエア浦和美園	15,843				■	
ロジスクエア守谷	10,352				■	
ロジスクエア鳥栖	5,381					■
ロジスクエア春日部	6,712					■
ロジスクエア川越	2,281					■
ロジスクエア千歳	6,318					■

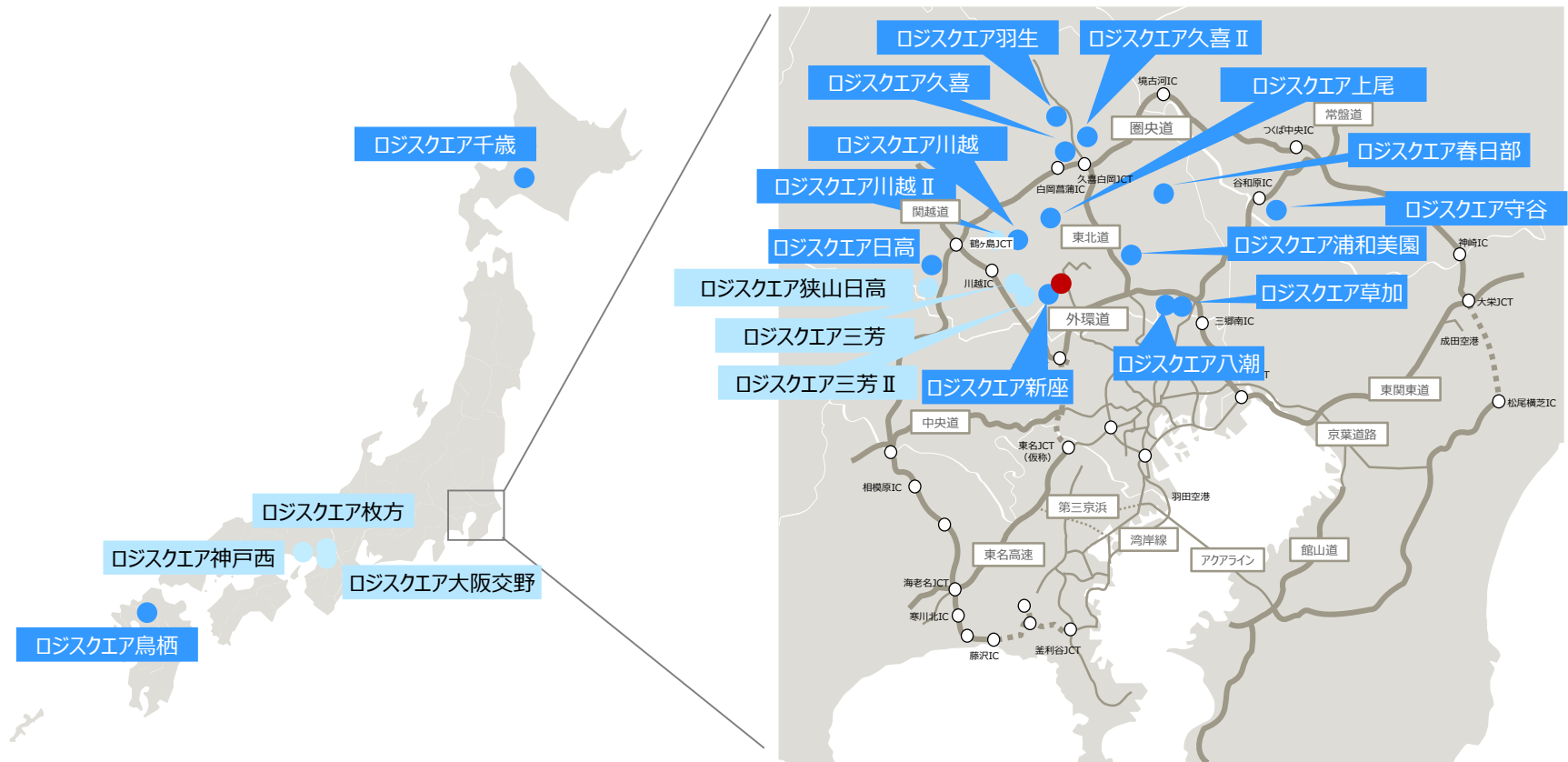
プロジェクト名	延床面積 (坪)	竣工年度		
		2019.7	2020.7	2021.7
ロジスクエア上尾	5,905	■		
ロジスクエア三芳	12,328		■	
ロジスクエア川越Ⅱ	4,473	■		
ロジスクエア神戸西	4,855		■	
ロジスクエア狭山日高	25,450		■	
ロジスクエア大阪交野	24,400			予定
ロジスクエア三芳Ⅱ	5,474			予定
ロジスクエア枚方	13,530			未定
合計	200,074	開発中面積 43,404坪		

竣工済面積
34,778坪

+

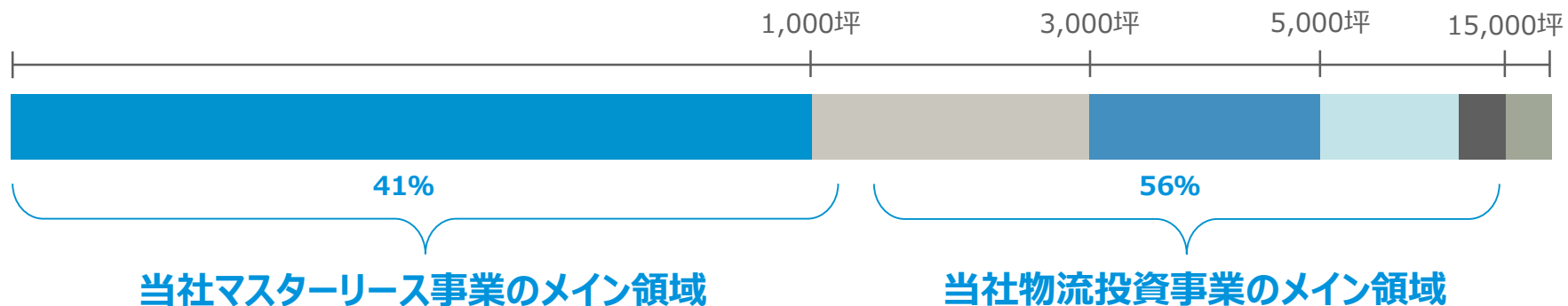
【開発予定地】
所在地：埼玉県ふじみ野市
敷地面積：37,325坪

高い利便性を有する立地

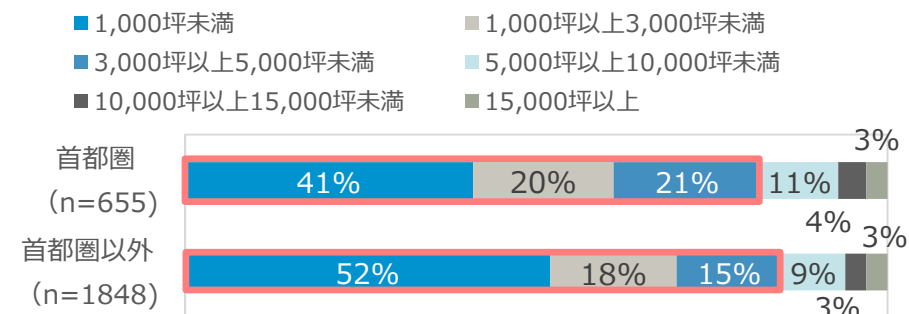


参考) 国内の物流施設の利用状況と当社ビジネス領域

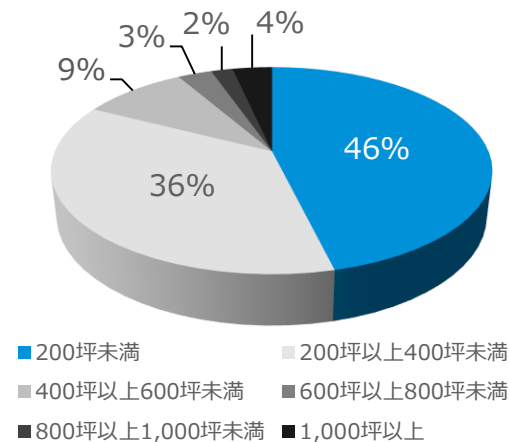
現在の利用状況



<1拠点あたりの利用面積>



<当社のマスターリース面積構成>



注1) nは利用棟数

注2) 回答企業数は首都圏118社、首都圏以外159社

注3) 利用面積：物流施設の延床面積ではなく、回答企業が実際に利用している面積を指す。

出所：三井住友トラスト基礎研究所

※2020年7月末時点

業績予想

2021年7月期 通期業績予想

(単位：百万円)

	2020年7月期 通期（連結） 実績	2021年7月期 通期（連結） 予想	増減	
			金額	%
売上高	41,194	54,700	13,505	32.8 %
不動産管理事業	22,563	27,100	4,536	20.1%
物流投資事業	17,645	26,600	8,954	50.7%
アセットマネジメント事業	966	1,000	33	3.4%
その他事業	19	—	—	—
営業利益（セグメント利益）	4,228	5,000	771	18.2%
不動産管理事業	2,163	2,200	36	1.7%
物流投資事業	2,521	3,700	1,178	46.7%
アセットマネジメント事業	503	500	△3	△0.7%
その他事業	3	—	—	—
消去他	△964	△1,400	△435	—
経常利益	4,049	4,500	450	11.1%
親会社株主に帰属する当期純利益	2,611	2,900	288	11.0%
1株当たり当期純利益（EPS）	103.72円	105.88円	2.16円	2.1%
1株当たり配当金	22円	23円	1円	4.5%
自己資本利益率（ROE）	13.9%	12.6%	—	△1.3p

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

注) 2021年7月期（予想）の1株当たり当期純利益は、2020年8月に払込が完了した公募、第三者割当による新株発行及び自己株式の処分に係る増加株式数並びに2020年9月に払込が完了した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式数を考慮して算出

中期経営計画 (2019年7月期～2021年7月期)

3カ年の施策

	不動産管理事業	物流投資事業	アセットマネジメント事業
施策	<ul style="list-style-type: none"> ・既存収益基盤の維持拡大 ・ML物件建替えの促進 ・PM付帯ビジネスの拡大 ・リーシング機能のさらなる強化 	<ul style="list-style-type: none"> ・開発用地の仕入強化 ・投資エリア拡大 ・中長期的用地開発 ・共同開発 ・土壌汚染地 	<ul style="list-style-type: none"> ・AUMの拡大 ・投資家層の開拓 ・セルフストレージファンドの組成 ・小型倉庫ファンドの組成
実行	<ul style="list-style-type: none"> ・ロジコムの子会社化（2018年12月） →吸収合併（2020年8月） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ロジスクエア神戸西（2019年6月着工） ・ロジスクエア大阪交野（2019年11月着工予定） ・ふじみ野PJ 	<ul style="list-style-type: none"> ・CREロジスティクスファンド投資法人のAUM 971億円 ・中・小型倉庫ファンドの組成（2019年4月）
海外事業			
施策	<ul style="list-style-type: none"> ・ベトナムのVSIPハイフォン複合都市・工業団地内における物流施設の賃貸、開発事業の推進 ・タイにおけるトランクルーム事業の推進及び不動産関連ビジネスへの投資 		
実行	<ul style="list-style-type: none"> ・VSIPハイフォン倉庫Ⅲ着工（2019年8月）→竣工（2020年4月） 		

継続施策：販売商品ラインナップの強化（不動産管理事業）



土地の有効活用+収益物件

- ・遊休地の活用や建替え
- ・より収益性の高い不動産への買換え

投資単位 数億円～

不動産小口化商品

- ・物流不動産に太陽光発電設備を設置
- ・不動産特定共同事業法による小口化

投資単位 100万円～

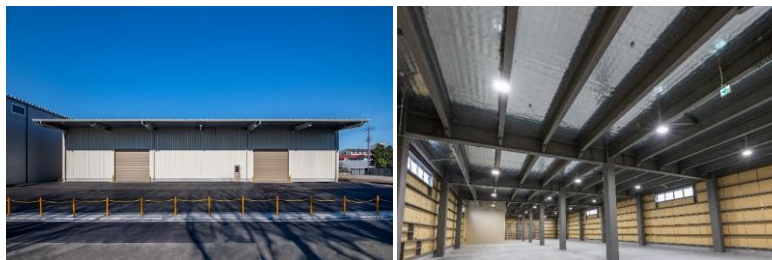
REITの投資口

投資単位 10万円～

非上場の不動産投資商品

投資単位 1万円～

2020年7月期実績



私募ファンドの組成



ロジスクエア新座発電事業所
発電出力：898.56KW

CRE ロジスティクスファンド投資法人

2018年2月7日上場

クラウドファンディング市場でのビジネス展開



募集前

CRE物流ファンド1号厚木愛川

0%

予定利回り	予定運用期間	募集金額
3.0%	約12ヶ月	1,000万円

継続施策：土壌汚染地ソーシングの強化（物流投資事業）



資本業務提携



株式会社エンバイオ・ホールディングス

ENBIO HOLDINGS, INC.

約20%出資*2018年12月現在



第1号案件

所在地	横浜市
面積	約3,358㎡
取得価額	約6億円
売却時期	2020年5月（商業テナント誘致）

第2号案件

所在地	厚木市
面積	約10,032㎡
取得価額	約15億円
今後の予定	2020年6月購入決済。 その後、2年間の定期借家賃貸借 契約締結。 退去後、解体・土壌汚染浄化工 事を行い、物流用地として売却。

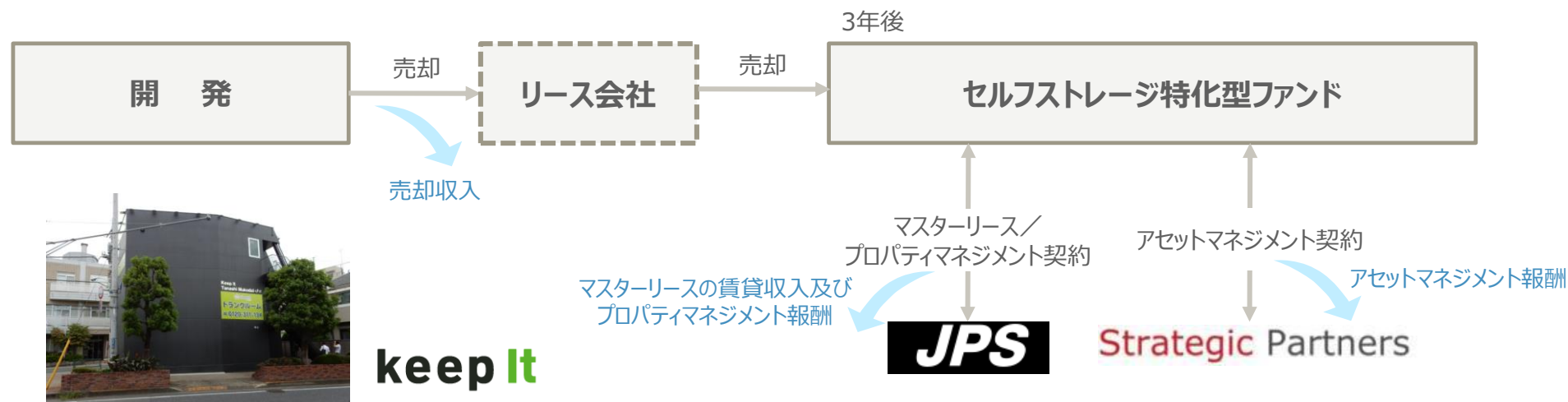
出所：株式会社エンバイオ・ホールディングス発表資料

継続施策：セルフストレージの強化（不動産管理事業・アセットマネジメント事業）

今後の施策

- 1 セルフストレージ（“Keep It” ブランド トランクルーム）の開発
- 2 日本パーソナルストレージ社（パルマ社との合併会社／以下、JPS社）の管理面積の拡大
- 3 セルフストレージ特化型ファンドの組成

事業の将来像



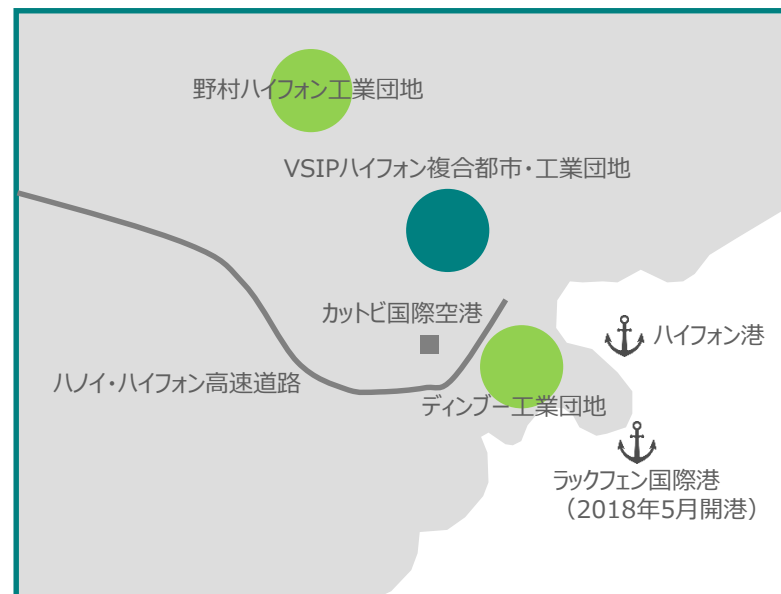
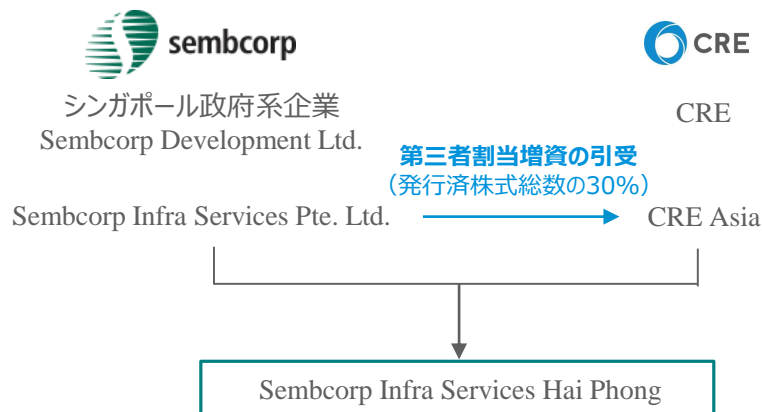
継続施策：中・小型倉庫ファンドの組成（不動産管理事業・アセットマネジメント事業）

- 2019年4月 1号ファンドを組成
- 2020年秋 2号ファンドを組成予定



継続施策：ベトナムへの積極投資（海外事業）

ベトナム開発計画



	Sembcorp Logistics Park A (Hai Phong) phase 1	Sembcorp Logistics Park A (Hai Phong) phase 2
敷地面積	47,083㎡ (14,242坪) (Phase1+2)	
建物構造	地上1階建て 高床式	地上1階建て 高床式
延べ面積	15,000㎡ (4,537坪)	14,279㎡ (4,319坪)

Sembcorp Logistics Park B (Hai Phong)	
敷地面積	23,840㎡ (7,211坪)
建物構造	地上1階建て
延べ面積	14,286㎡ (4,322坪)
着工	2019年8月
竣工	2020年4月



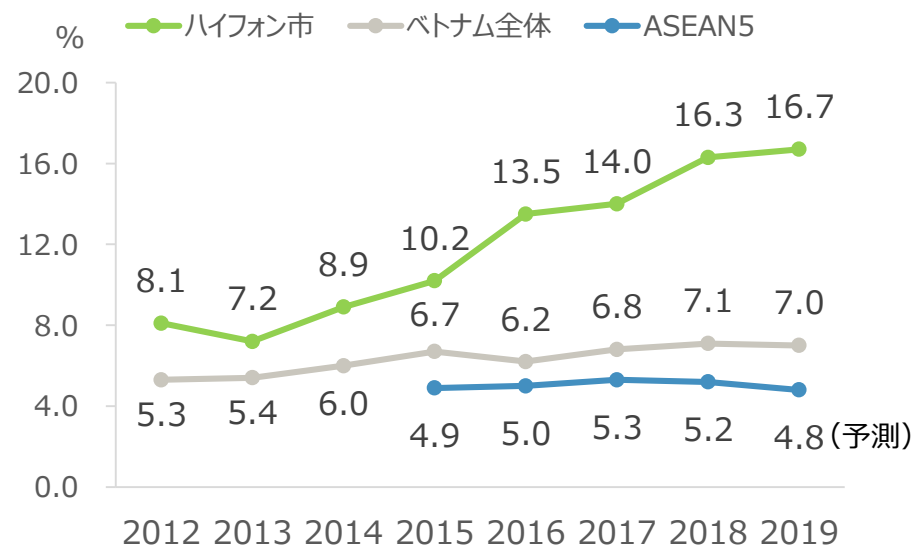
開発計画 (VSIPハイフォン倉庫Ⅳ (仮称)) (Phase4)	
敷地面積	約29,215㎡ (約8,837坪)
建物構造	地上1階建て (予定)
延べ面積	約17,529㎡ (約5,302坪)
着工	2021年年初 (予定)
竣工	2021年年末 (予定)

継続施策：ベトナムへの積極投資（海外事業）

Sembcorp Logistics Park A (Hai Phong) phase 1,2



経済成長率



出所：ハイフォン市・ベトナム全体：ハイフォン市統計局および統計総局
ASEAN5：第一生命経済研究所「Asia Trends マクロ経済分析レポート」
ASEAN5（インドネシア、タイ、マレーシア、フィリピン、ベトナム）

ストックとフローの循環型ビジネスの構築

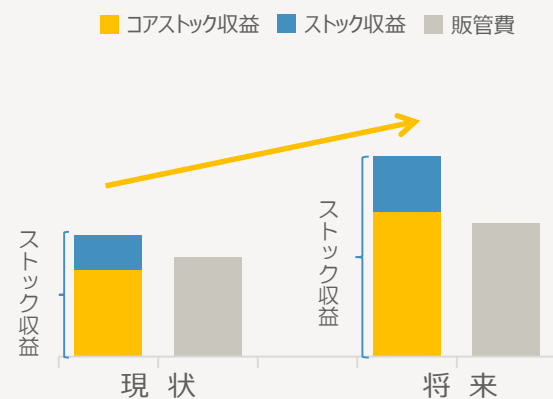
……ストックビジネスからの収益を重視

コアストックの成長

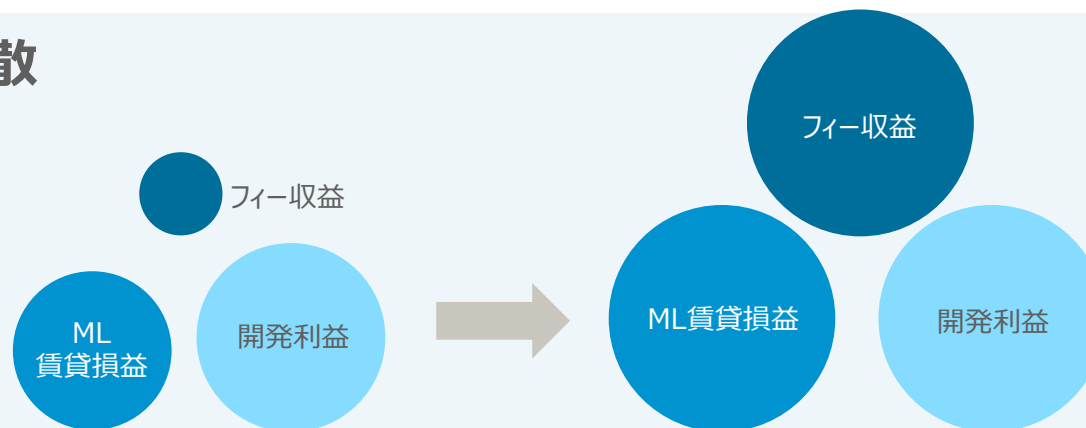
……コアストック収益で販管費をカバー

コアストック収益 = ML賃貸損益 + PM報酬 + BM報酬 + 修繕繕工事 + AM期中運用報酬

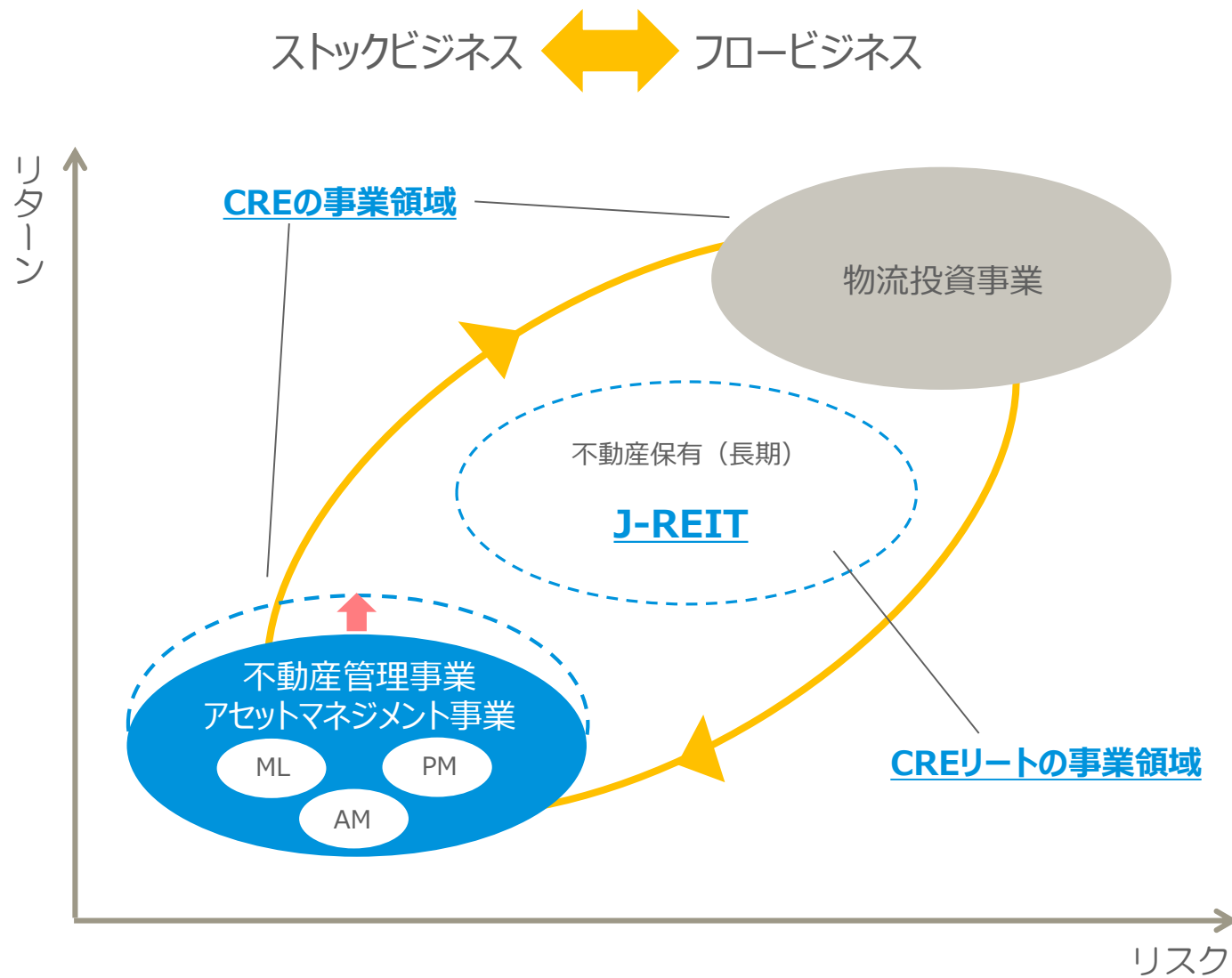
ストック収益 = 不動産管理事業の収益 + アセットマネジメント事業の収益



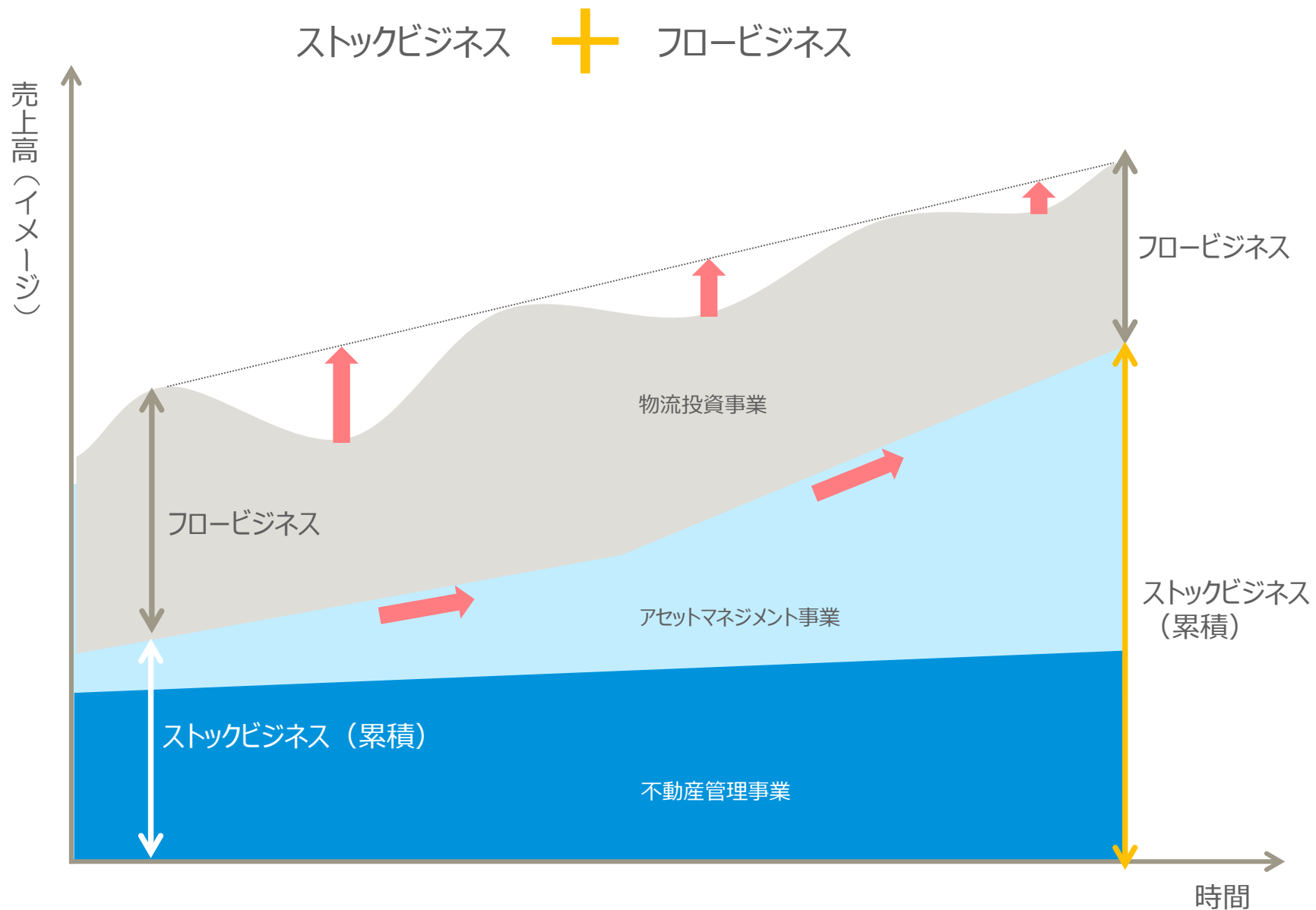
収益源の分散



ストックとフローの循環型ビジネスの構築



ストックにフローを積み上げる収益構造

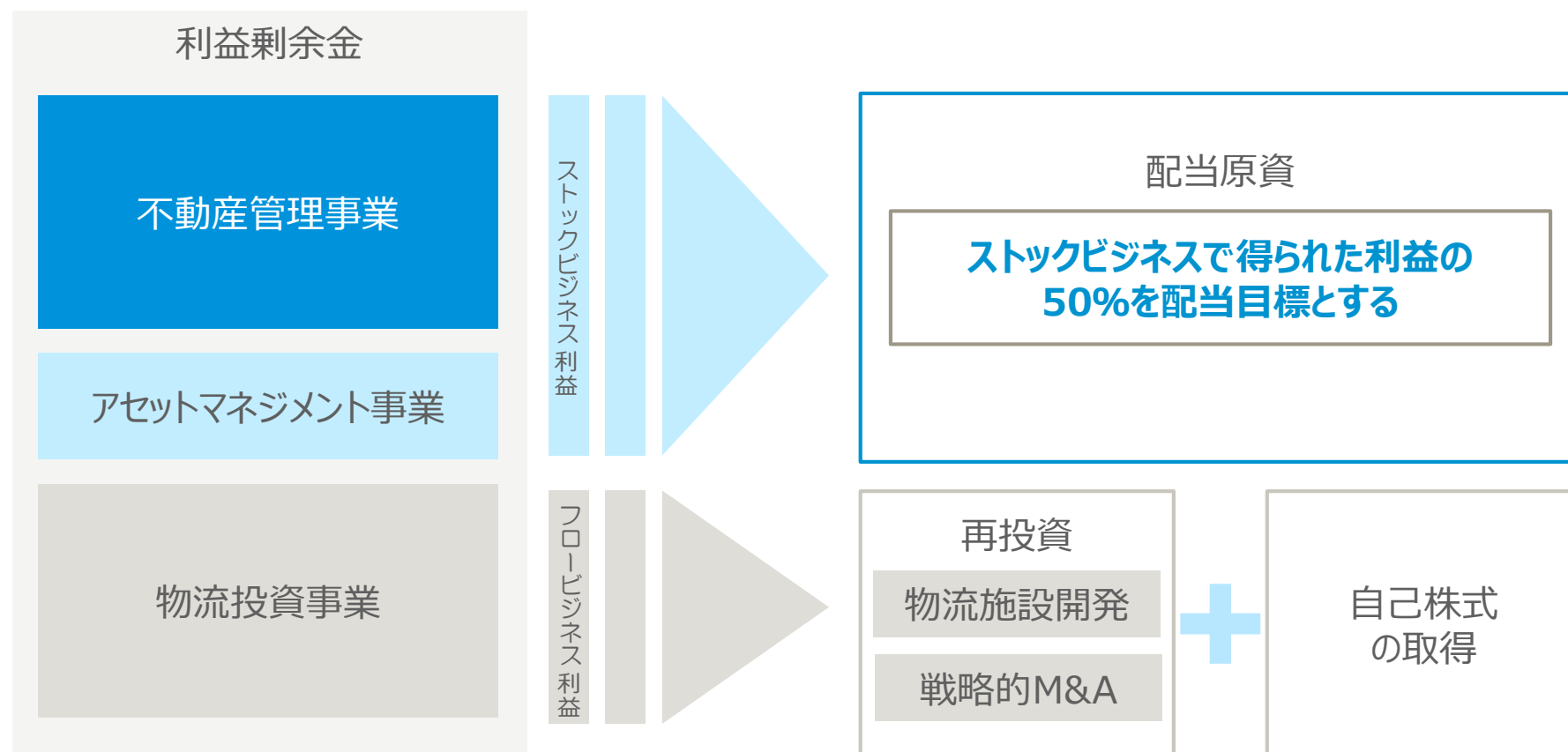


株主還元

ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

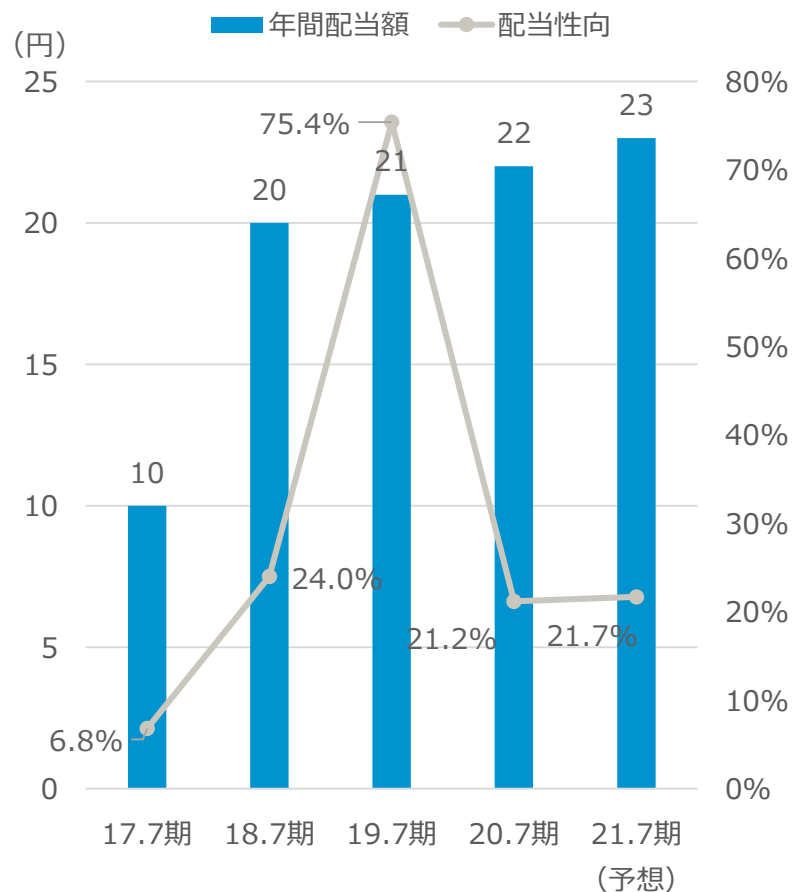
- ストックビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

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

2021年7月期通期（連結）予想

23円 / 株

前年比 **+1**円増 (+4.5%増)

ストックビジネスで得られた利益の

50%超

注) 2020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

長期経営方針

物流不動産事業を通じて、「つなぐ」未来を創造します



方針1 スtockビジネスの強化による持続的な企業成長

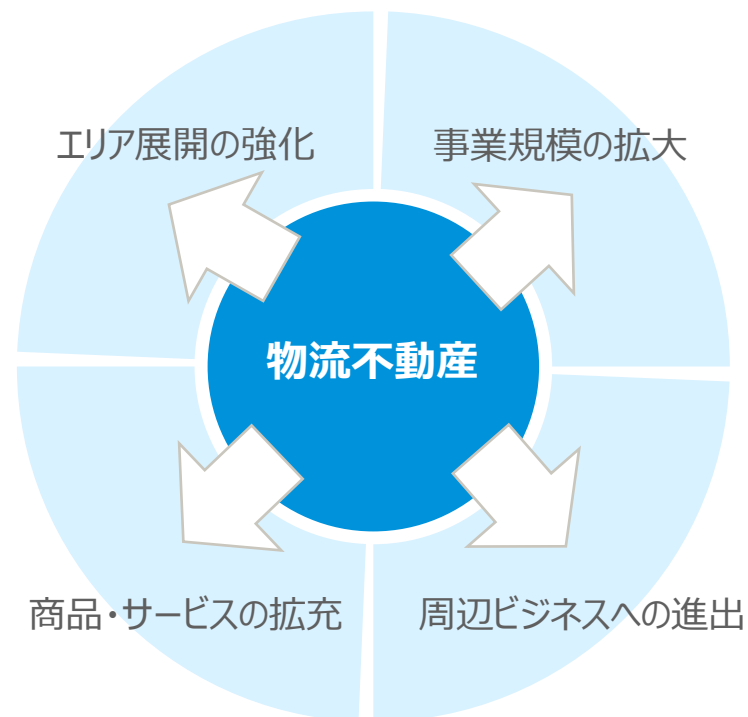
方針2 成長を維持するための体制整備

方針3 スtockビジネスの成長に応じた株主還元の実施

出所：長期経営方針（2016年9月12日発表）

方針1 スtockビジネスの強化による持続的な企業成長

ストックビジネスである不動産管理事業とアセットマネジメント事業を継続的に成長させることで、景気の影響を受けにくい、安定した経営基盤を構築する



1

不動産管理収入・利益の拡大

2

アセットマネジメント受託資産残高の拡大

3

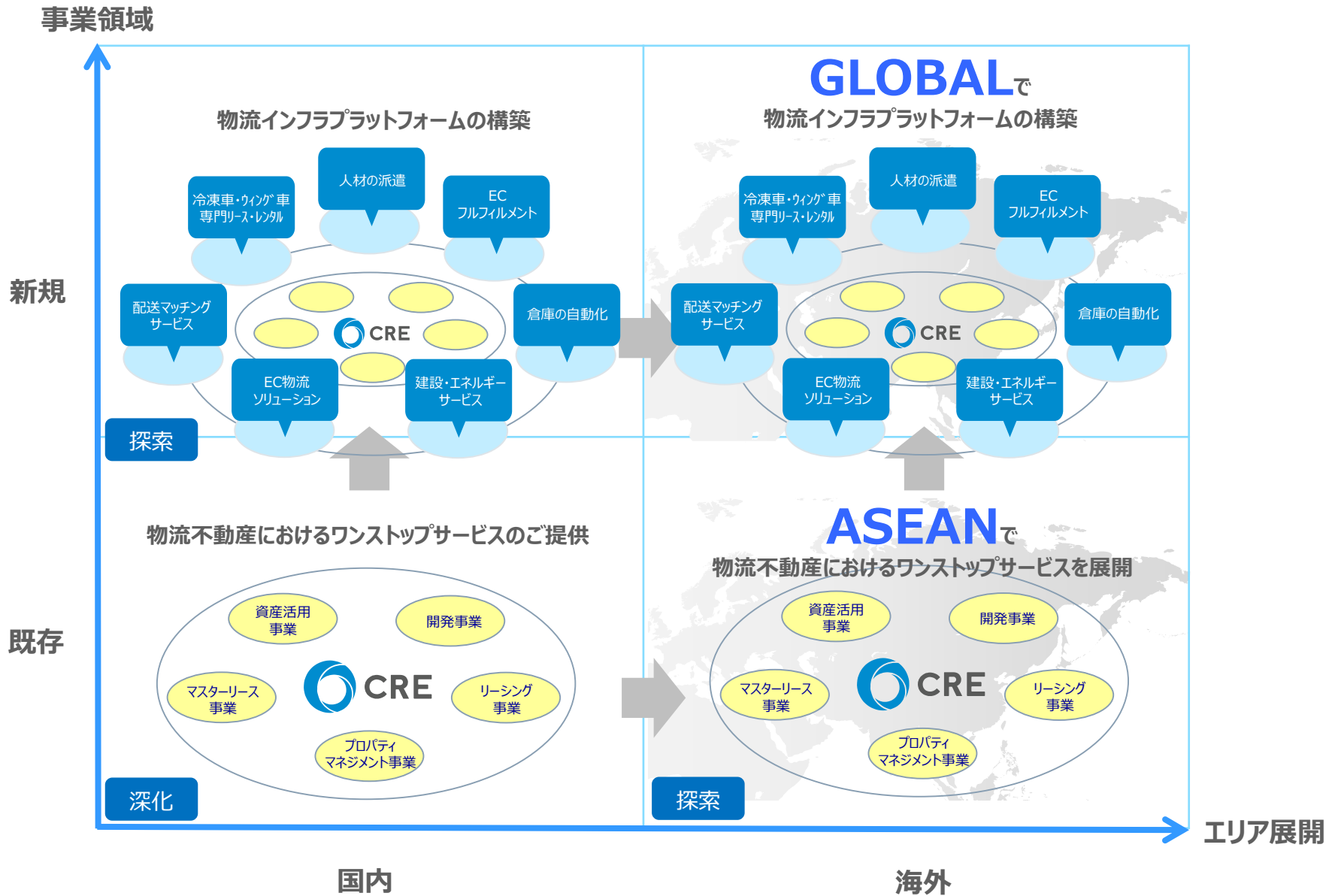
エリア展開の強化

4

M&Aによる事業領域の拡大および競争力の強化

出所：長期経営方針（2016年9月12日発表）

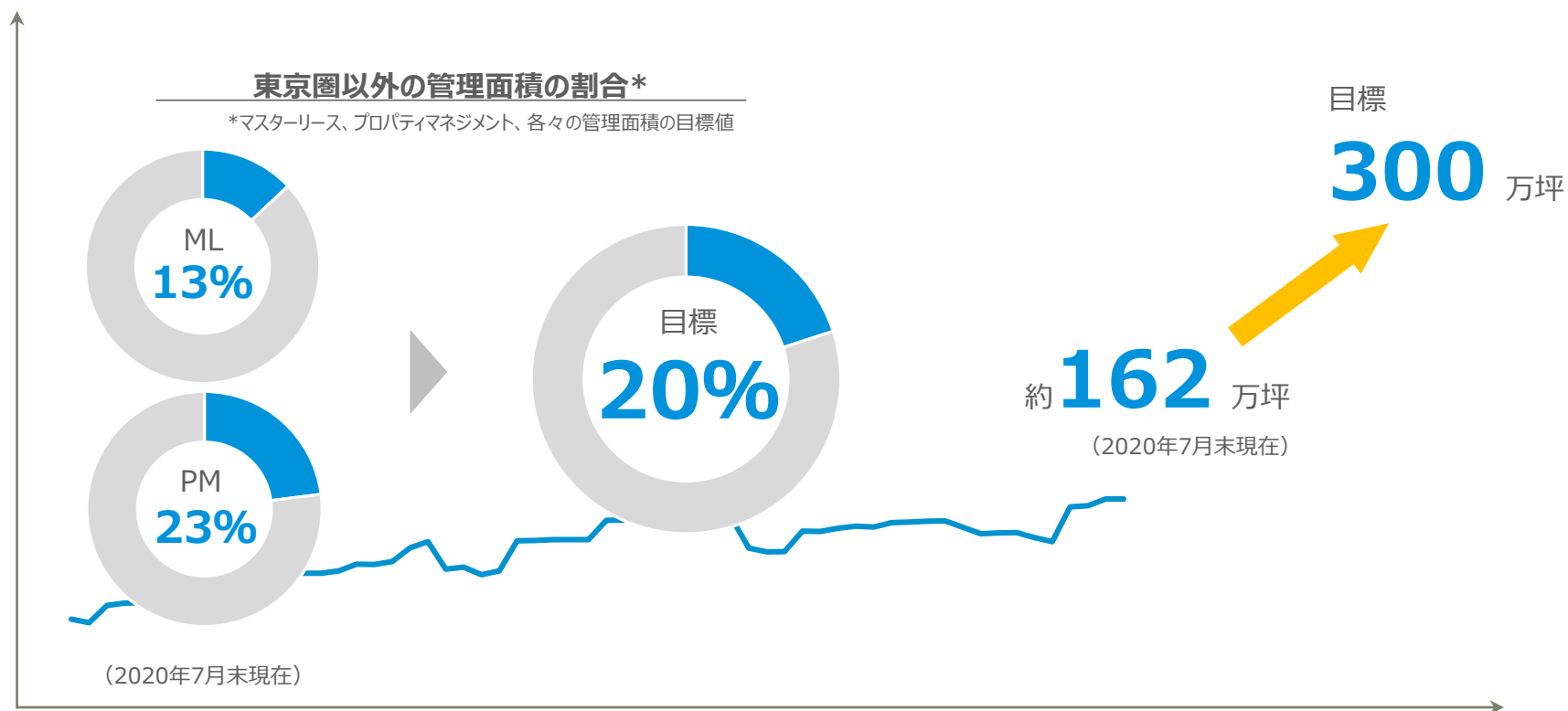
長期経営方針を支える戦略



管理面積の拡大

2020年7月期実績

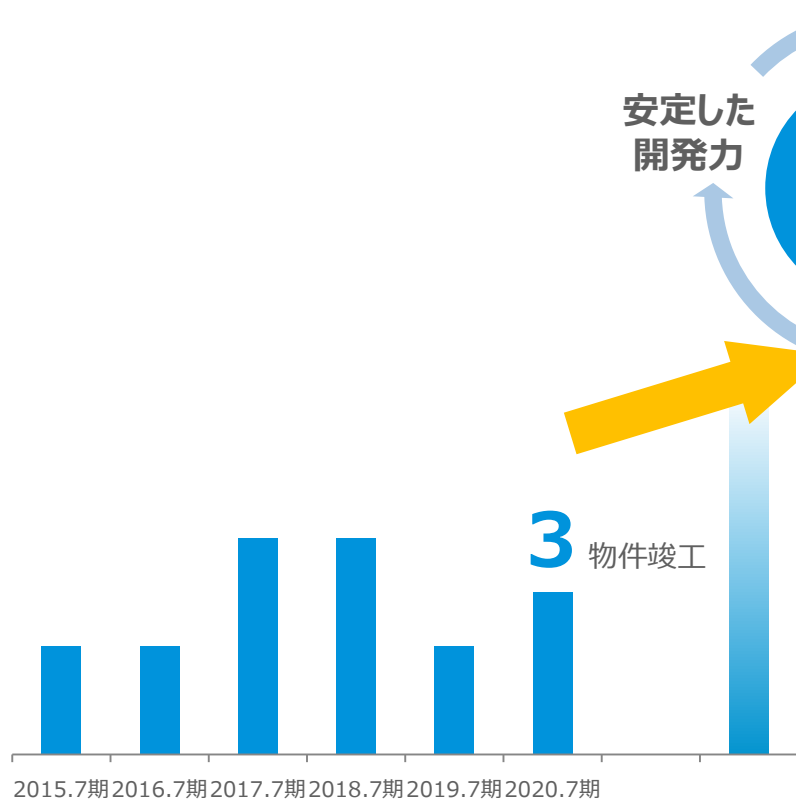
マスターリースの管理面積の増加分 約**5%**増（2019年7月末と比較）



注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

物流投資事業・アセットマネジメント事業の長期的な戦略

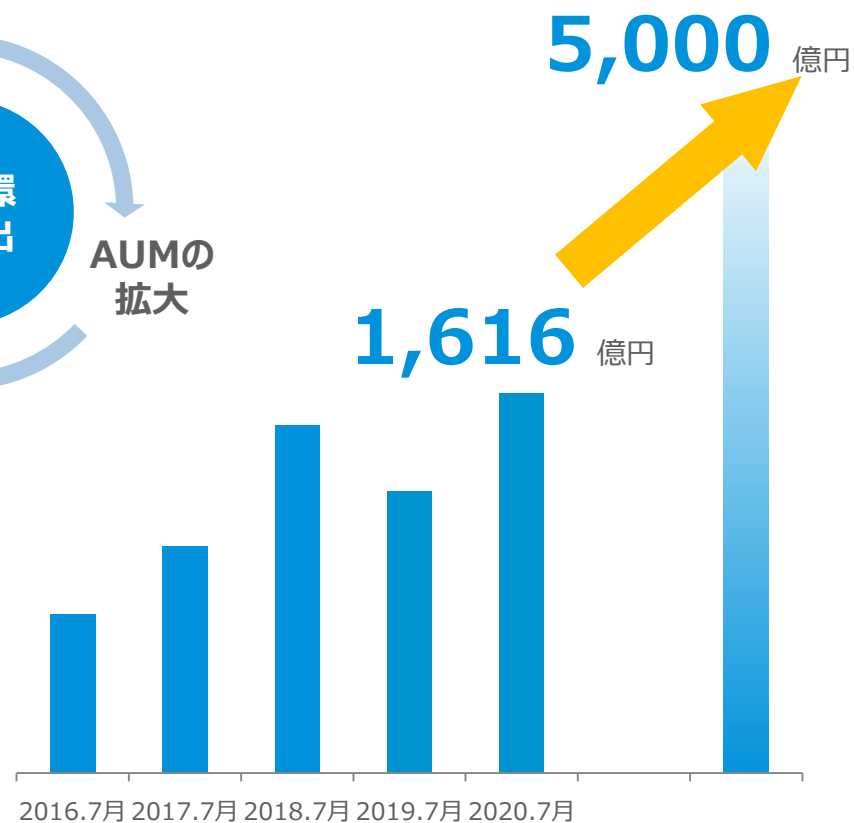
物流施設開発



受託資産残高 (AUM)の推移

- 3期連続公募増資

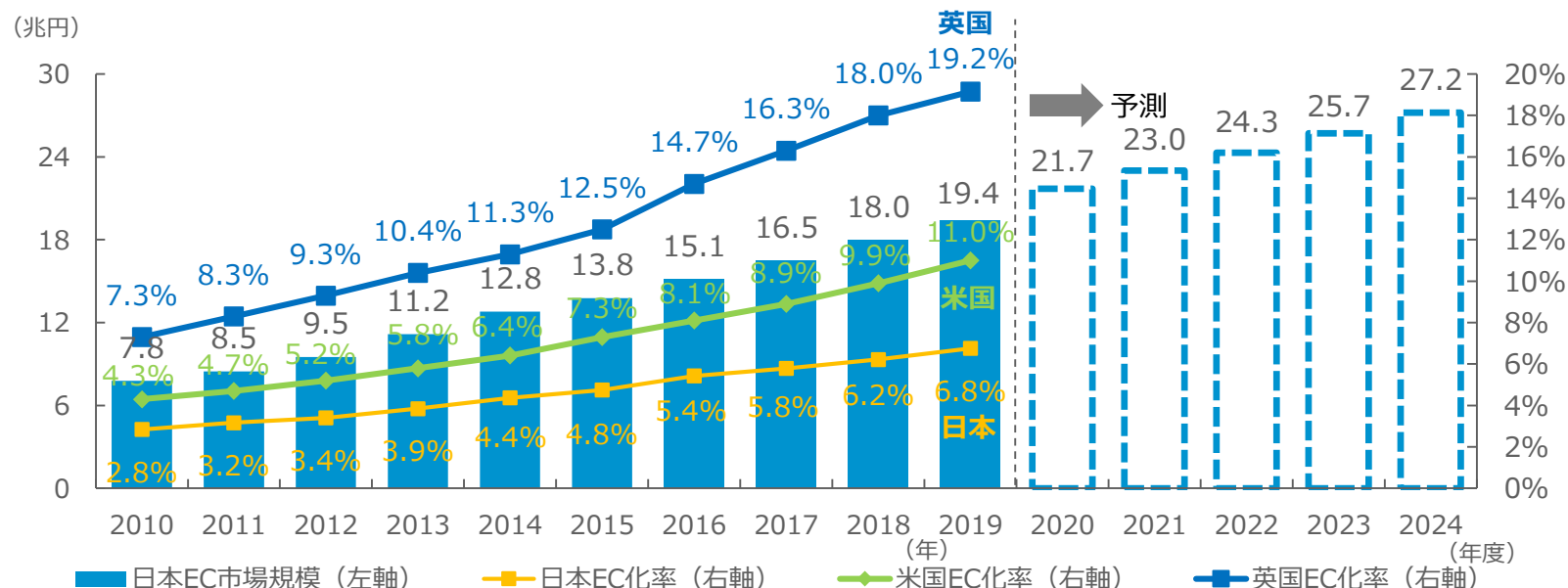
	発行価格の総額
第1回公募増資 (2019年7月)	33億円
第2回公募増資 (2020年1月)	125億円
第3回公募増資 (2020年7月)	112億円



物流不動産市場

EC市場（電子商取引）の拡大

国内BtoC EC市場規模推移と予測



出所： BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省、2020年以降は野村総合研究所の予測値、米国EC化率はUnited States Census Bureau、英国EC化率はOffice for National Staticsより当社作成

貨物純流動量と小口貨物の個人向け流動量

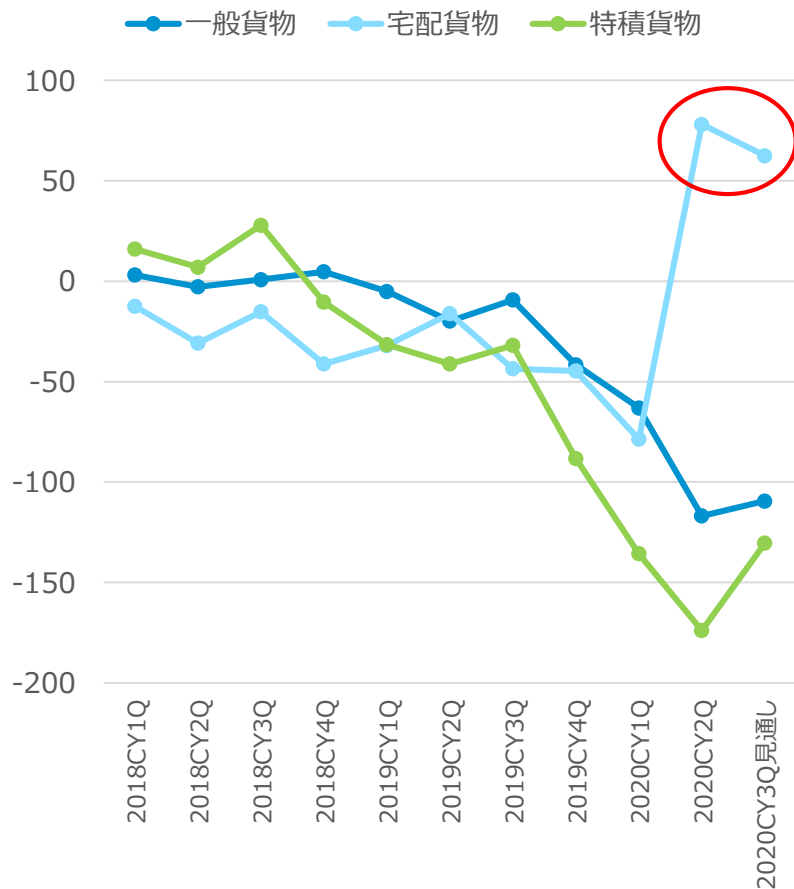
(3日間調査)	重量ベース (トン)		件数ベース (件)	
	2010年	2015年	2010年	2015年
貨物純流動量	23,412,000	22,171,000	24,616,000	22,608,000
宅配便等混載貨物	869,219	731,834	15,561,281	12,564,392
うち個人向け	6,940	10,104	1,420,025	1,308,670
(個人向け比率)	0.8%	1.4%	9.1%	10.4%
全体のうち、個人向け宅配比率	0.03%	0.05%	5.77%	5.79%

注) 全国貨物純流動調査 (物流センサス) では、鉱業、製造業、卸売業及び倉庫業から出荷される貨物に調査対象を限定しており、小売業や個人等から出荷される貨物は対象にしていない。

出所：国土交通省「物流センサス第9回2010年調査」「物流センサス第10回2015年調査」より当社作成及び一部加筆

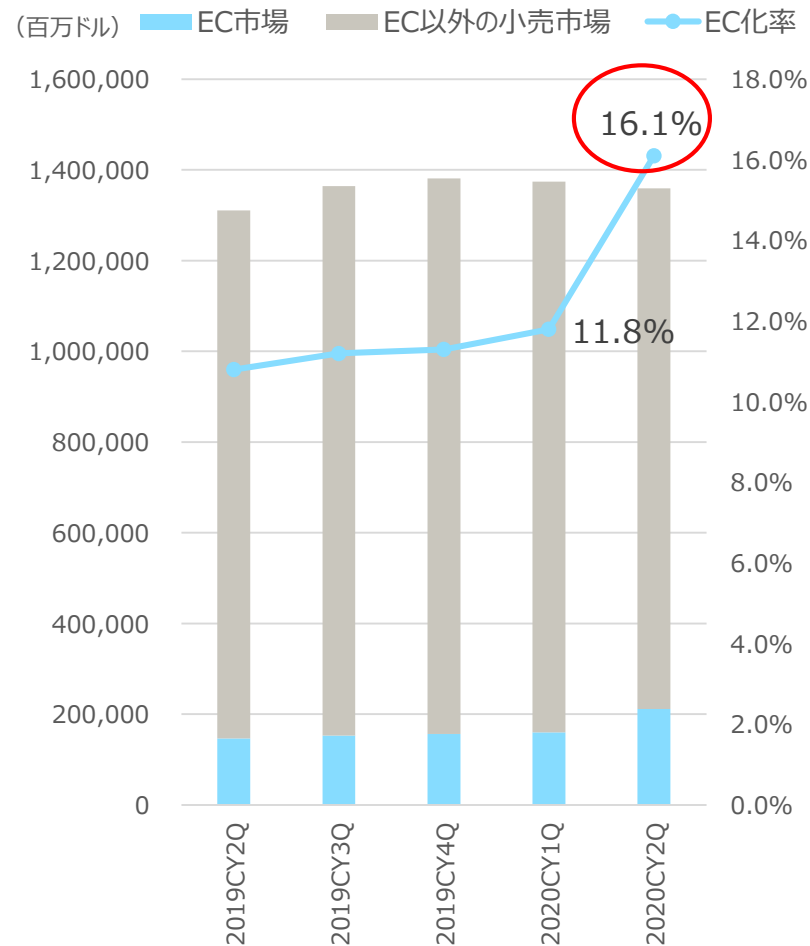
COVID-19の発生後においても堅調なEC市場

国内の判断指標（輸送数量）の推移



出所：全日本トラック協会「トラック運送業界の景況感（速報）」より当社作成

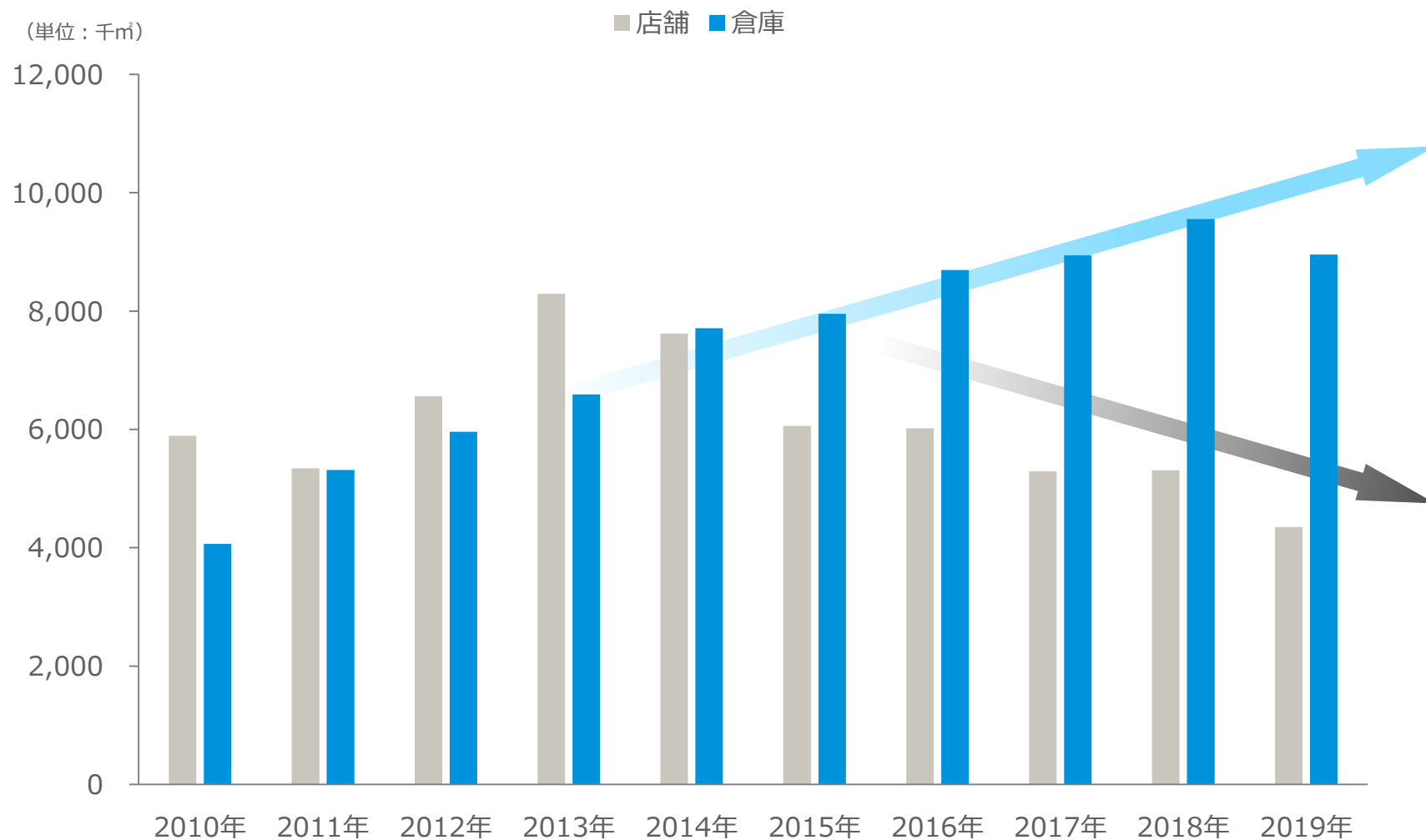
米国の小売市場・EC市場・EC化率



出所：United States Census Bureau「QUARTERLY RETAIL E-COMMERCE SALES 2nd QUARTER 2020」より当社作成

倉庫の建築着工床面積の推移

- 2014年以降、倉庫の建築着工床面積が店舗の建築着工床面積を上回って推移。

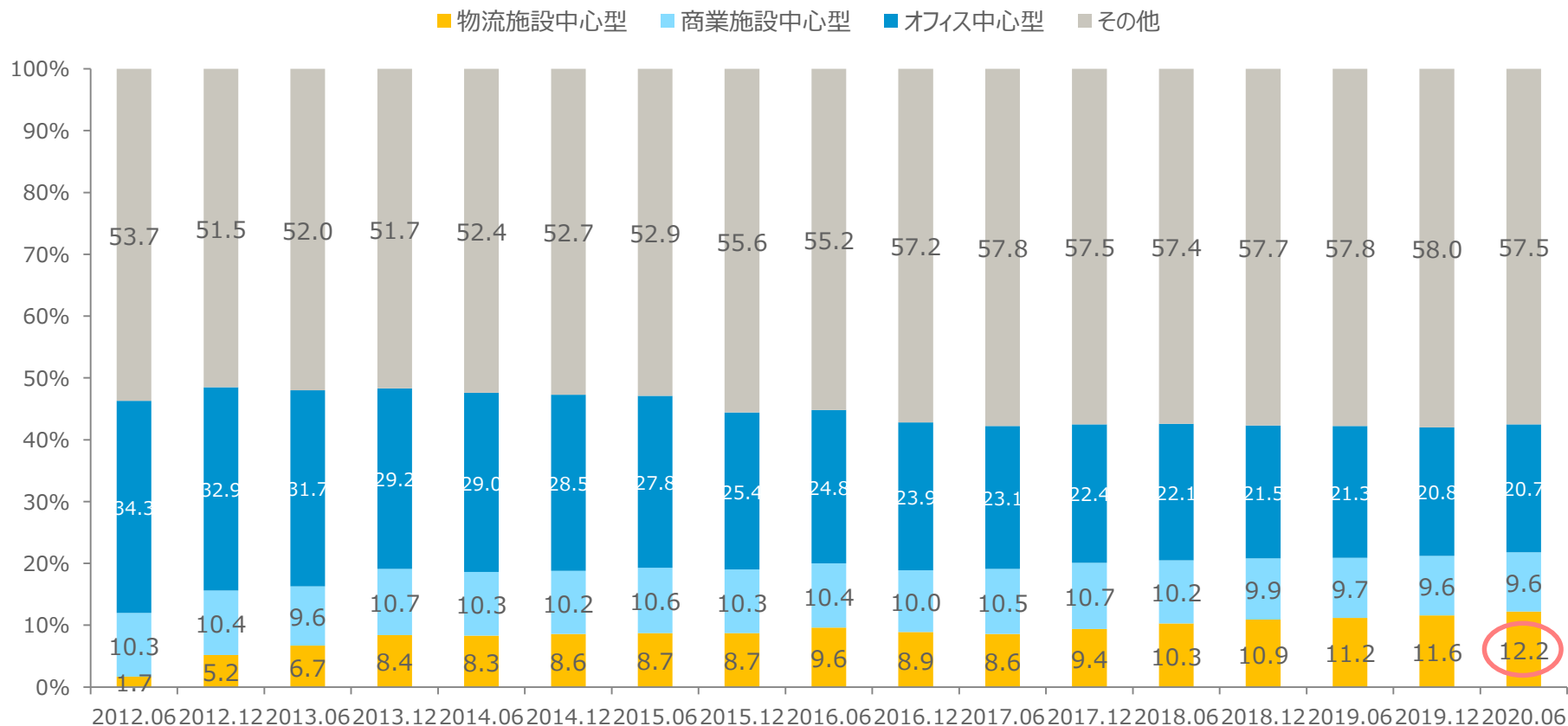


出所：国土交通省「建築着工統計調査報告 令和元年計」より当社作成

不動産金融市場からの物流不動産需要は引き続き好調

- J-REITの保有物件として物流施設は商業施設と同規模のシェアに成長し、その存在感を増している。

J-REIT用途別資産規模（取得価格ベース）



2012.11	大和ハウスリート上場 (2016.09合併により複合・総合型へ)	2016.02	ラサールロジポート上場	2018.02	CREロジスティクスファンド上場
2012.12	GLP投資法人上場	2016.08	三井不動産ロジスティクスパーク上場	2018.09	伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人上場
2013.02	日本プロロジス上場	2017.09	三菱地所物流リート上場	2019.12	SOSiLA物流リート投資法人上場

出所：大和証券「J-REITバリュエーション指標」より当社作成

APPENDIX

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	22億4,034万円（2020年7月31日現在）
連結売上高	411億9,444万円（2020年7月期）
連結従業員数	249名（2020年7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

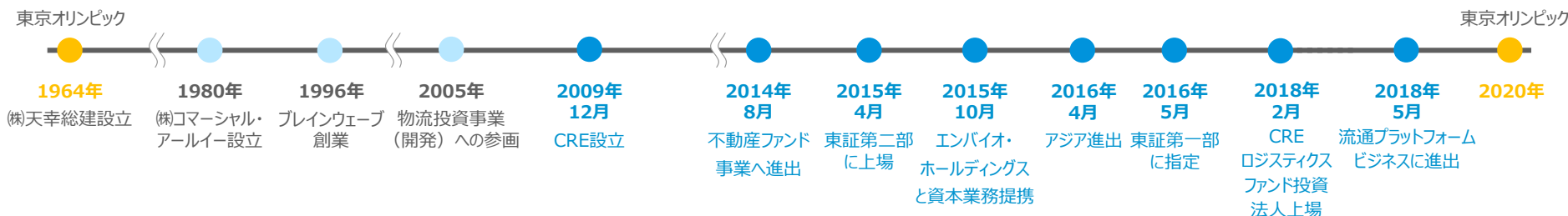
CRE 4.0

- ・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

CRE リートアドバイザーズ株式会社

2014年8月：完全子会社化



2018年5月：子会社化

LogiCom

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併

株式情報（2020年7月31日現在）

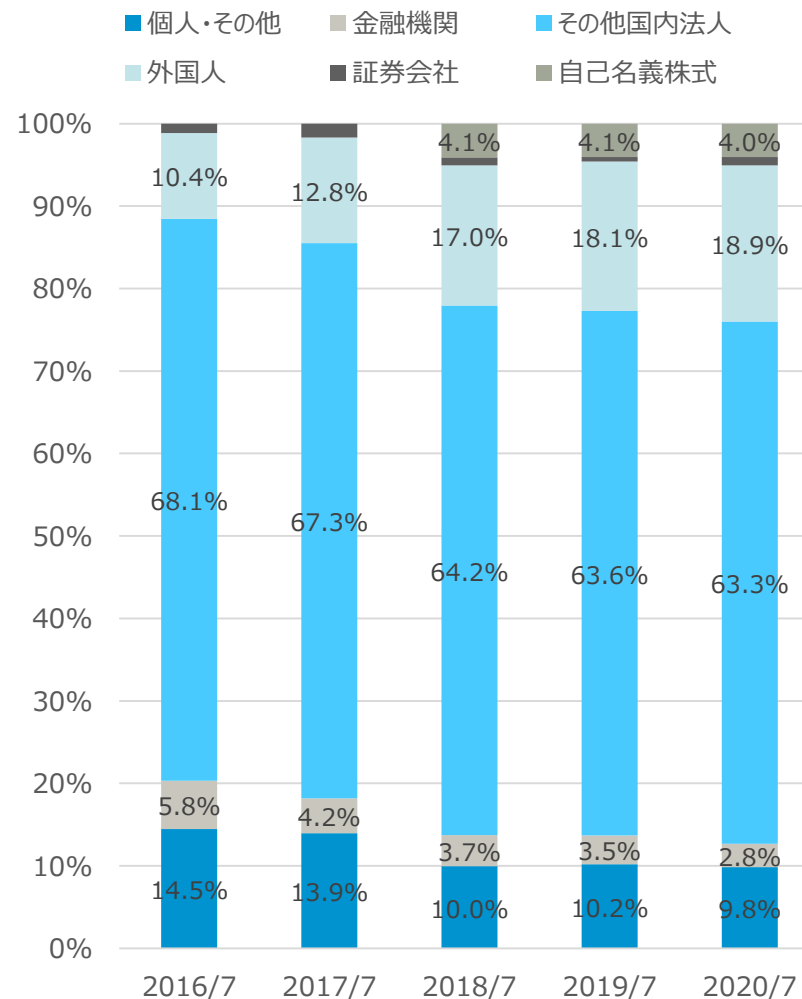
発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	26,309,200株
株主数	6,514名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産（株）	12,009	47.57
ケネディクス（株）	3,778	14.97
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	3,309	13.11
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,227	4.86
公共建物（株）	559	2.22
山下修平	331	1.31
伊藤毅	226	0.90
（株）東京ウエルズ	193	0.77
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	171	0.68
近藤正昭	161	0.64

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。



「つなぐ」未来を創造する

CRE