



2021年9月9日

各 位

会 社 名 株式会社シーアールイー
代表者名 代表取締役社長 亀山 忠秀
(証券コード 3458 東証第一部)
問合せ先 取締役執行役員 永浜 英利
(TEL 03-5572-6600)

第2次中期経営計画策定のお知らせ

当社は、2026年月7期を最終年度とする5ヵ年の新たな中期経営計画（2022年7月期～2026年7月期）を策定いたしましたので、下記の通りお知らせいたします。

なお、詳細につきましては、添付しております「第2次中期経営計画（2022年7月期～2026年7月期）」をご覧ください。

記

1. 第2次中期経営計画の策定について

当社は、事業ビジョンとして“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”を掲げ、物流不動産を軸に、企業として持続可能な成長を実現する体制を構築するよう第1次中期経営計画（2019年7月期～2021年7月期）を進めてきました。

事業環境は、物流の社会インフラとしての再認識、IoT・AI等によるイノベーションを踏まえたDXの推進、地球環境への意識上昇やSDGsの対応等、大きく且つ急速に変わり続けております。この事業環境の中で、物流不動産のワンストップサービスを提供する企業グループから、物流を支える全てのサービスの基盤となる企業グループへと、既存領域の更なる成長、海外事業の拡大・収益化、新規事業の拡充・収益化を通じ、社会へ貢献し続ける企業への成長を図るため、第2次中期経営計画を策定いたしました。

2. 数値目標（連結）

目標数値	第2次中期経営計画	第1次中期経営計画実績
事業利益 ⁱ	2026年7月期までに 120億円	2021年7月期実績 62億円
最終年度 ROE	15%以上	15%

以 上

ⁱ 事業利益＝営業利益＋持分法投資損益＋のれん償却費(子会社・持分法適用会社)



第2次中期経営計画

2021年9月9日

各セグメントが、着実に成長・収益貢献し、利益目標達成

	目標	実績
売上高 [2021.7期]	600億円	475億円 [▲21%]
営業利益 [2021.7期]	50億円	57億円 [+14%]
平均ROE	10%以上	11% [達成]

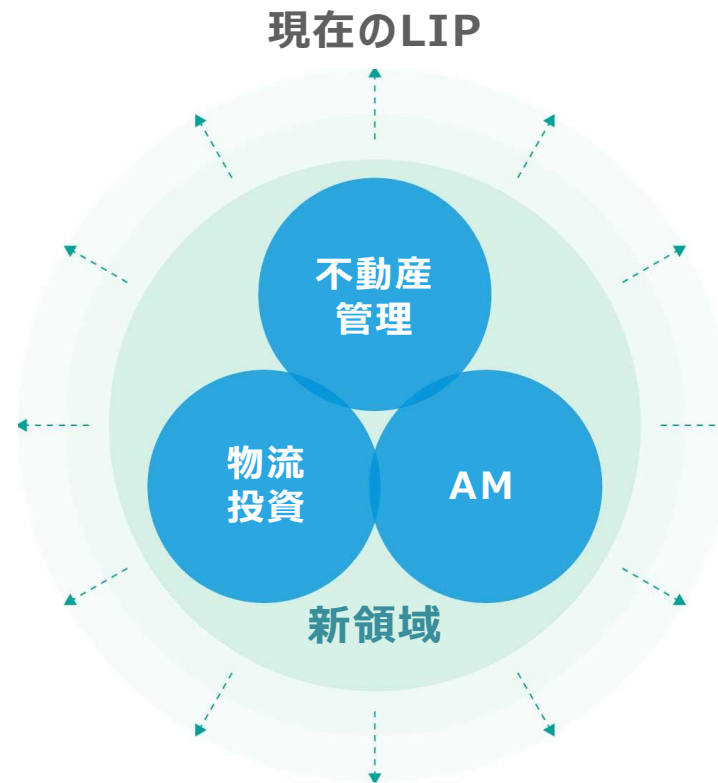
第1次中期経営計画〔2019.7期～2021.7期〕と新規事業の施策進捗

	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"> ● 投資エリア拡大：LS神戸西、LS大阪交野、LS伊丹、LS福岡小郡 ● 中長期的用地開発：LSふじみ野A～C ● 土壌汚染地対策：LS白井、LS枚方 	<ul style="list-style-type: none"> ● CREリートアドバイザーズの AUM 1,123億円 ● 中・小型倉庫ファンドの組成（2019年4月） ● クラウドファンディング(CRE Funding)の実施
〔新領域〕 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） ● インドネシアに現地法人(PT.CRE BIL INDONESIA)を設立（2021年5月） 		
+			
〔新領域〕 新規事業			
施策	<ul style="list-style-type: none"> ● 物流インフラプラットフォーム構成企業の拡充 ● 荷主・物流企業とのネットワーク構築 		
実行	<ul style="list-style-type: none"> ● (株)はぴロジの完全子会社化（2020年6月） / (株)APTの連結子会社化（2021年7月）、 (株)A-TRUCKとの資本業務提携（2019年9月） / (株)倉庫人材派遣センター設立（2019年7月） ● 山九(株)とのパートナーシップ協定(2021年3月) 		

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

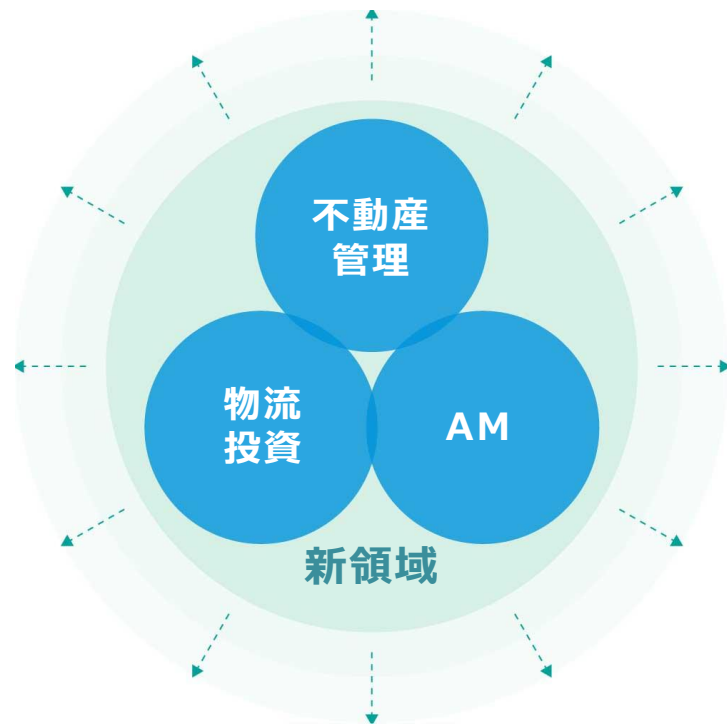


物流インフラプラットフォーム〔LIP〕とは
CREグループが提供する全てのソリューション群

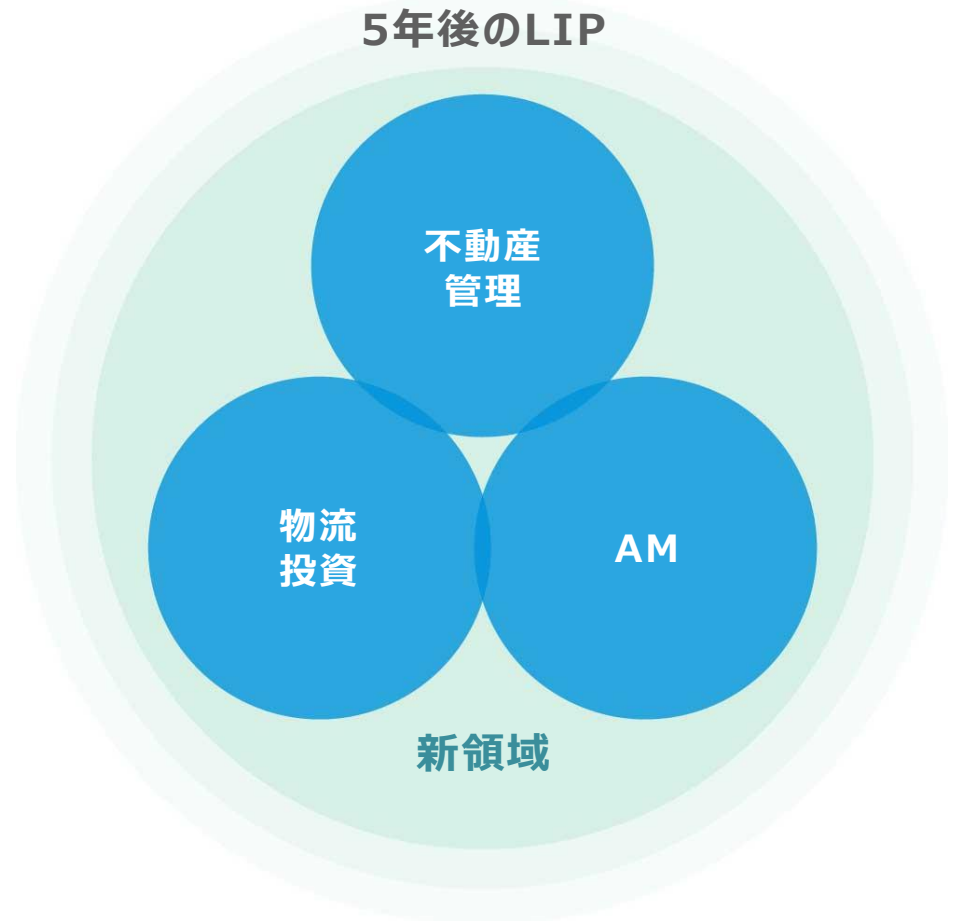


新領域の拡充を通じ、既存領域の成長を図る

現在のLIP



5年後のLIP

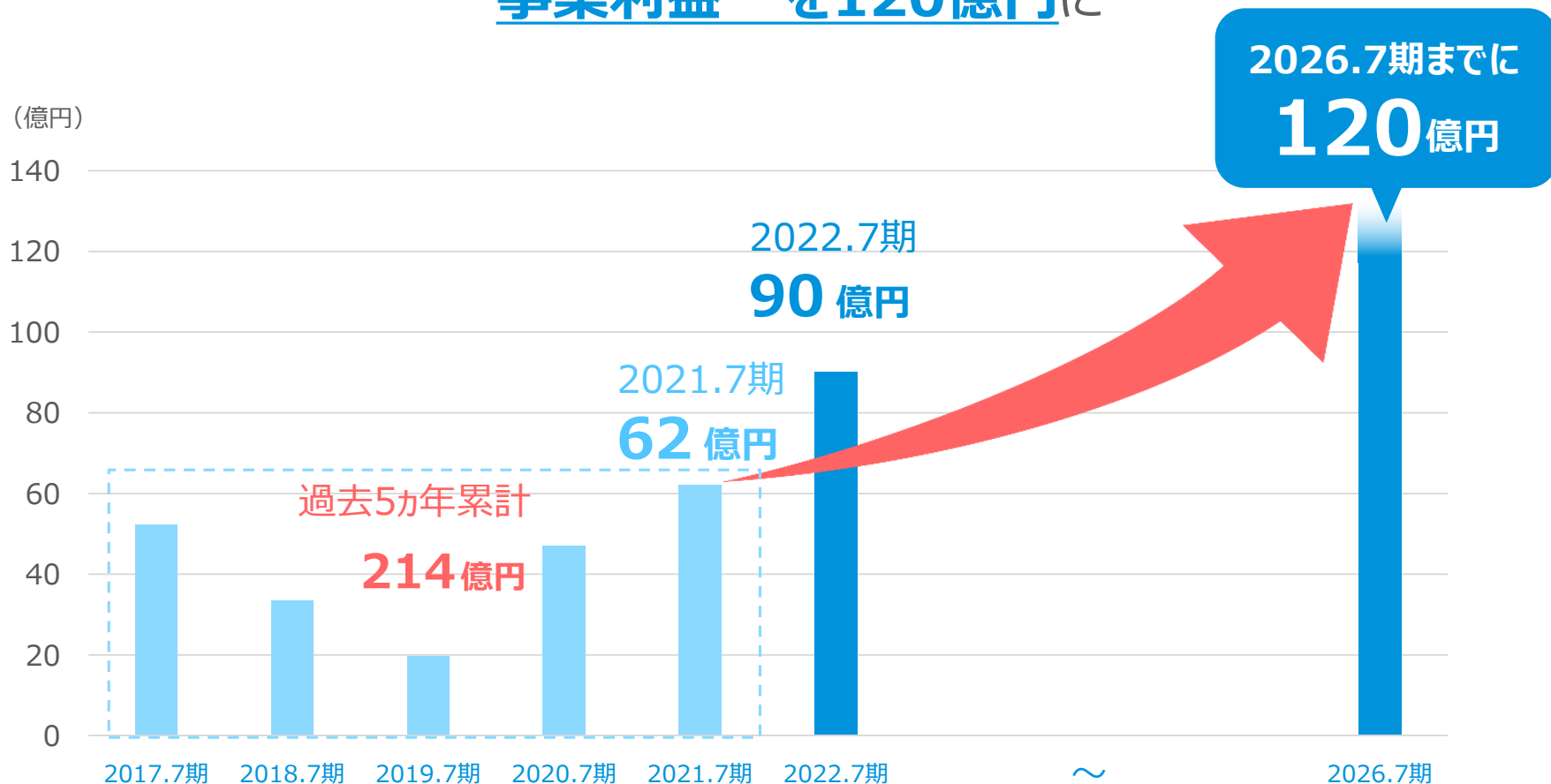


第2次中期経営計画の方針と施策

	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
更なる成長	施策 管理面積の拡大	5年で2,000億円以上の開発	①CREリート ^(注) のAUMを倍増 ②私募と公募の両立
	実行 <ul style="list-style-type: none"> ●ML：マスターリースファンドを通じ面積拡大 ●PM：開発物件を通じ面積拡大 	<ul style="list-style-type: none"> ●物件仕様の差別化 ●土壌汚染地の積極活用 ●中長期的開発素地の取得 ●脱炭素化(ロジスクエア) 	①安定的物件供給 ②中・小型倉庫私募リート組成、 開発ファンドを含む私募ファンド拡充
拡充・収益化	〔新領域〕 海外事業		
	施策 ASEANへの積極的な不動産投資		
	実行 <ul style="list-style-type: none"> ●ベトナム：倉庫開発の継続 ●タイ：AMビジネス獲得 	<ul style="list-style-type: none"> ●インドネシア：倉庫開発・AM会社設立・AMビジネス獲得 	
	〔新領域〕 新規事業		
	施策 LIP構成企業群の単独での収益化		
実行 <ul style="list-style-type: none"> ●横断的な事業連携による成長支援 ●LIP構成企業群によるサービス拡充、ネットワーク拡大 			

(注) CREリートはCREロジスティクスファンド投資法人を指します。以下、同じです。

開発事業を成長ドライバーに、コアストック※¹を着実に成長させ、
事業利益※²を120億円に

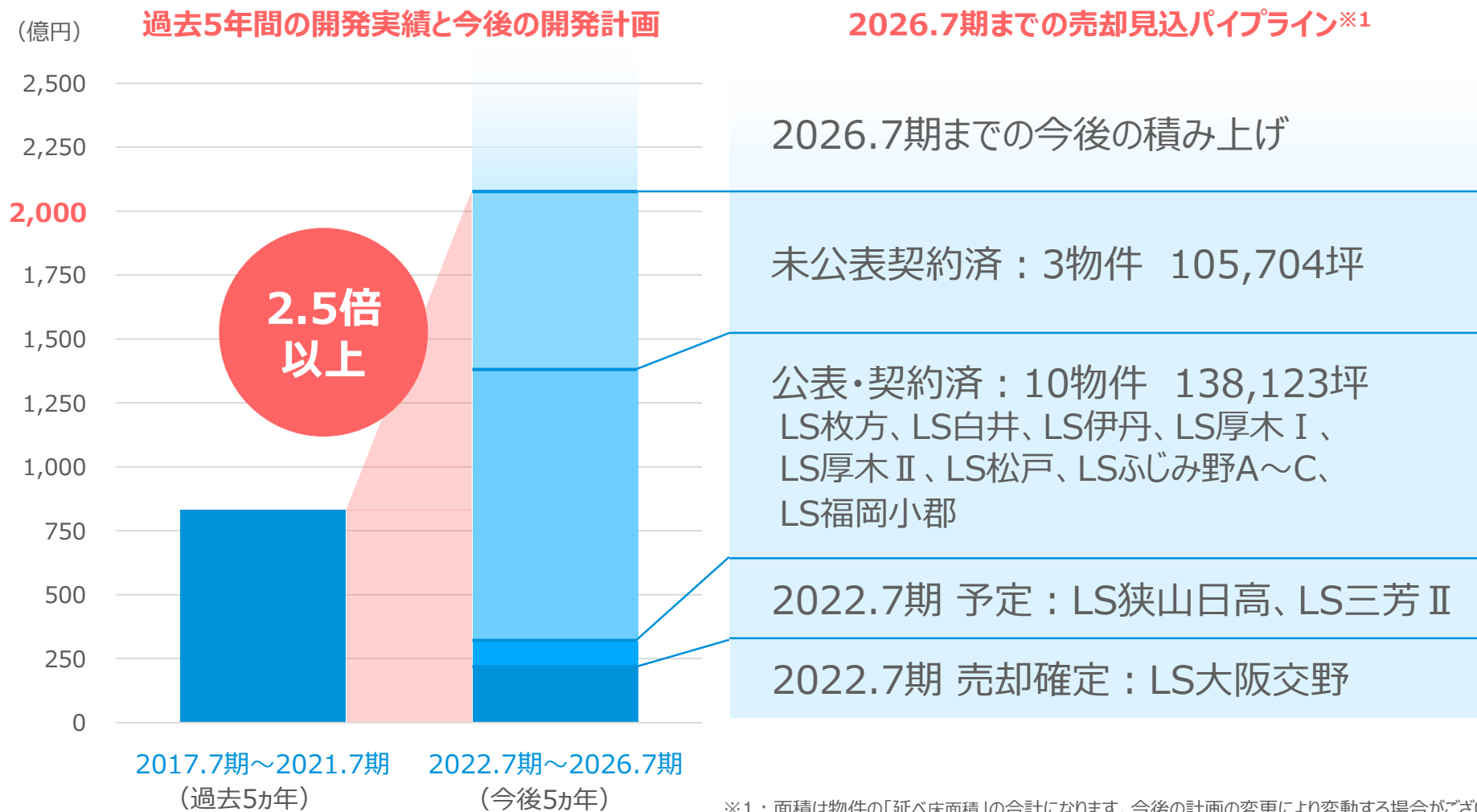


※1：コアストック＝CRE単体の不動産管理事業の収益(新築の請負工事収益・不動産販売収益を除く)＋アセットマネジメント事業の期中運用報酬

※2：事業利益＝営業利益＋持分法投資損益＋のれん償却費(子会社・持分法適用会社)

フロービジネスの成長〔ストックビジネスへの貢献〕：物流投資事業

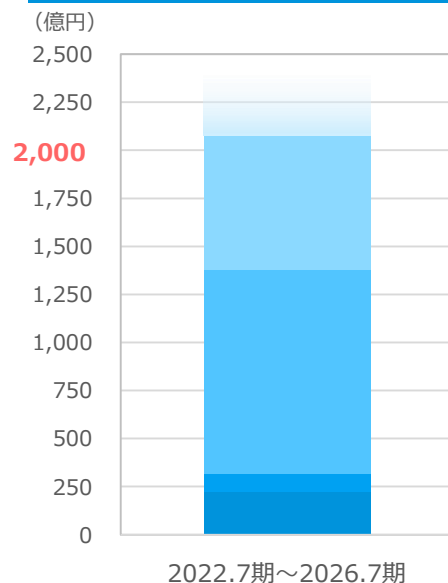
今後の5カ年で2,000億円以上、及びプロジェクトIRR15%以上の開発を目論む



※1：面積は物件の「延べ床面積」の合計になります。今後の計画の変更により変動する場合がございます。

フロービジネスの成長〔ストックビジネスへの貢献〕：物流投資事業

単独開発



+

共同開発

〔2,000億円以上の既存パイプライン〕 + 〔今後の積み上げ〕

5か年平均 約400~500億円/年を売却

- ① CREリート 継続的に物件を供給、5年以内にAUMを倍増
- ② 私募ファンド 投資家層を拡大し、安定開発に寄与

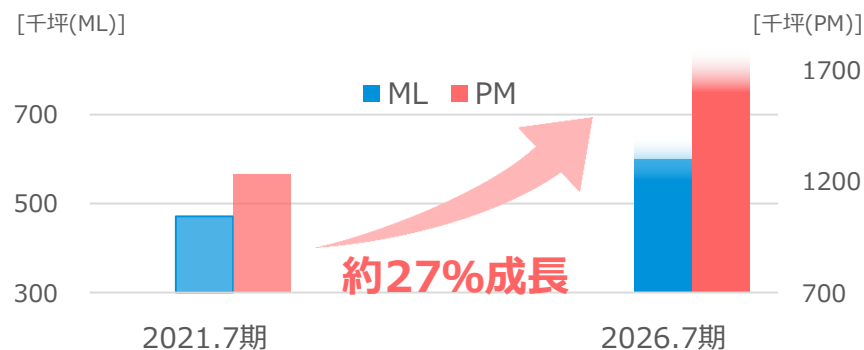
共同開発を積極化し、より多くの開発機会を取り込む

- ① 共同事業 外部資本を活用し、投資機会の拡大
- ② 開発型ファンド 国内外投資家に開発への投資機会の提供

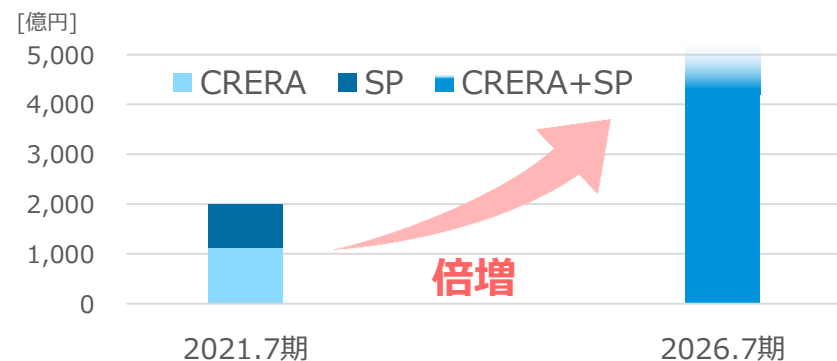
ストックビジネスの成長：不動産管理事業、アセットマネジメント事業

管理面積の拡大・AUMの積み上げによるコアストック※1の成長

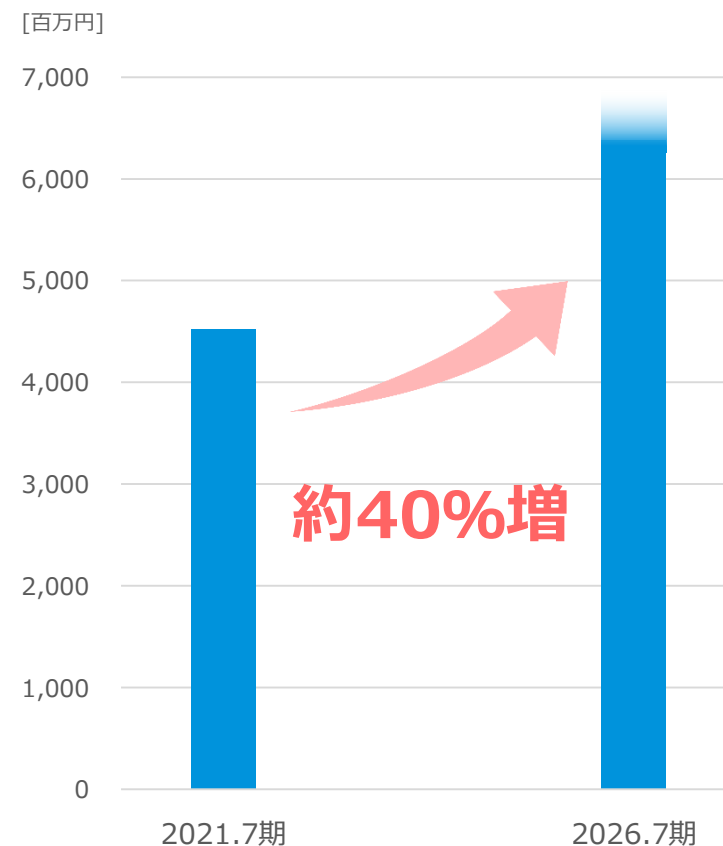
収益力を意識した管理面積の拡大



グループAUMの倍増



コアストックの成長



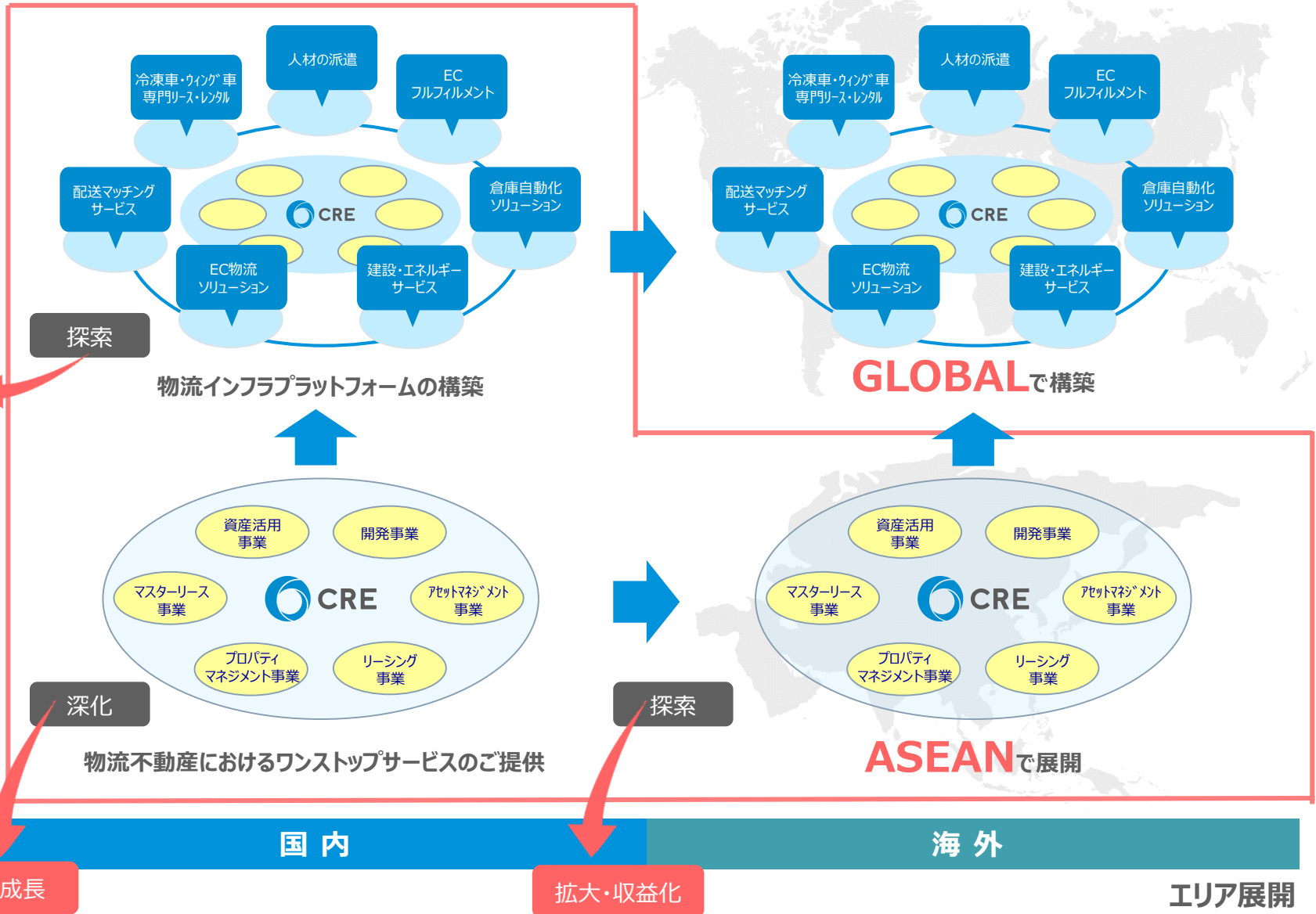
※1：コアストック＝CRE単体の不動産管理事業の収益(新築の請負工事収益・不動産販売収益を除く)＋アセットマネジメント事業の期中運用報酬

新領域〔海外事業・新規事業〕への取組み

事業領域

新規

既存



海外事業〔ASEAN〕の収益化

- ベトナム** 倉庫開発継続
- インドネシア** 倉庫開発・AM会社設立
- タイ** AMビジネスの獲得
- ASEAN** 不動産ファンド設立
- +
- 他ASEAN** 物流不動産投資を検討

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

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



- 太陽光発電の施設内利用(株エンバイオC・エネルギー)
- 開発物件への太陽光パネルの設置を通じ100%再エネ化へ
- CRE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



- 開発物件の環境評価獲得：BELS、CASBEE
- 開発物件の設備：LED照明導入、井戸水活用、緑化推進等
- 土壌汚染対策
- 歴史保存への協力(採掘への協力)



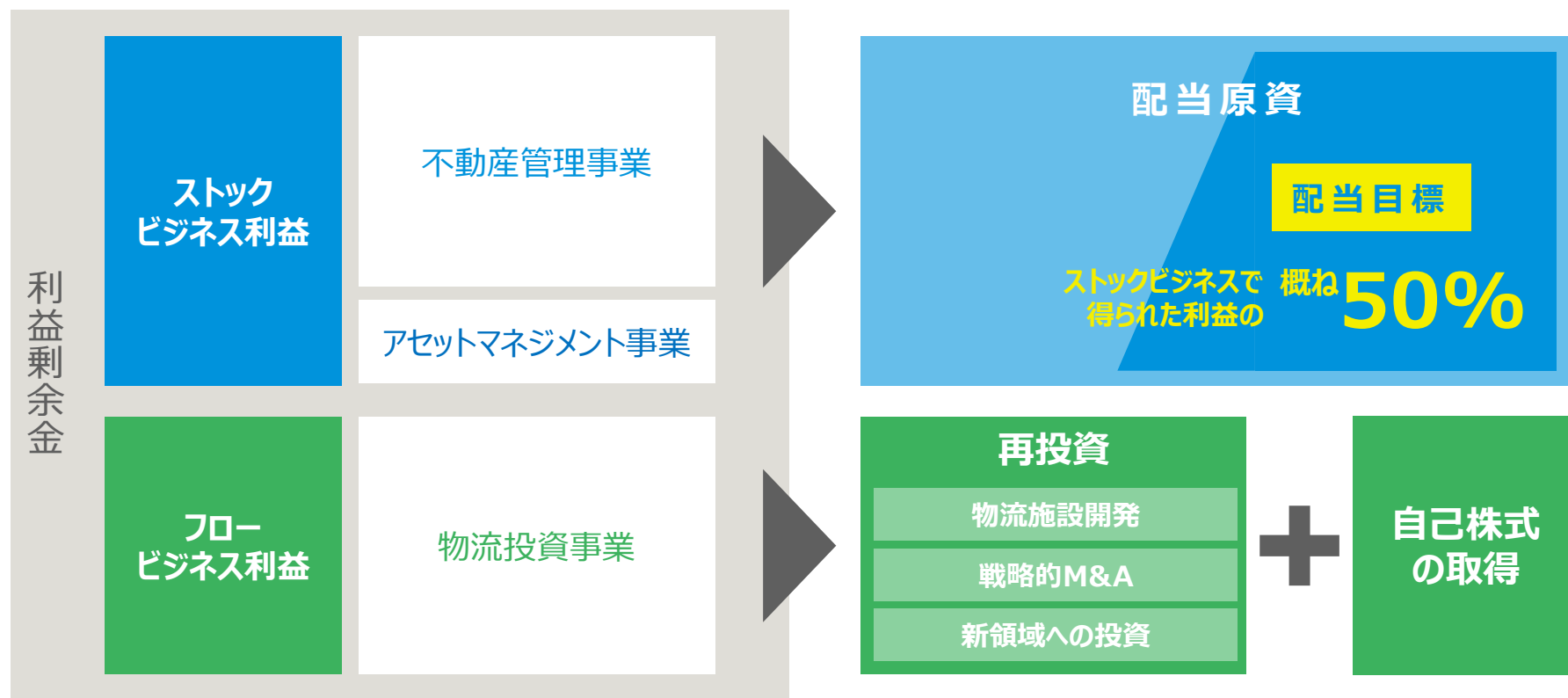
- 倉庫開発による地域雇用の創出
- 社会貢献団体への賛同：バックーズ寺子屋、こども食堂 ※
- 大学での講義(寄附講座)：上智大学、明治大学 ※

※2021年7月末時点

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、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、ストック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



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。