



2022年7月期 決算説明資料

2022年9月12日

今後の見通し

昨年、事業利益倍増の120億円を目指す第2次中期経営計画を公表いたしました。

初年度である22年7月期は、依然好調な物流不動産の売買・賃貸市場を背景に、期初計画比22%増の109.9億円の事業利益を達成することができました。

現在、引き続き底硬い物流不動産への需要は健在である一方、物流不動産に対する投資の過熱による土地価格上昇や、資材価格急騰等、新規投資に対し慎重な姿勢が求められる局面と理解しています。

フロービジネスである物流投資事業においては、既存の豊富な開発パイプラインをしっかりと仕上げていきます。

大型PJである、埼玉ふじみ野PJ、京田辺PJに注力し、新規案件の投資の中心は、26年7月期以降にシフトします。

CREグループの開発事業の強みを生かし、中期的なPJに経営資源を注力することで、継続的な高い開発利益を目論みます。

賃貸市場において、中大型物流不動産の供給が、2022、2023年度は高水準が続く想定ですが、23年7月期売却予定物件においては、LS伊丹の50%、LS白井に関しては、テナントが既に確保できており、LS枚方もテナント候補に内諾をいただいております。リーシングは順調です。

原価においても、23年、24年7月期売却予定物件に関しては、約80%の建築費の目線は合意しており、物価高騰のリスクは限定的です。なお、各物件の売却は、下期を予定しております。

ストックビジネスにおいては、フロービジネスを成長ドライバーにアセットマネジメント事業の運用資産残高は、堅調に積みあがる想定です。不動産管理事業の中核であるマスターリース事業においては、管理物件の再開発や資産の入れ替え（太陽光発電設備の売却）により、23年7月期はコアストックが一時的に、減少するものの、マスターリースの稼働率は、高水準であり、安定的な収益が見込めると考えています。

投資家の皆様とCREの将来の見通しを共有するため、この度、各事業年度の事業利益の見込みを公表いたしました。

最終年度の事業利益は、120億円超、第2次中期経営計画期間平均の事業利益は、前中期経営計画平均の倍増を計画していますが、23年7月期の事業利益は、事業基盤を固める「踊り場」であり、65億円の予定です。

また、株主還元を充実させるため、方針を変更し、総還元性向30%を目標に、中期経営計画期間累計70億円の株主還元を目論んでおります。なお、株主の皆様への公平な利益還元のあり方という観点から株主優待を廃止することを決定しました。

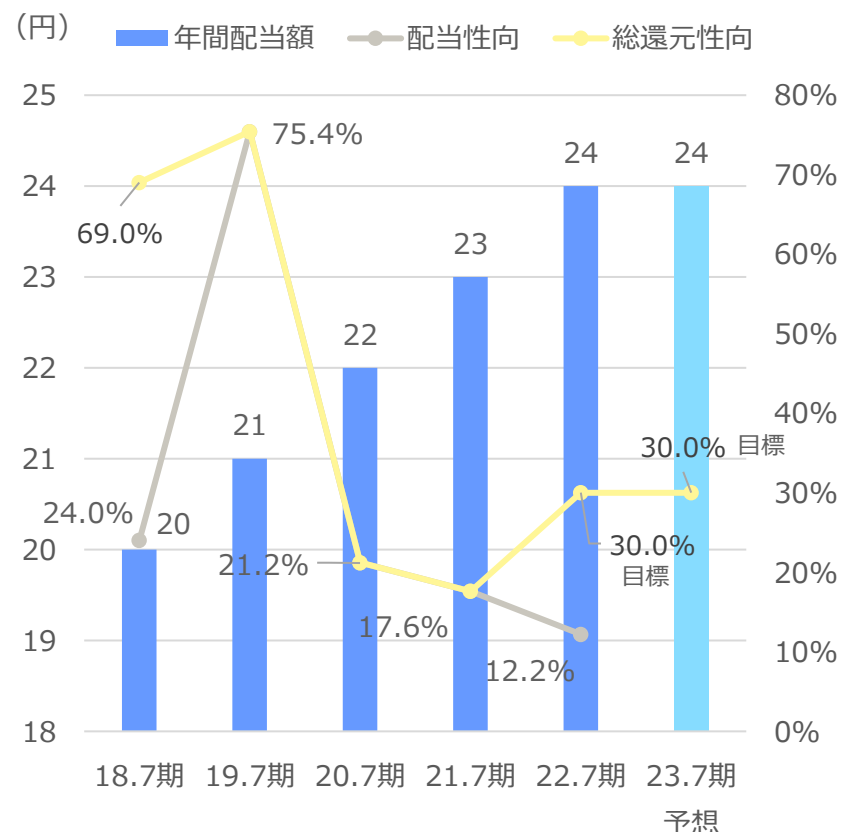
引き続きのCREグループへのご理解・ご支援よろしくお願いたします。

代表取締役社長 亀山 忠秀

株主還元の基本方針の変更

- 物流投資事業の成長を鑑み、株主還元の原資をストックビジネスに限定せず、配当と自己株式取得を合わせた総還元性向の目標を30%程度に変更いたします。
- この変更に伴い、2022年7月期については、1株当たり配当金24円に加え、今後、10億円を上限とする自己株式取得及び総還元性向30%を目指します。
- 2023年7月期の株主還元については、1株当たり配当金24円（予想）を継続します。配当に加え、機動的な自己株式取得を実施し、積極的な株主還元を目指します。今後の株価水準によっては、配当と自己株式取得の割合が変わる場合があります。

年間配当額、配当性向及び総還元性向の推移



※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

2022年7月期 ハイライト	P.4
2022年7月期 重要指標	P.5
2022年7月期 決算概要	P.6
事業利益及びセグメント利益の期初計画、修正計画、着地	P.7
ストックビジネス	P.8
フロービジネス	P.13
新領域	P.18
持続可能な社会への取り組み	P.19
2023年7月期 通期業績予想	P.21
第2次中期経営計画の補足説明	P.22
APPENDIX	P.27

2022年7月期 ハイライト

業績ハイライト

売上高	62,734百万円	(前年同期比 +31.9% / 修正計画比 ^{※2} 1.8%)
事業利益 ^{※1}	10,991百万円	(前年同期比 +76.6% / 修正計画比 ^{※2} 5.7%)

※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 2022年3月14日の修正計画比

事業ハイライト

- 売上、利益ともに、修正計画を達成。
- 物流投資事業：超高水準の利益率（約28%）で計画物件の売却完了。
- 不動産管理事業：マスターリース事業及びファンドへの物件売却が好調。
- アセットマネジメント事業：CREリートの堅調なAUMの成長、私募ファンドの組成が進む。
- 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。

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

97.6%

(前期末比 Δ 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

2,398億円

(前期末比 **+398**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)

0.51倍

有利子負債

552億円

※パイプラインの詳細は、P14参照

2022年7月期決算概要

- 全セグメントにおいて前年同期比、増収増益。過去最高の利益を達成。
- 連結子会社の固定資産及びソフトウェアを減損処理。
- 連結子会社ののれんの一括償却。

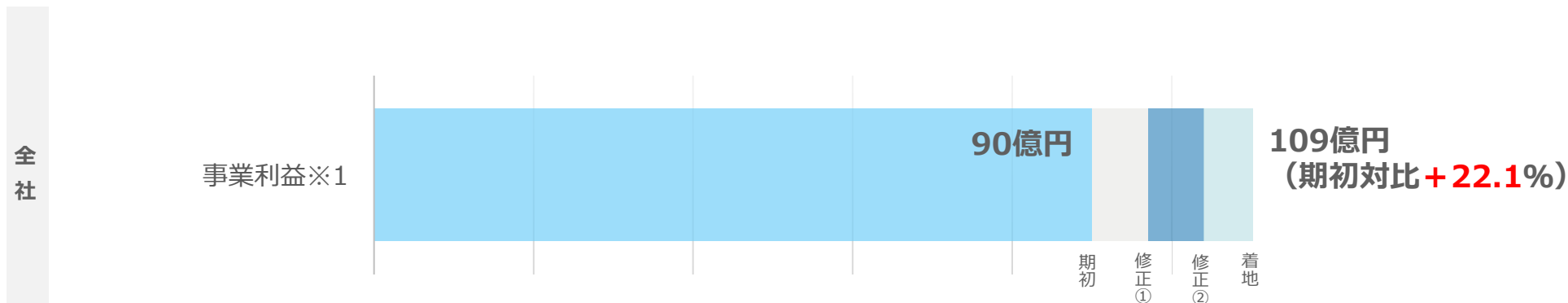
(百万円)

	2021年7月期 通期実績	2022年7月期 通期実績	2022年7月期 修正計画 (2022年3月14日)		2021年7月期 通期実績	2022年7月期 通期実績	2022年7月期 修正計画 (2022年3月14日)
売上高	47,556	62,734	61,600	売上高	47,556	62,734	61,600
売上総利益	10,310	15,717	—	不動産管理事業	24,274	28,058	27,600
販管費	4,537	5,534	—	物流投資事業	22,252	33,260	32,650
(のれん償却額)	236	258	—	アセットマネジメント事業	1,024	1,408	1,350
営業利益	5,772	10,182	9,300	その他事業	4	7	—
EBITDA	6,288	10,767	10,000	セグメント利益	5,772	10,182	9,300
事業利益 *1	6,224	10,991	10,400	不動産管理事業	2,055	2,892	2,100
経常利益	5,313	9,187	8,200	物流投資事業	4,359	7,796	7,760
親会社株主に 帰属する 当期純利益	3,574	5,775	5,600	アセットマネジメント事業	538	847	840
1株当たり 当期純利益 (EPS)	130.40円	196.82円	190.82円	その他事業	5	2	—
				調整額	△1,185	△1,356	△1,400

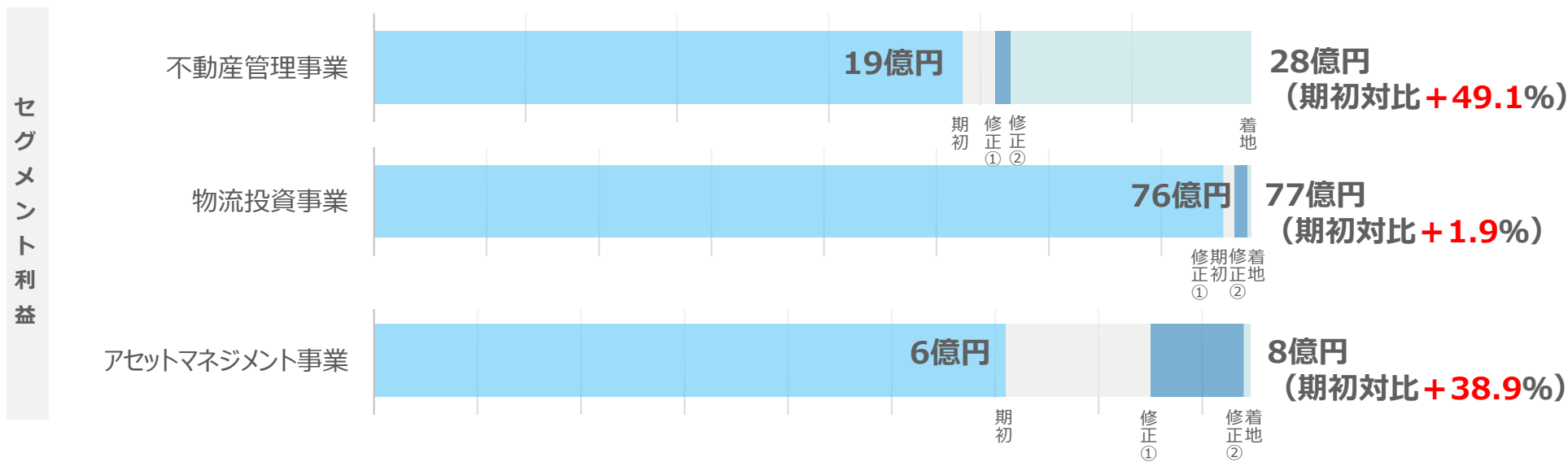
注) セグメント別売上高については「外部顧客に対する売上高」で表記 ※ 1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

事業利益及びセグメント利益の期初計画、修正計画、着地

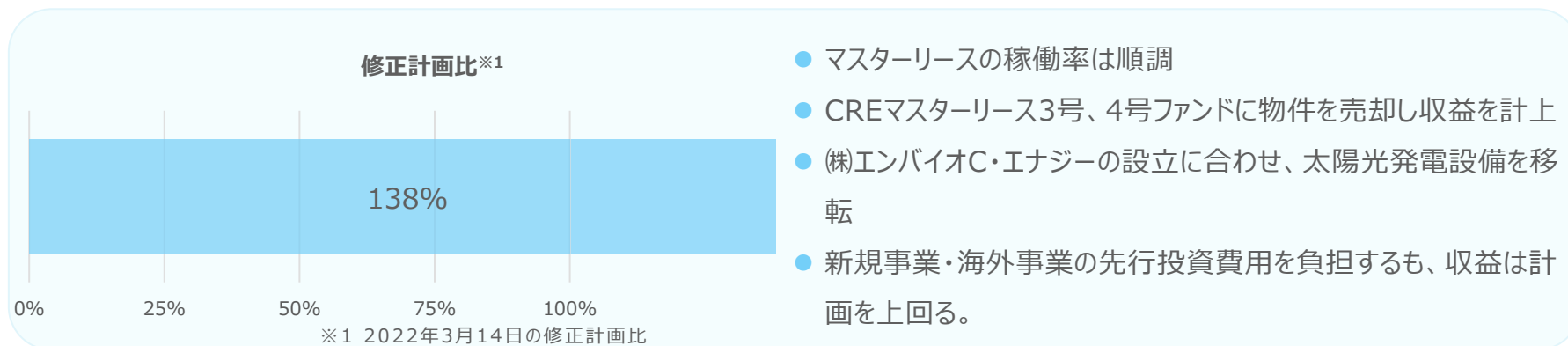
- 好調な事業環境の中、**事業利益109億円**。
(期初計画対比+22.1%、2022年3月14日発表の修正計画対比+5.7%)



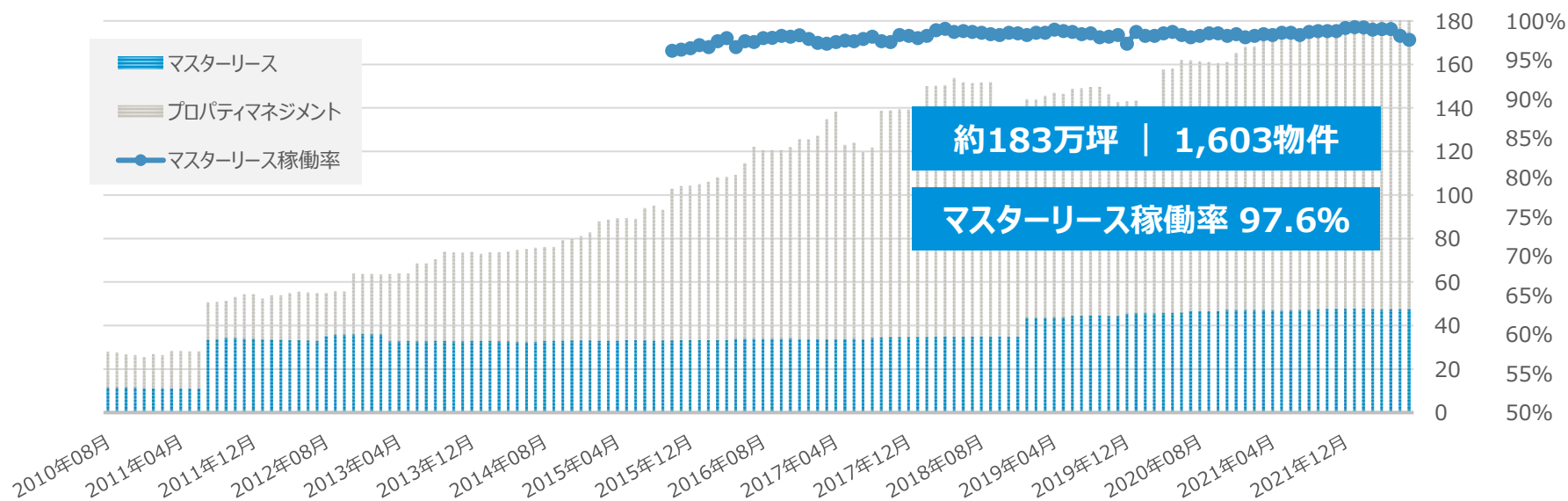
※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益



堅調なマスターリースに加え、CREマスターリース3号、4号ファンドへの物件売却が寄与し、前年同期比増収増益

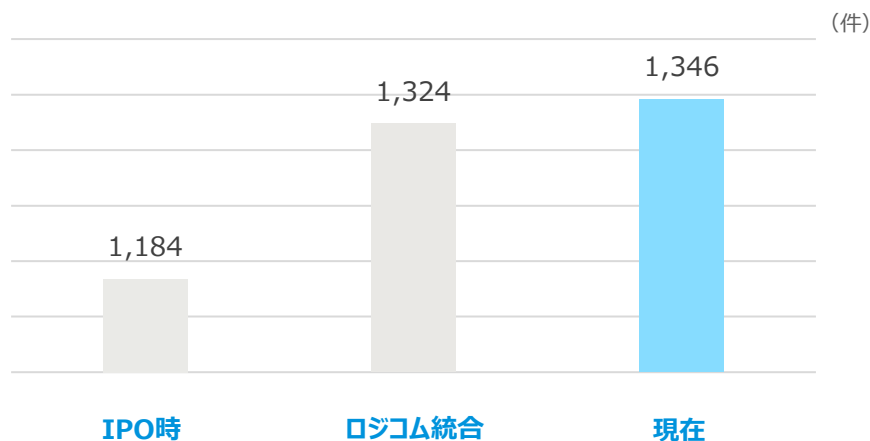


重要指標：管理物件推移



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

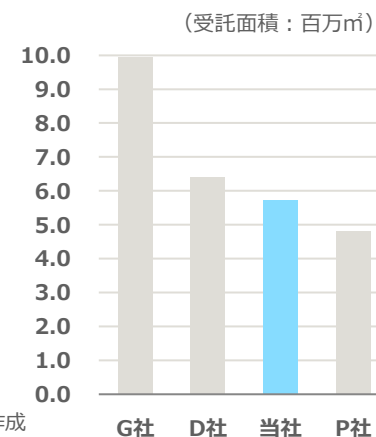
ML物件の推移



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 2021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

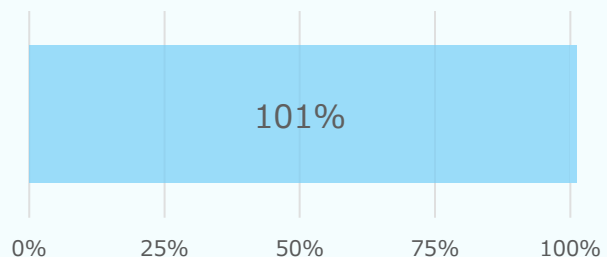
2.6%

入替率

6.5%

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

修正計画比※1



※1 2022年3月14日の修正計画比

公募(CREロジスティクスファンド投資法人)

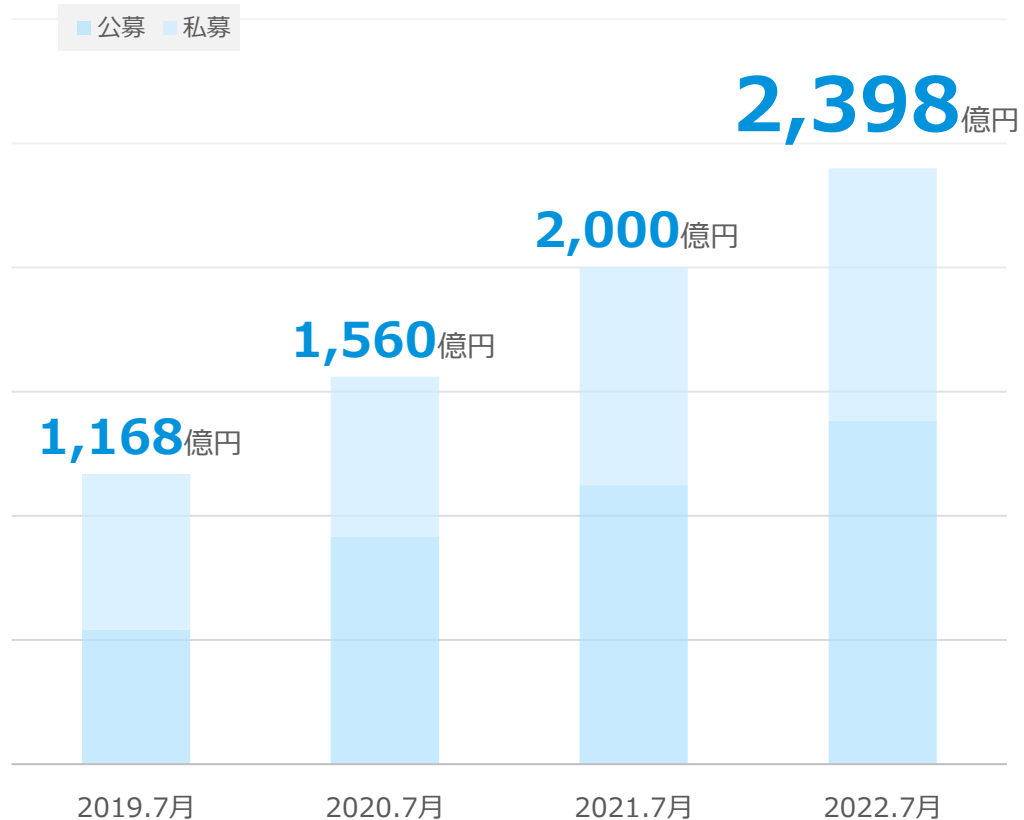
- 資産規模拡大、AUM1,300億円に。

私募

- CRE ML4号ファンドの組成完了。
- コアブリッジファンド第1号の組成完了。
- セルフストレージ特化型ファンド組成。

重要指標：AUM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 +398億円**



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

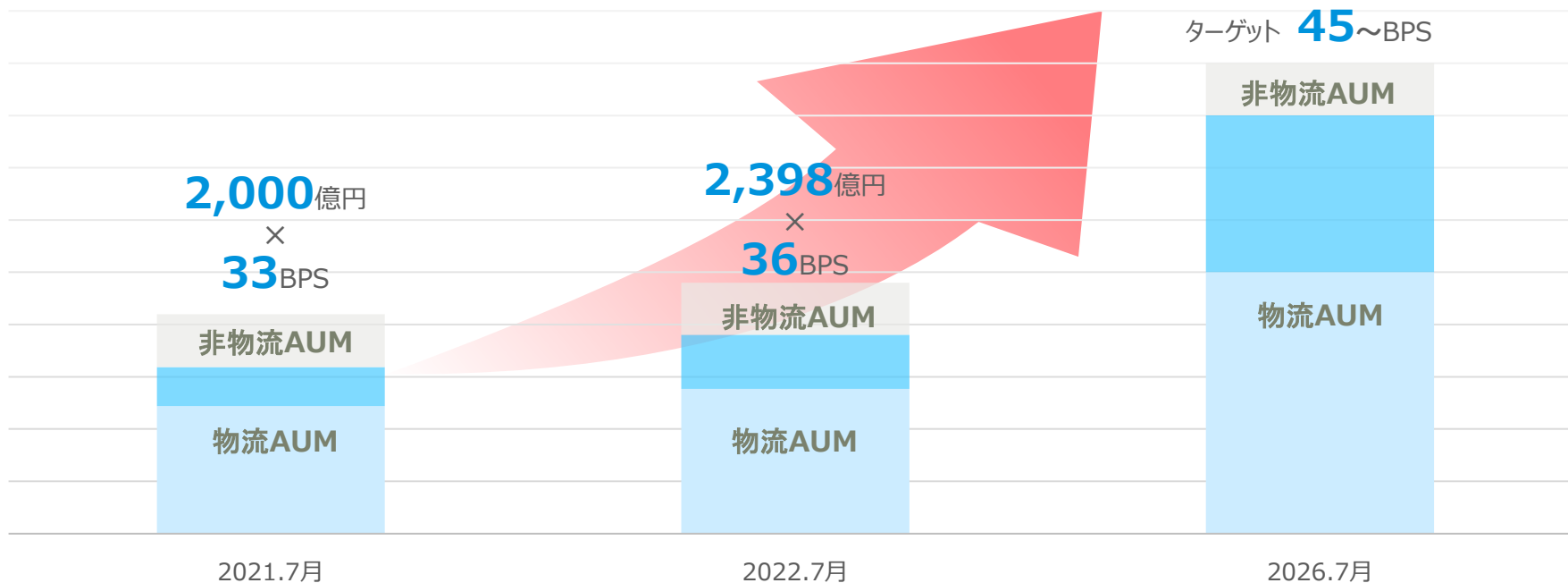
- 物流施設の割合を高めることにより、AM報酬料率を向上させ、報酬額の成長を高める

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

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

NEW

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

NEW

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。
SS22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

上場来最高のセグメント利益率23.4%

修正計画比※1

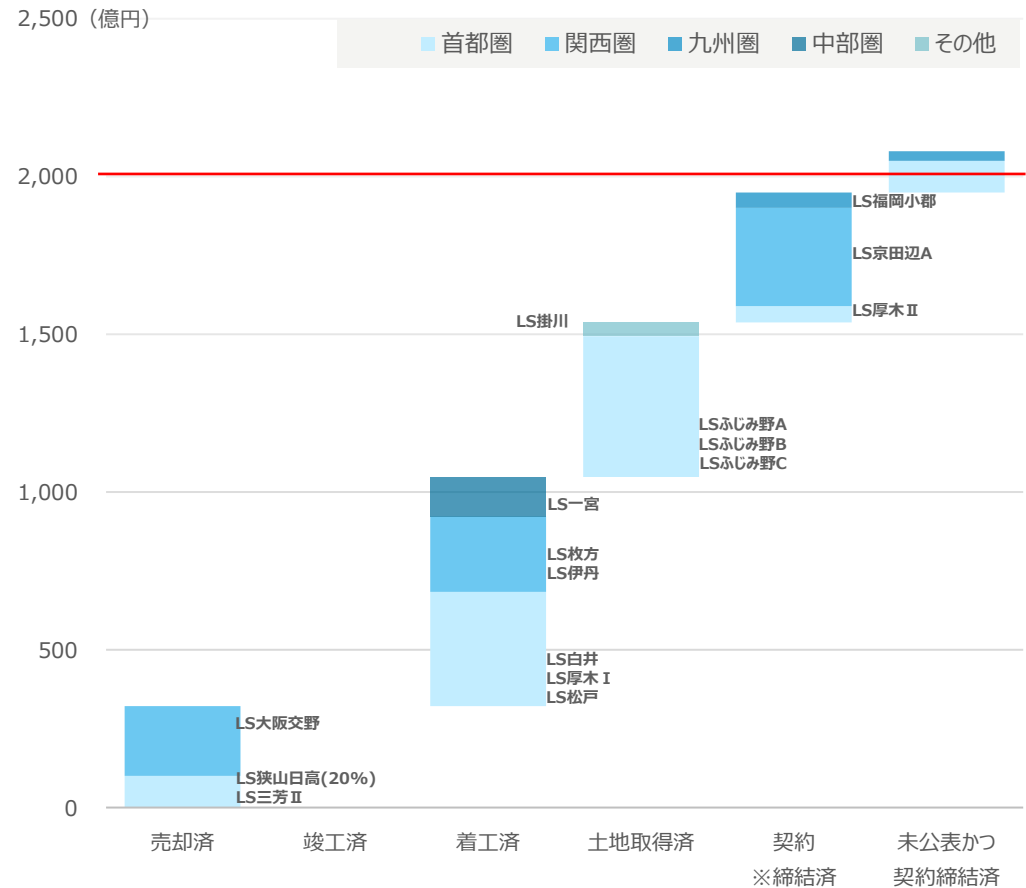


※1 2022年3月14日の修正計画比

※2 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ない。

- 今期売却予定3物件はすべて売却
- 開発に伴う特別利益565百万円を計上
- 大型物流施設「ロジスクエア京田辺」の開発プロジェクトに着手
- 物流施設「ロジスクエア掛川」開発に着手

重要指標：第2次中期経営計画におけるパイプライン

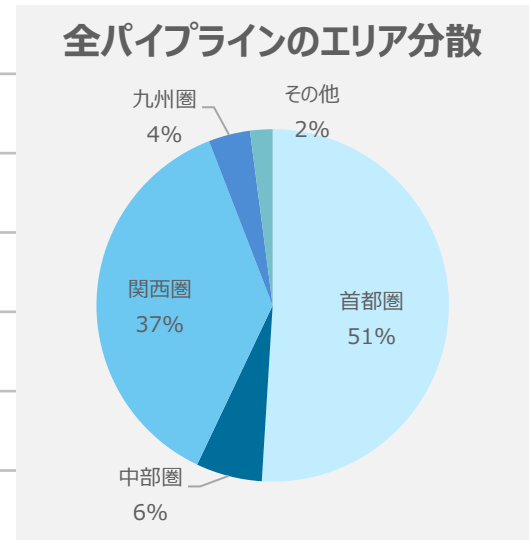


※契約：土地売買契約・優先交渉権獲得

フロービジネス | 物流投資事業 :パイプライン

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
ロジスクエア伊丹					
エリア 兵庫県伊丹市					
延べ床面積 29,967m ²	2021年9月着工	2022年11月竣工予定	売却予定		
ロジスクエア白井					
エリア 千葉県白井市					
延べ床面積 30,808m ²	2021年12月着工	2022年11月竣工予定	売却予定		
ロジスクエア枚方					
エリア 大阪府枚方市					
延べ床面積 45,842m ²	2021年10月着工	2023年1月竣工予定	売却予定		
ロジスクエア厚木 I					
エリア 神奈川県愛川町					
延べ床面積 18,236m ²	2022年4月着工	2023年3月竣工予定			
ロジスクエア松戸					
エリア 千葉県松戸市					
延べ床面積 15,642m ²	2022年5月着工	2023年5月竣工予定			
ロジスクエア福岡小郡					
エリア 福岡県小郡市					
延べ床面積 24,144m ²		2023年1月着工予定	2024年2月竣工予定		
ロジスクエア一宮					
エリア 愛知県一宮市					
延べ床面積 60,641m ²		2022年8月着工	2023年9月竣工予定		
ロジスクエアふじみ野A・B・C棟					
エリア 埼玉県ふじみ野市					
延べ床面積 112,295/116,319/43,283m ²	2022年7月着工		2024年1月竣工予定		
		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	
ロジスクエア厚木 II					
エリア 神奈川県厚木市					
延べ床面積 19,000m ²		2023年春着工予定	2024年夏頃竣工予定		
ロジスクエア京田辺A					
エリア 京都府京田辺市					
延べ床面積 160,530m ²		2023年4月着工予定		2025年2月竣工予定	
ロジスクエア掛川					
エリア 静岡県掛川市					
延べ床面積 14,200m ²		2023年2月着工予定	2024年1月竣工予定		



※国内の開発物件のみ記載



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%^{※3}

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%^{※3}

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^{※1}

1,346物件^{※2}

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

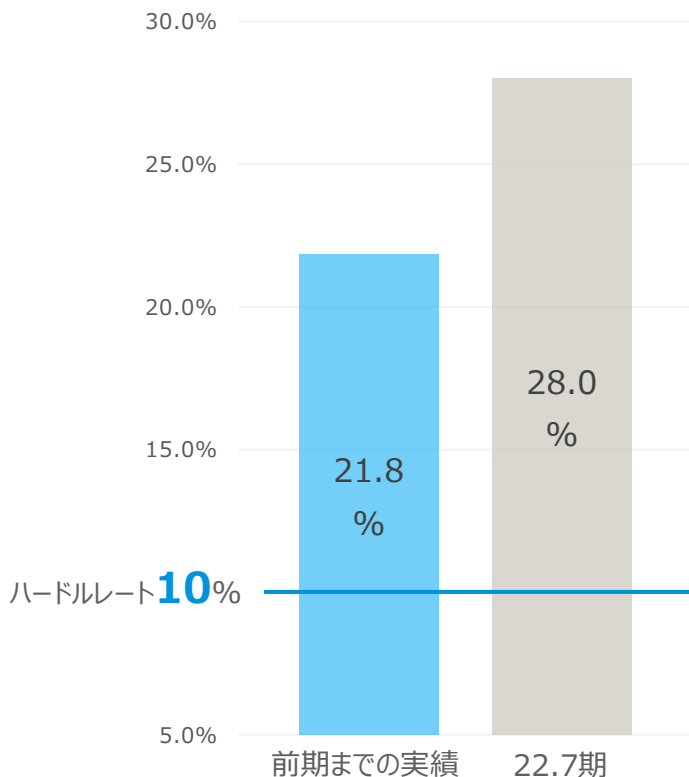
建築マネジメントを内製化

- 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7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

- 高いセグメント粗利率を維持



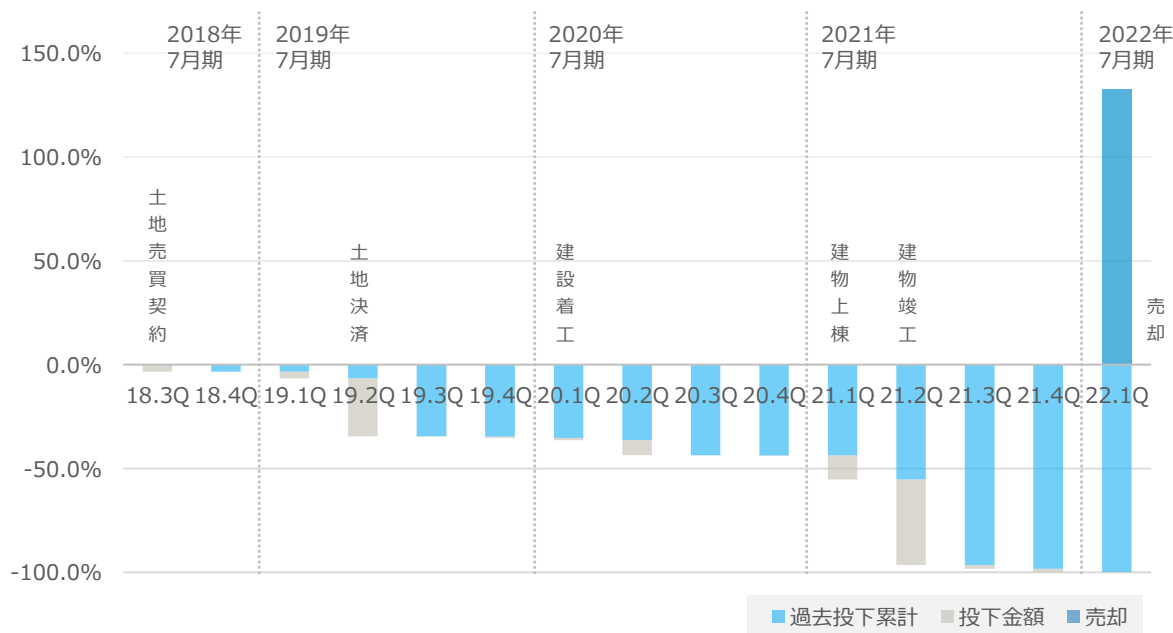
参考：投資～回収プロセス

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%^{※1}** レバ後IRR **50%超^{※1}**

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



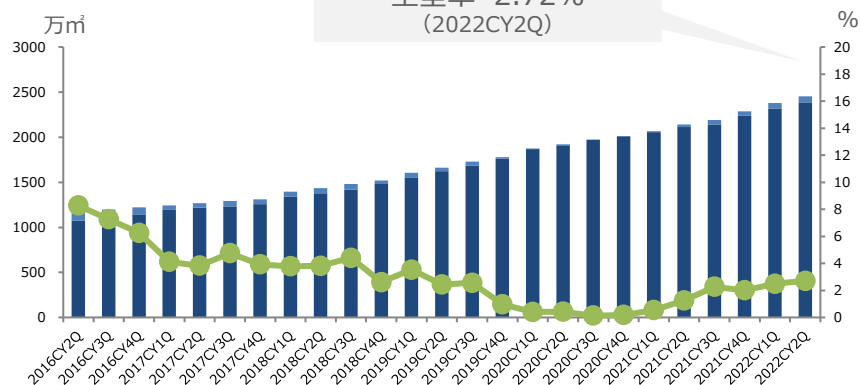
注) 総コストを100%とした場合の資金投下・回収イメージ (税抜) 売却後のCREリートから受け取るAM報酬・PM報酬は含まず
※1 Cashベース。固都税精算・消費税含まず。レバレッジはLTV75%、金利1.5%前払と仮定

賃貸マーケット

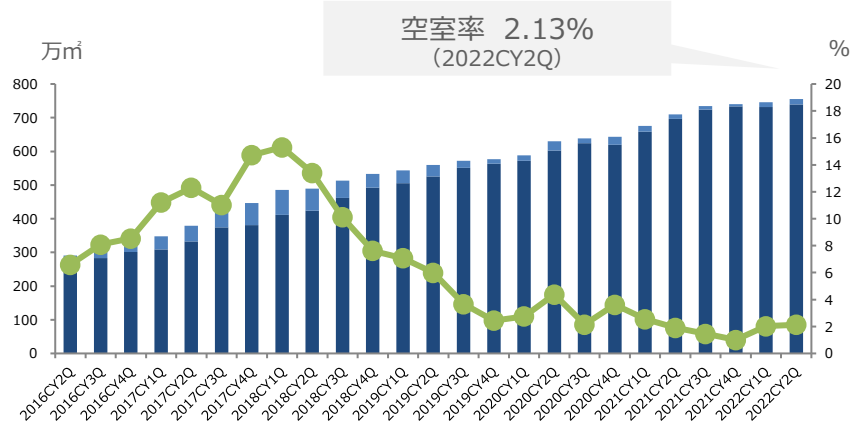
- 旺盛な需要が継続、首都圏・関西圏ともに2%と低い空室率

■ ストック量と空室率

首都圏



関西圏



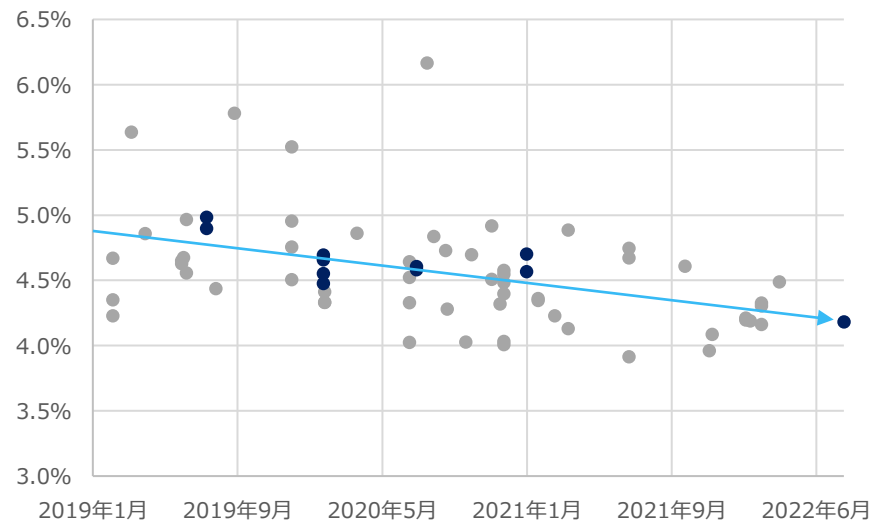
出所：当社「倉庫・物流不動産 マーケットレポート (β版) Ver. 202206」

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

海外

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12月
ゲアン	41,270㎡	2023年12月
バクニンⅡ	47,600㎡	2024年

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）**

LIPを構成する新規事業群

連結子会社



(株)はぴログ
流通プラットフォーム
事業



(株)APT
倉庫自動化
ソリューション

適用関連会社 持分法



(株)A-TRUCK
冷凍車・ウイング車
専門リース・レンタル

投資先



CBcloud(株)
配送
マッチングサービス



(株)AMS
ECフルフィルメント



物流DX支援サービス



(株)倉庫人材派遣センター
人材の派遣

持続可能な社会への取り組み

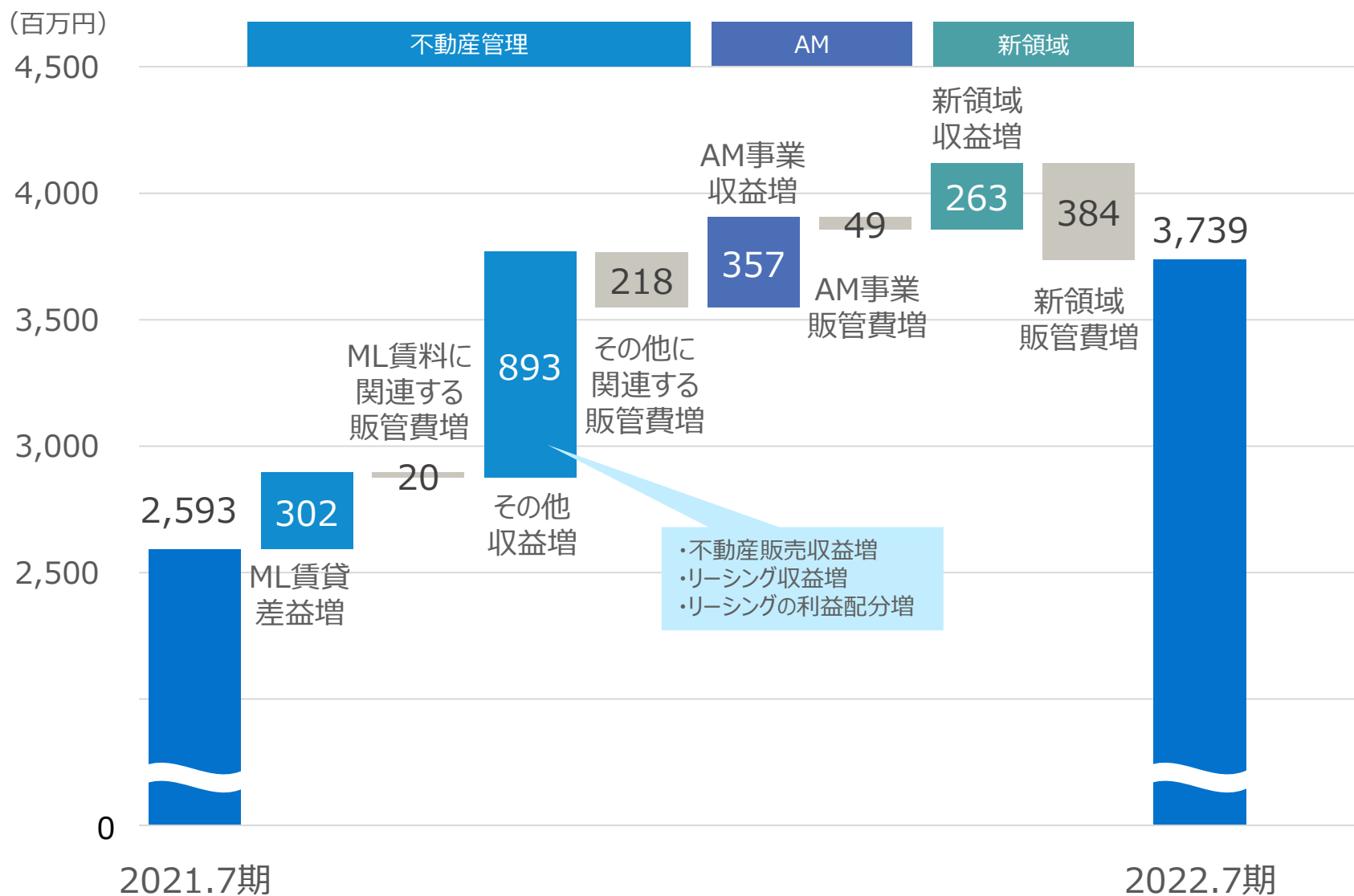
マテリアリティ（重要課題）への取り組みを通じて、持続可能な社会の実現に向けて貢献していきます。

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
E	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 開発物件「ロジスクエア」の環境評価獲得：BELS、CASBEE ● 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 ● 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 ● 土壌汚染対策 	<div style="display: flex; flex-wrap: wrap; justify-content: space-around;"> <div style="width: 20%; text-align: center;">  <p>7 エネルギーをみんなに 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>
S	<h3>地域社会とともに発展・成長を実現</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 福祉活動への参加 ● 大学での講義（寄附講座）：上智大学、明治大学 	<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>
S	<h3>多様な人材が活躍できる組織づくり</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● ダイバーシティの推進 ● 働き方改革の推進 ● 自己実現を重視した人材開発・人材育成 	<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>
G	<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"> ● コーポレート・ガバナンスへの対応 ● コンプライアンスの徹底・強化 ● リスクマネジメントの強化 	<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

※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



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」の期となる予想。
- 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。
- アセットマネジメント事業では、CREリートを含む運用資産残高は成長計画である一方、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少計画であり、セグメント全体では減収減益を見込む。

(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	
			金額	%
売上高	62,734	61,800	△934	△1.5%
営業利益	10,182	6,350	△3,832	△37.6%
EBITDA	10,767	7,020	△3,747	△34.8%
事業利益^{※1}	10,991	6,500	△4,491	△40.9%
経常利益	9,187	5,000	△4,187	△45.6%
親会社株主に 帰属する 当期純利益	5,775	3,200	△2,575	△44.6%
1株当たり 当期純利益 (EPS)	196.82円	106.79円	△90円	△45.7%

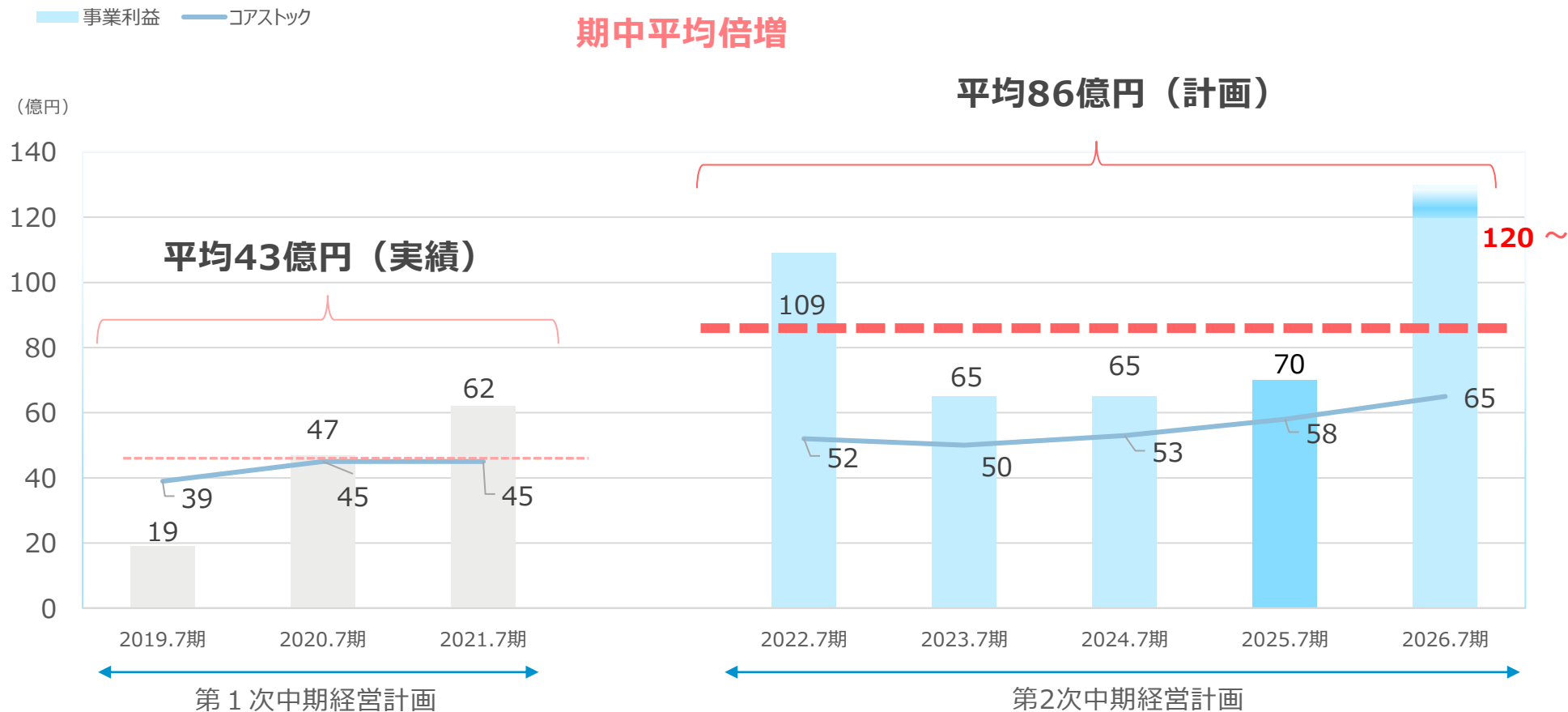
	2022年7月期 通期（連結） 実績	2023年7月期 通期（連結） 予想	増減	
			金額	%
売上高	62,734	61,800	△934	△1.5%
不動産管理事業	28,058	29,800	1,741	6.2%
物流投資事業	33,260	30,850	△2,410	△7.2%
アセットマネジメント事業	1,408	1,150	△258	△18.4%
その他事業	7	—	—	—
セグメント利益	10,182	6,350	△3,832	△37.6%
不動産管理事業	2,892	2,580	△312	△10.8%
物流投資事業	7,796	4,980	△2,816	△36.1%
アセッ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

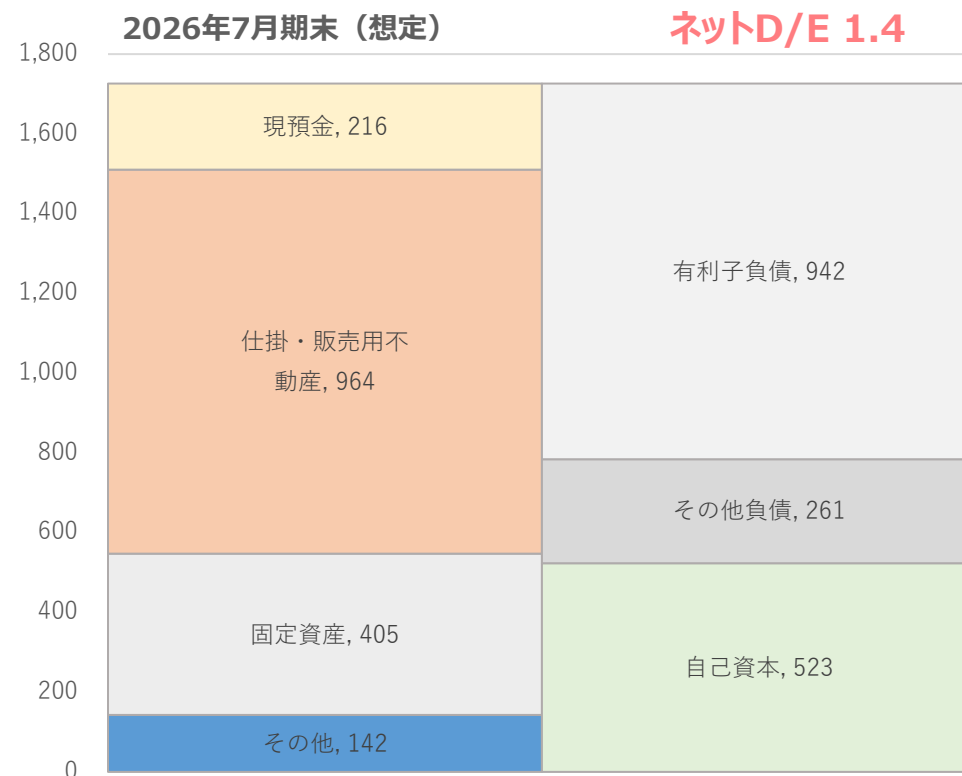
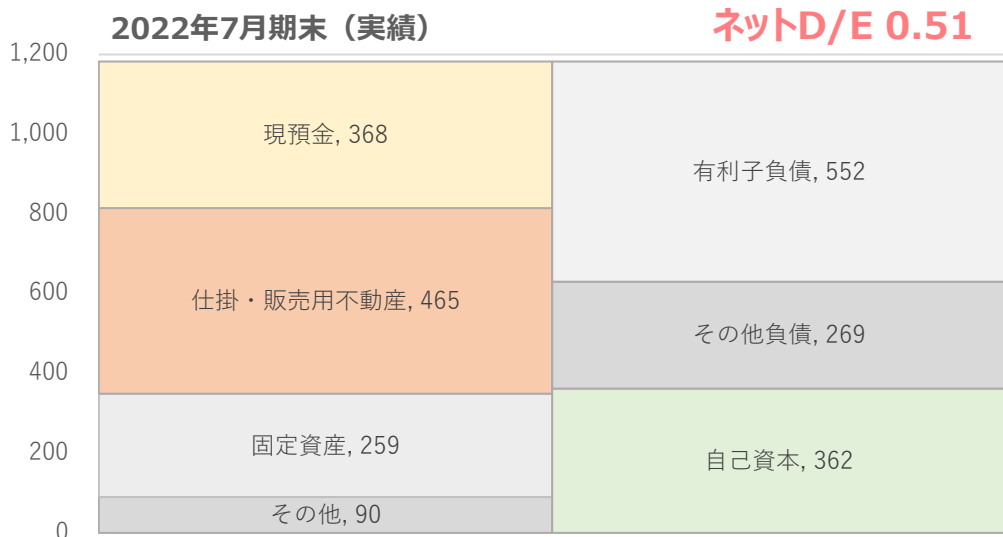


事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

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）

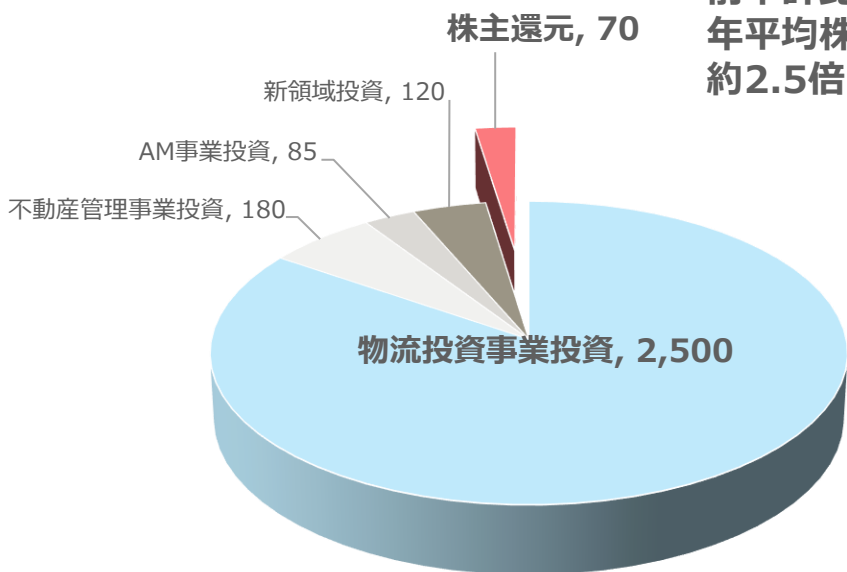


投資、財務の安定、株主還元を重視

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

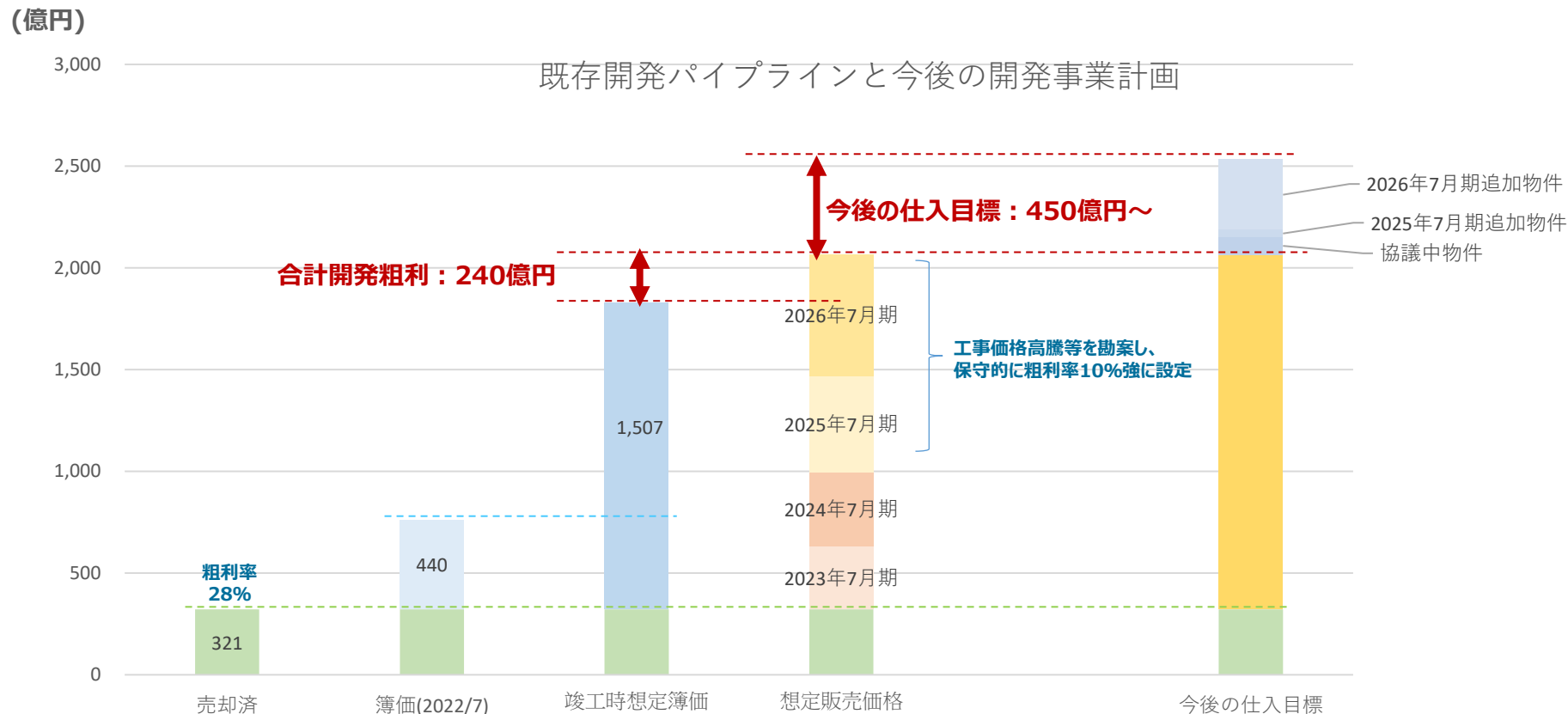


※2023年7月期～2026年7月期中の投下資金の内訳
ただし、株主還元は、2026年7月期の収益を原資とする還元も含む

- ✓ 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%）

開発事業の投資計画

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



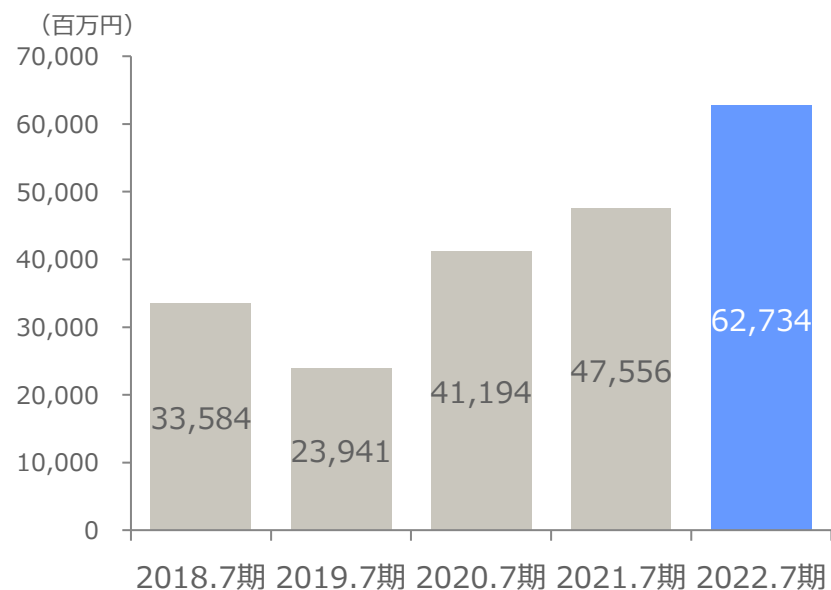
今後の開発事業の主なリスク要因

- ・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

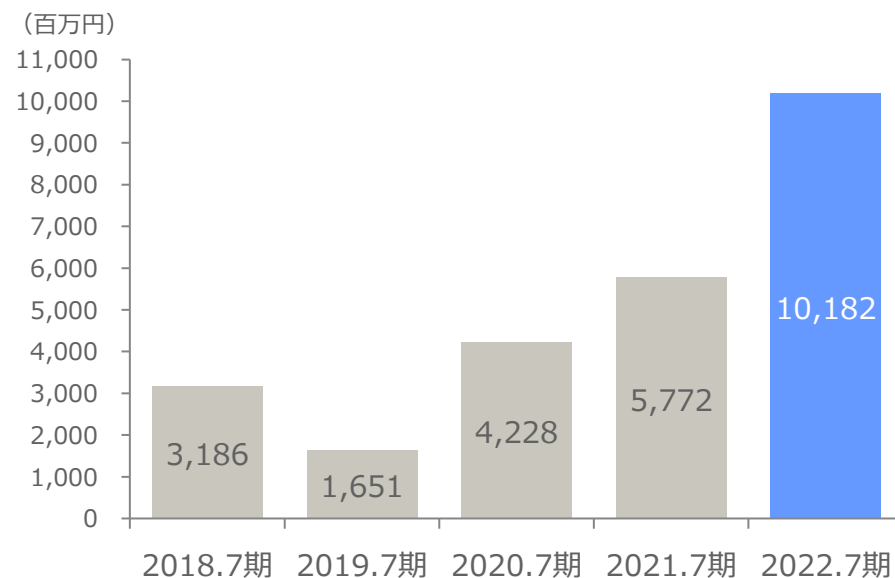
APPENDIX

業績ハイライト (全体)

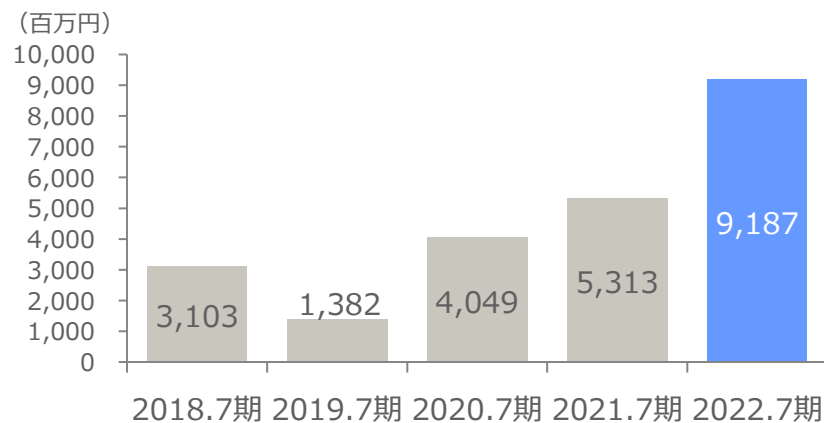
売上高



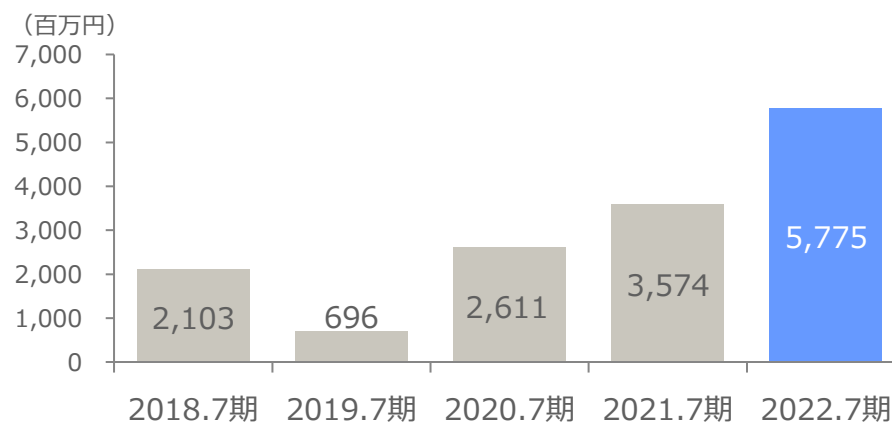
営業利益



経常利益



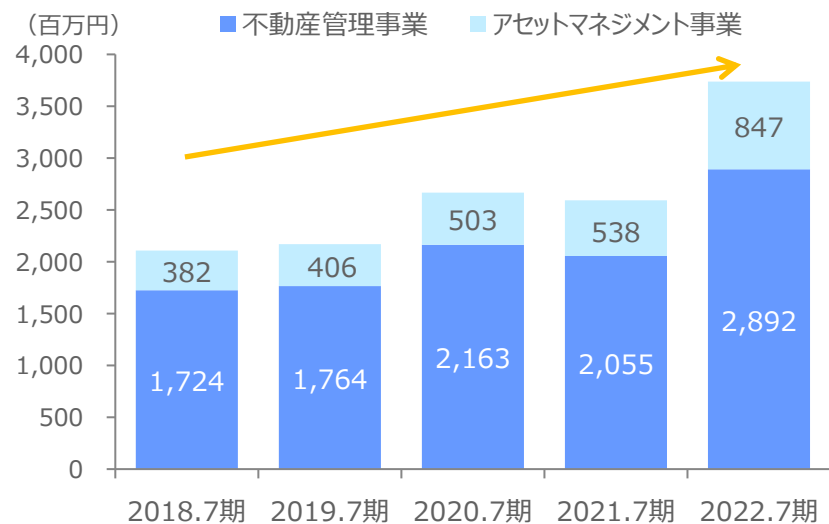
親会社株主に帰属する当期純利益



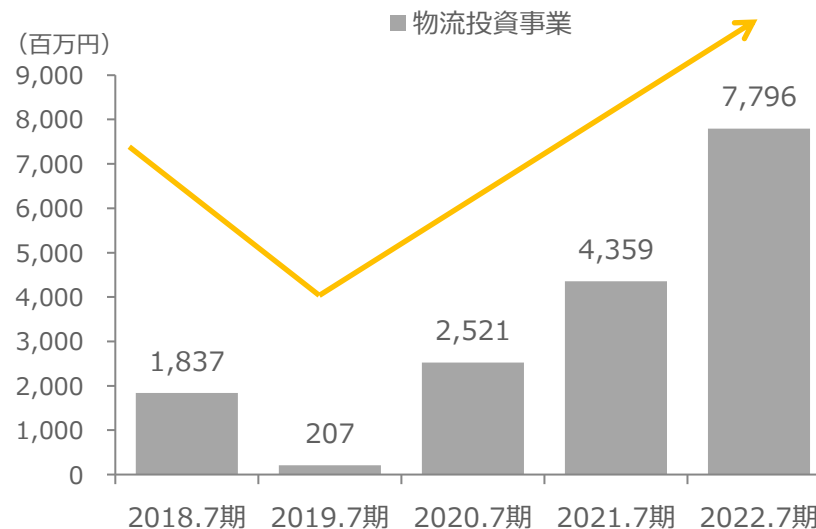
業績ハイライト（セグメント別）

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

	2021年7月期						2022年7月期					(百万円)
	1Q	2Q	3Q	4Q	累計		1Q	2Q	3Q	4Q	累計	
不動産管理事業												
売上高	7,147	5,433	5,801	5,891	24,274		7,944	5,713	6,526	7,874	28,058	
利益	708	430	683	233	2,055		949	481	816	644	2,892	
利益率	9.9%	7.9%	11.8%	4.0%	8.5%		12.0%	8.4%	12.5%	8.2%	10.3%	
物流投資事業												
売上高	768	20,857	188	437	22,252		22,439	301	6,690	3,828	33,260	
利益	130	4,753	△255	△269	4,359		4,997	△9	2,504	304	7,796	
利益率	17.0%	22.8%	△135.4%	△61.6%	19.6%		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	247	294	190	292	1,024		357	434	292	323	1,408	
利益	141	204	95	96	538		261	297	187	100	847	
利益率	57.2%	69.5%	49.9%	33.2%	52.5%		73.2%	68.5%	64.0%	31.0%	60.2%	

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10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

(単位：百万円)

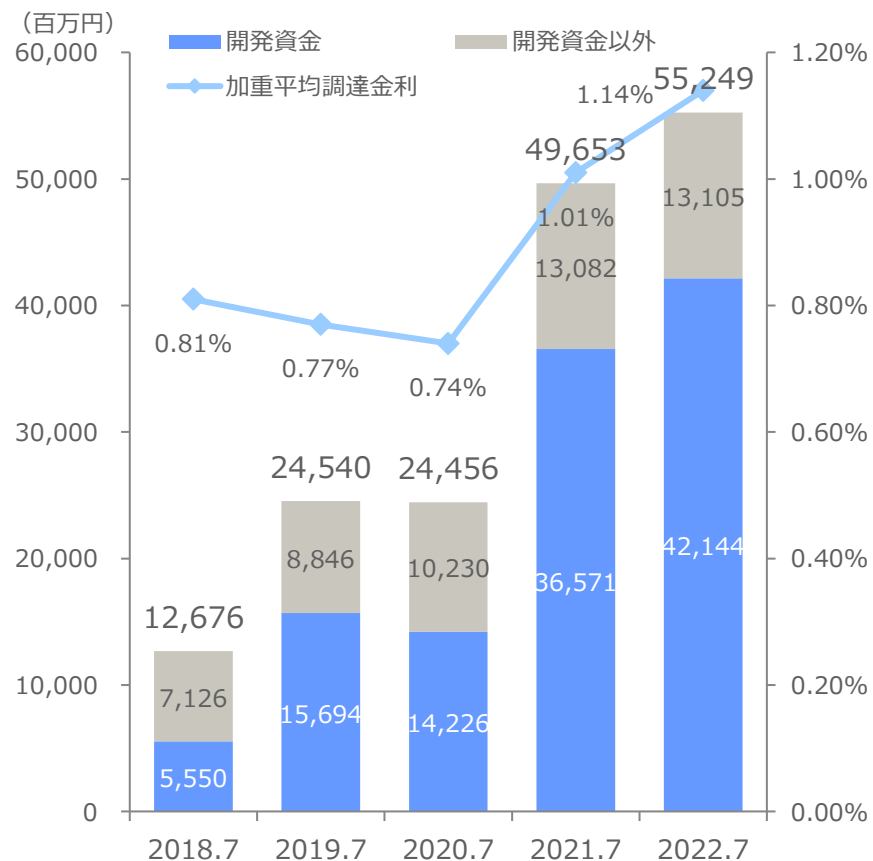
	2021年 7月末	2022年 7月末	増減		2021年 7月末	2022年 7月末	増減
資産	99,041	118,248	19,206	負債	72,295	82,090	9,795
流動資産	76,790	92,273	15,483	流動負債	14,975	20,695	5,720
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	19,473	36,806	17,332	短期借入金等※1	2,650	3,429	778
販売用不動産	24,920	2,555	△22,364	固定負債	57,319	61,394	4,075
仕掛販売用不動産	27,342	43,981	16,638	(主な内訳)			
固定資産	22,224	25,954	3,730	長期借入金等※2	47,002	51,790	4,788
(主な内訳)				受入敷金保証金	7,931	7,975	43
有形固定資産	4,565	7,222	2,656	純資産	26,746	36,157	9,410
無形固定資産	1,630	1,052	△577	資本金	3,071	5,217	2,146
投資その他の資産	16,028	17,679	1,651	資本剰余金	5,031	7,177	2,146
(内、敷金及び保証金)	(7,022)	(7,548)	526	利益剰余金	17,157	22,311	5,154
資産計	99,041	118,248	19,206	負債・純資産計	99,041	118,248	19,206

※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

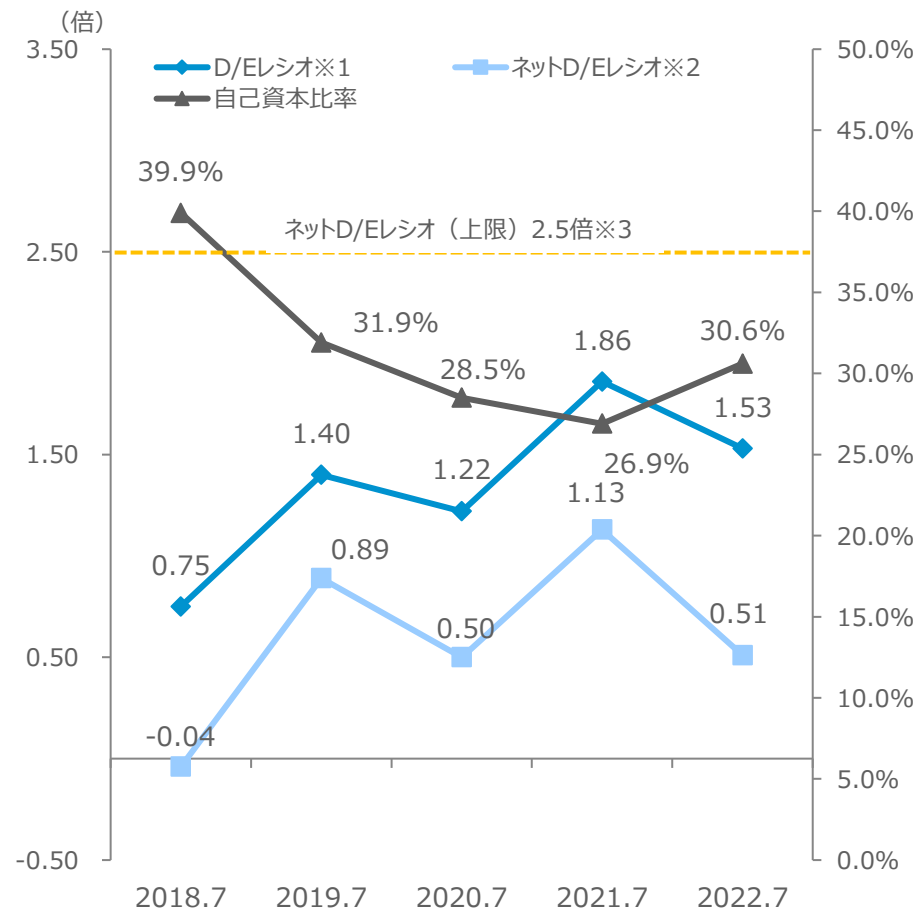
財務基盤 (2022年7月末)

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レシオ = 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レシオ = {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レシオの上限は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（2022年7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

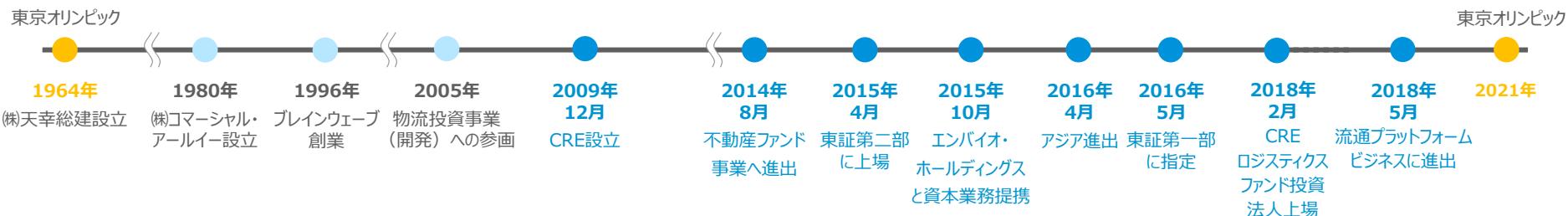
CRE 4.0

- ・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

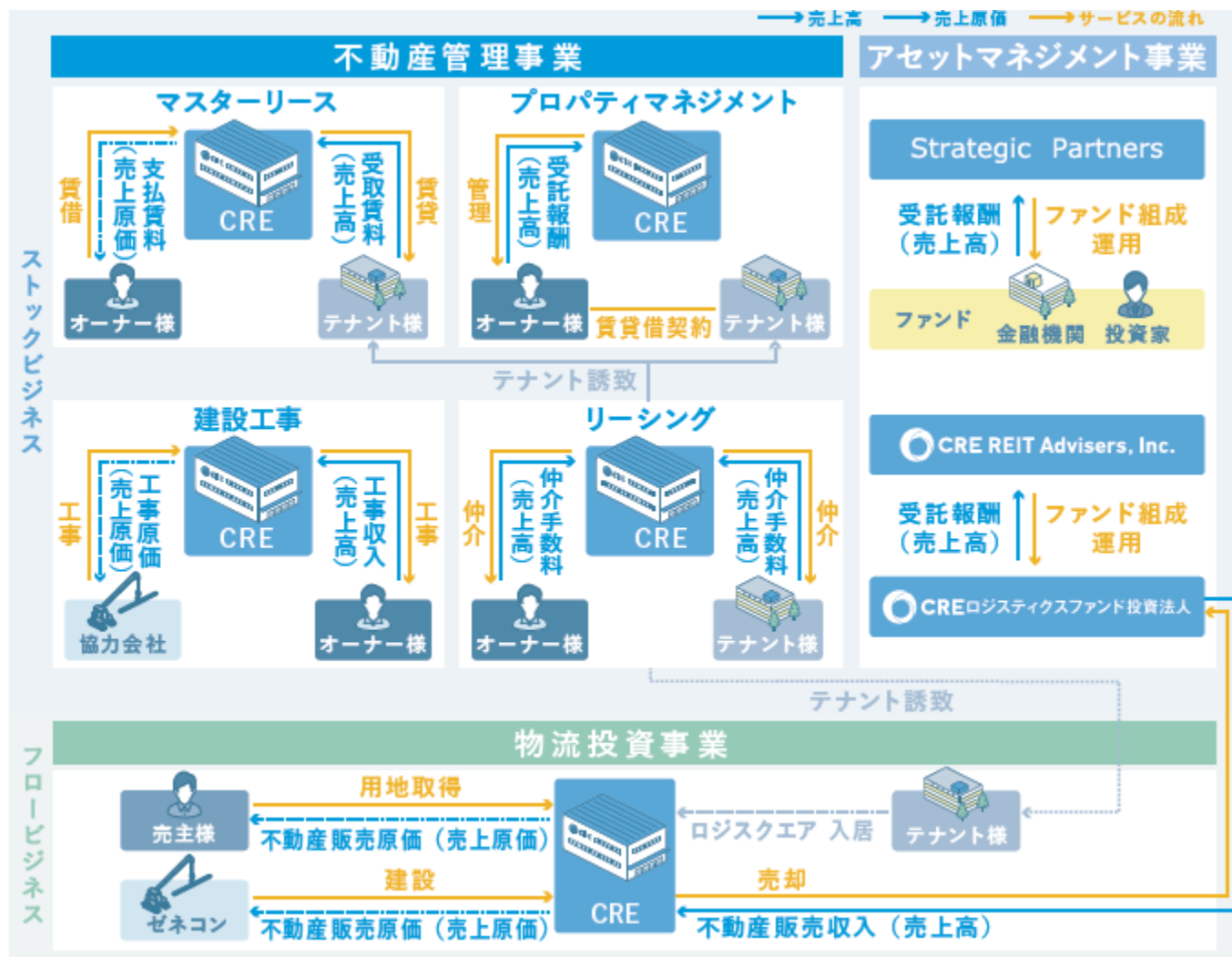
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



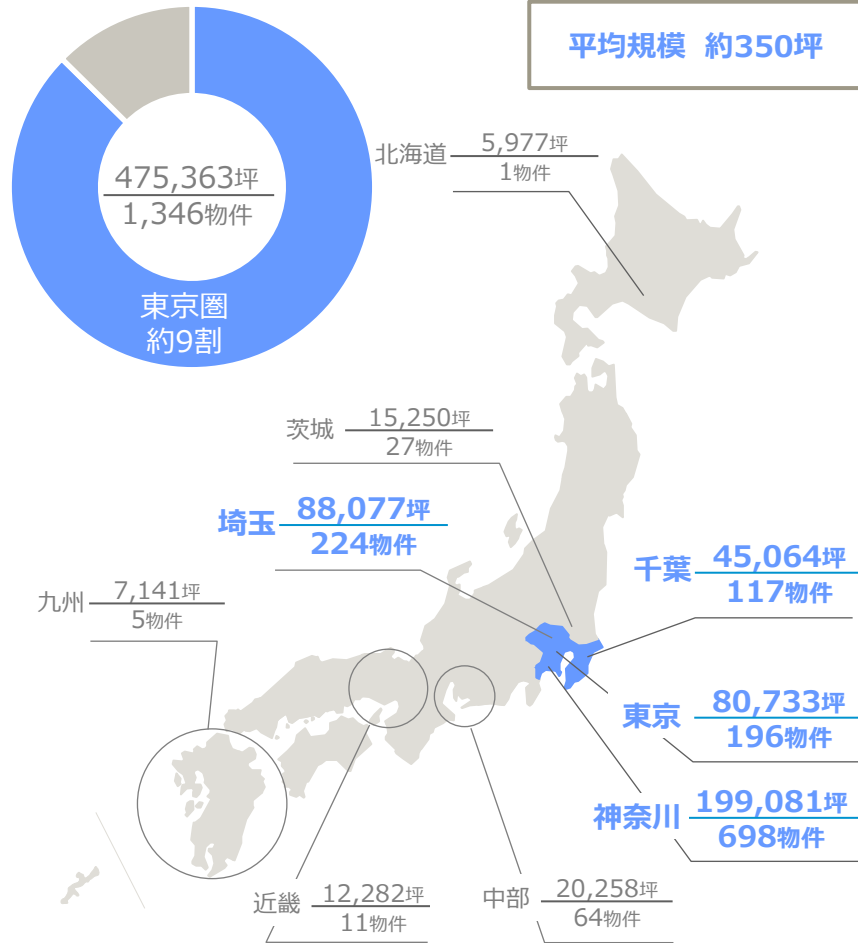
2021年7月：子会社化

シーアールイーグループの主な事業

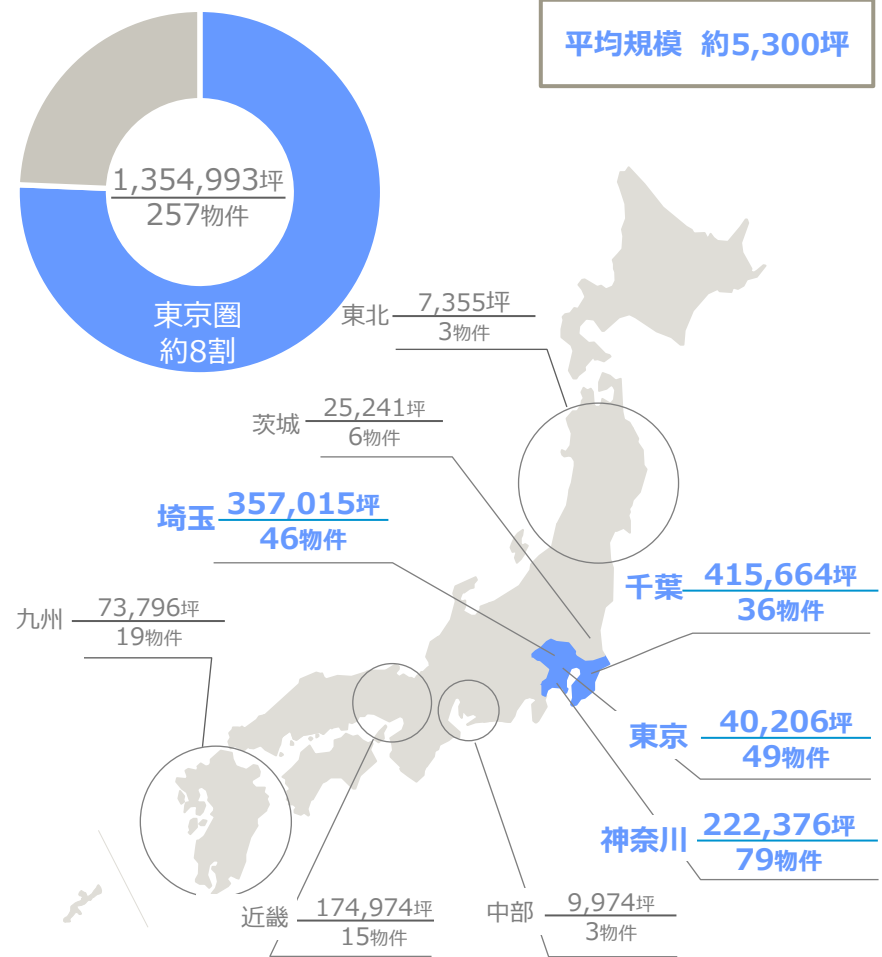


不動産管理事業 管理面積（エリア別）

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

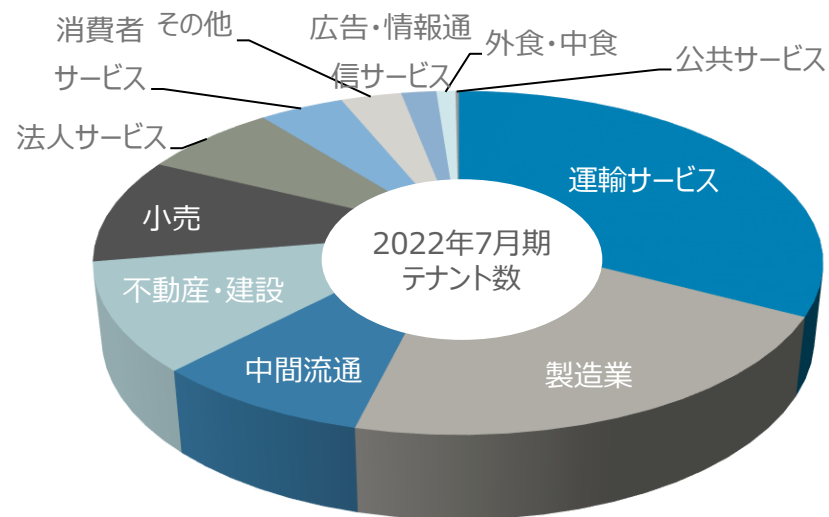


※2022年7月末現在
 ※東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

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

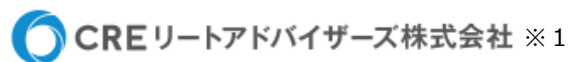


プロパティマネジメントの主な顧客

- ・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)
- ・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)
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等
(敬称略、順不同)

※2022年7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



株式情報（2022年7月31日現在）

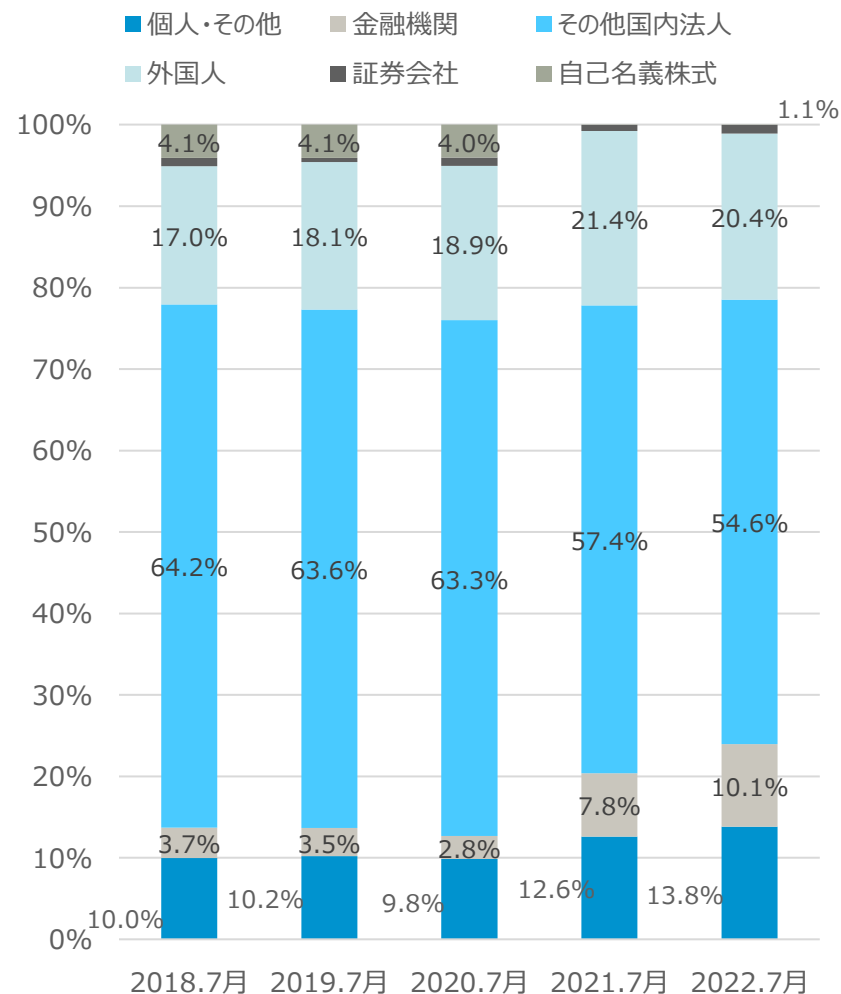
発行済株式総数および株主数

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。