



## 2023年7月期 第3四半期 決算説明資料

2023年6月12日

# 目次

2023年7月期 通期業績予想の修正（3月15日公表済）	P.2
2023年7月期第3四半期（累計） ハイライト	P.4
2023年7月期第3四半期（累計） 重要指標	P.5
CREの収益構造	P.6
2023年7月期第3四半期（累計） 決算概要	P.10
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.11
ストックビジネス	P.12
フロービジネス	P.17
新領域	P.22
持続可能な社会への取り組み	P.23
第2次中期経営計画の補足説明	P.26
APPENDIX	P.30

# 2023年7月期 通期業績予想の修正（3月15日公表済）

- 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。

※セグメント利益の内訳を変更しています。次頁をご参照ください。（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	<b>2,380</b>	<b>△200</b>
物流投資事業	4,980	<b>5,100</b>	<b>120</b>
アセットマネジメント事業	680	<b>840</b>	<b>160</b>
その他事業	—	—	—
調整額	△1,890	<b>△1,620</b>	<b>270</b>

注1) 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2) 費用の配賦方法の変更により、セグメント利益の内訳に変更あり

注3) 株式会社エンバイオ・ホールディングスへの追加出資により、「持分法による投資利益」として負のれん相当額が計上される見込みですが、今後の精査により金額が確定する予定であり、開示すべき事項が発生した場合には、速やかに開示します。

※ 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

# セグメント利益の調整額について

- セグメント利益の調整額を再度精査し、各セグメント利益を見直しました。  
売上、利益に変更はありません。

	期初計画	修正計画 (2023年3月15日)		(百万円)
セグメント利益	6,350	6,700		変更後 6,700
不動産管理事業	2,580	2,580		<b>2,380</b>
物流投資事業	4,980	6,000	△200	<b>5,100</b>
アセットマネジメント事業	680	850	△900	<b>840</b>
調整額	△1,890	△2,730	△10	<b>△1,620</b>

# 2023年7月期第3四半期（累計） ハイライト

## 業績ハイライト

### 第3四半期（累計）

売上高	43,109百万円	（前年同期比 $\Delta$ 15.0% / 進捗率 <sup>※2</sup> 83.1%）
事業利益 <sup>※1</sup>	6,931百万円	（前年同期比 $\Delta$ 29.3% / 進捗率 <sup>※2</sup> 99.0%）

※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：ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方を売却
- 不動産管理事業：①LIP子会社の業績の下振れ、②小型倉庫の売却の延期(p12参照) 等により、減益見込み
- 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
- グループ：株式会社エンバイオ・ホールディングスへの追加出資（19%→34%）（2023年5月10日）  
太陽光発電パネル出力の100MWへの引き上げを目論む。

（注）当該追加出資により、「持分法による投資利益」として負のれん相当額が計上される見込みですが、今後の精査により金額が確定する予定であり、開示すべき事項が発生した場合には、速やかに開示します。

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

**96.1%**

(前期末比 △1.5pt)

アセットマネジメント事業

AUM:ファンド運用資産残高

**2,736億円**

(前期末比 +338億円、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)

**0.92倍**

有利子負債

**654億円**

※パイプラインの詳細は、P18 参照

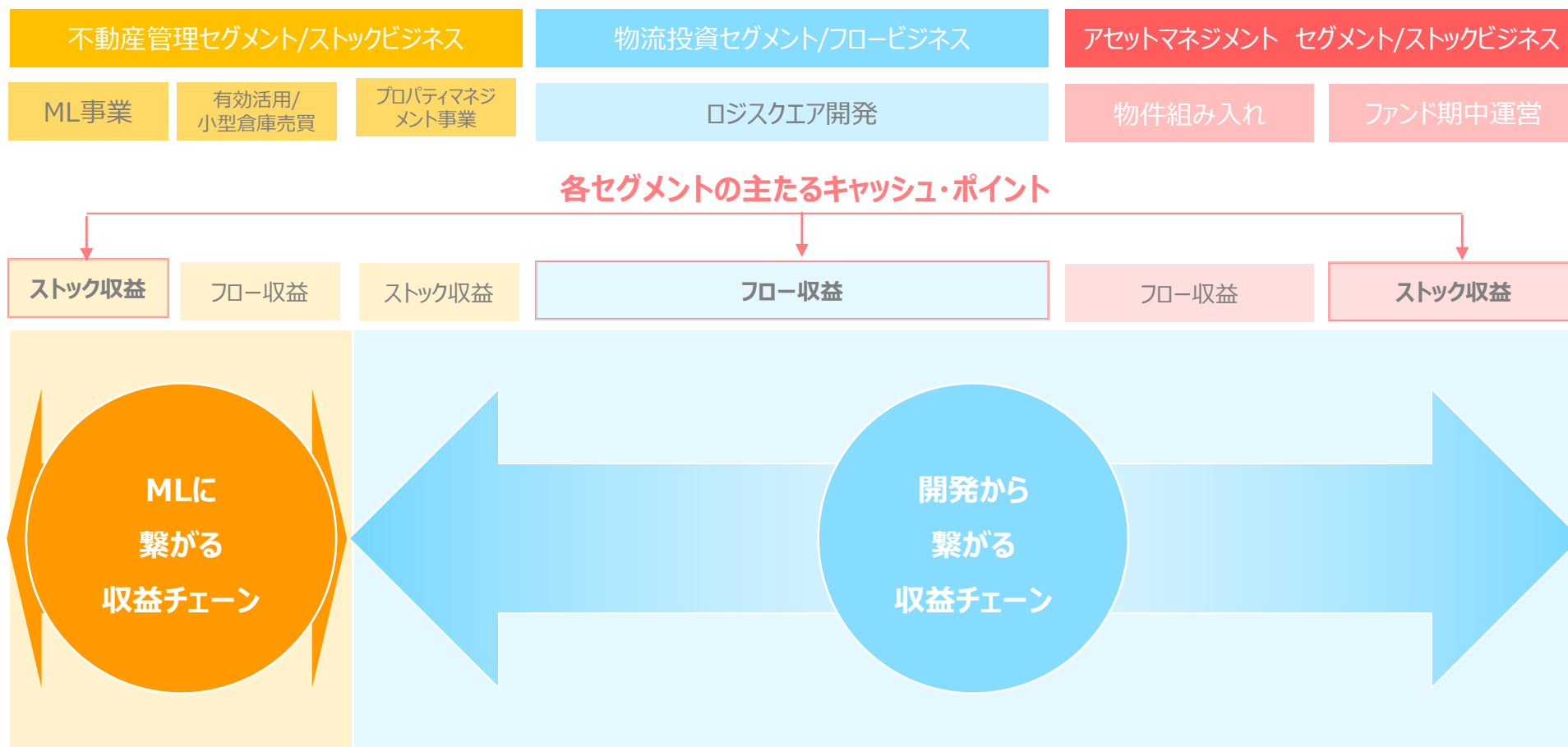
---

# 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

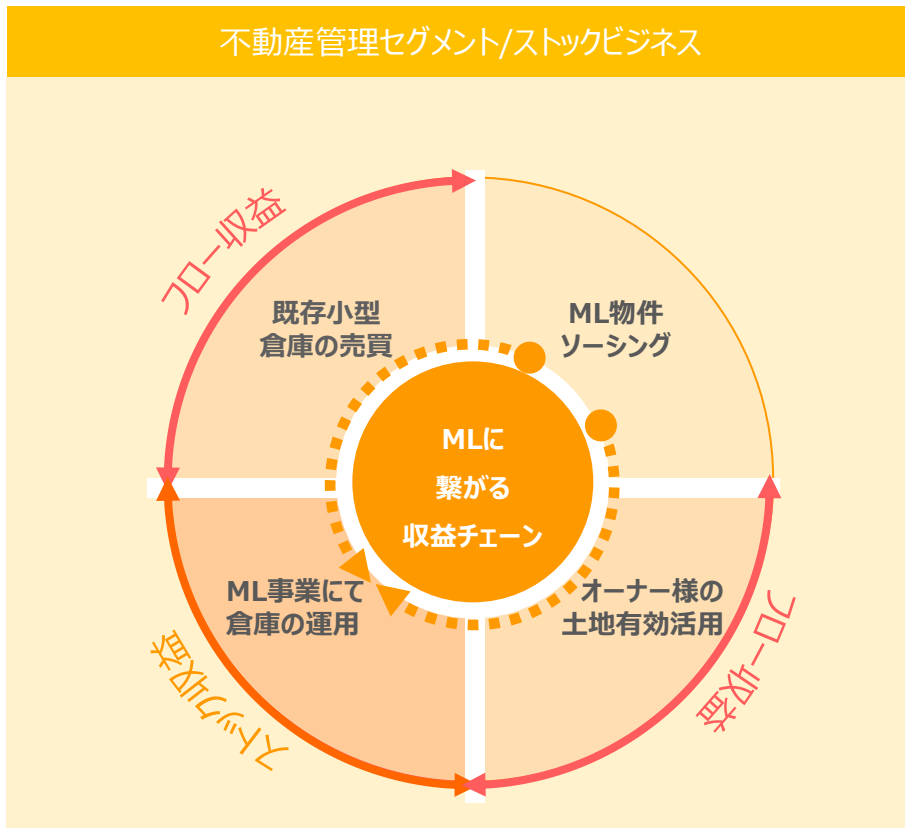




# 2つの大きな収益チェーン

## ■ MLに繋がる収益チェーン

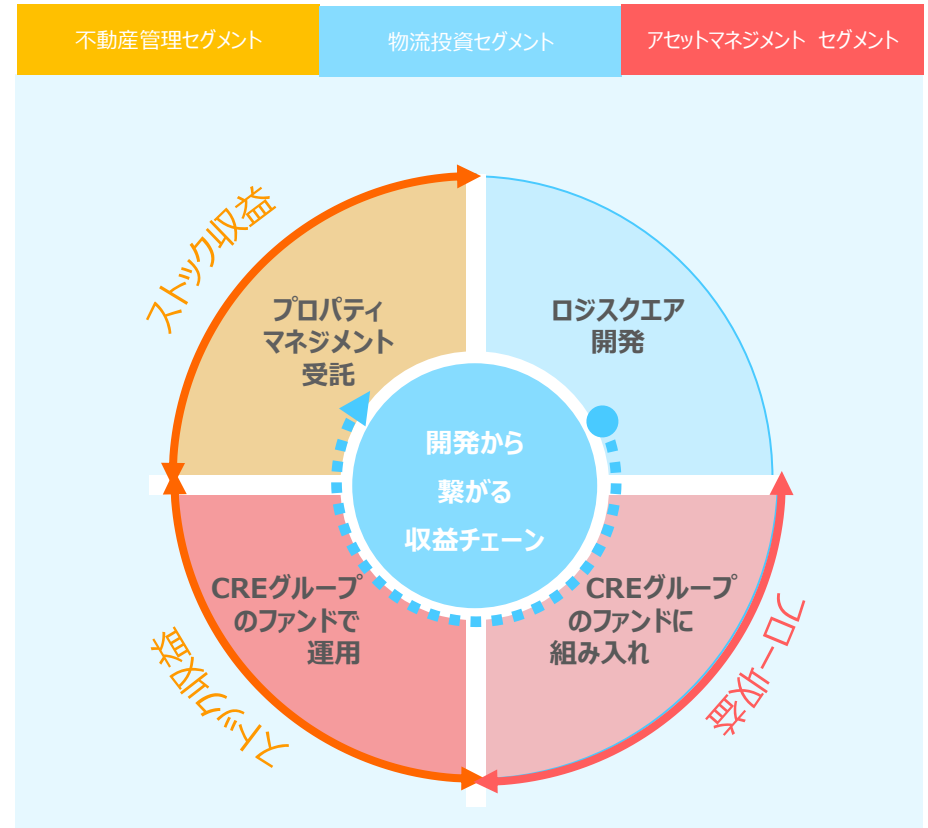
既存小型物件の仕入れや、  
新たな土地有効活用により、  
ML面積を遡増（安定収益基盤拡大）



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）

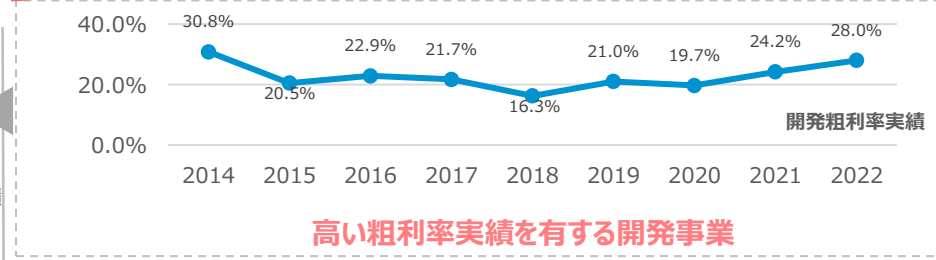
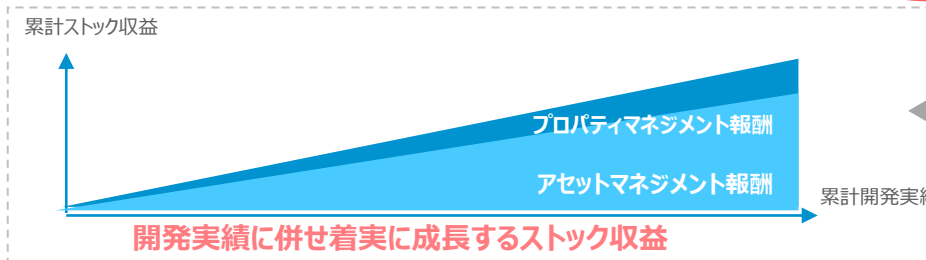
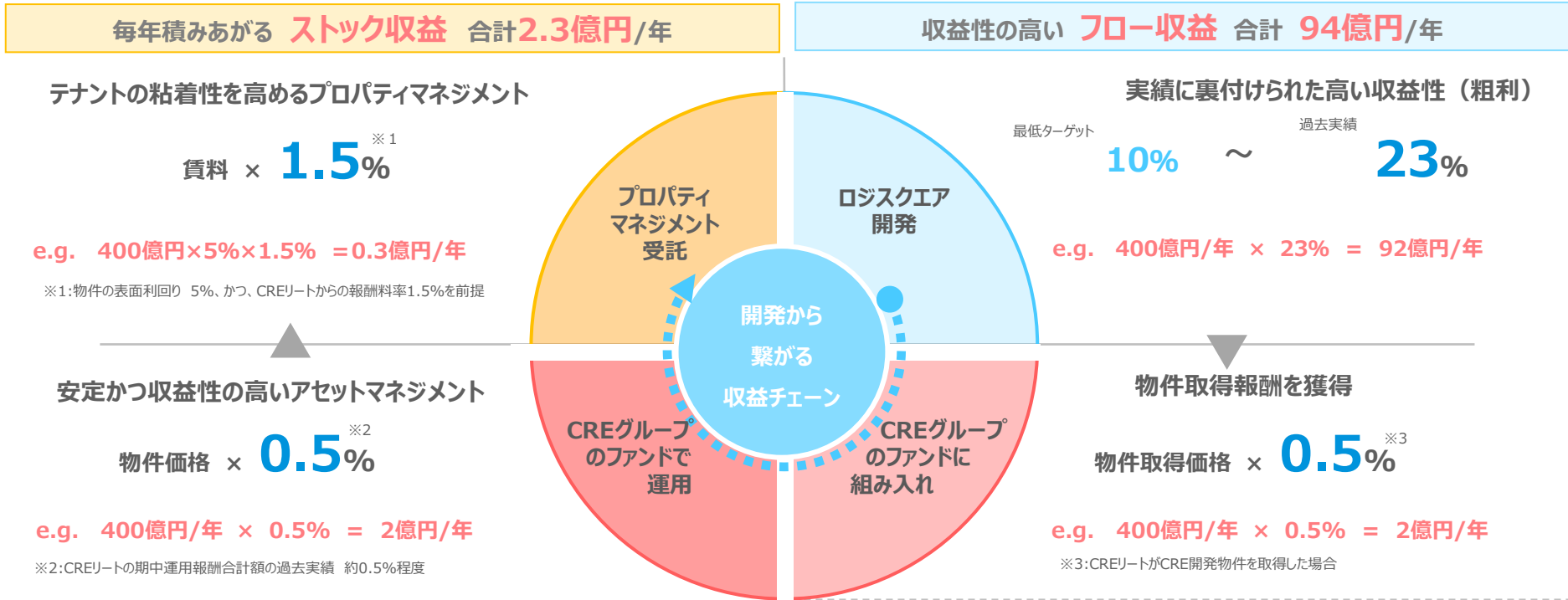


# 開発から繋がる収益チェーン（イメージ）

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3四半期（累計） 決算概要

- 物流投資事業の今期売却予定の物件売却が完了。期初計画の利益を上回る見込み。
- 業績賞与の計上により、販管費は前年同期比増。通期の販管費はほぼ計画通りに着地予定。
- 投資有価証券評価損27百万円計上。

(百万円)

	2022年7月期 第3四半期累計 実績	2023年7月期 第3四半期累計 実績	2023年7月期 修正計画		2022年7月期 第3四半期累計 実績	2023年7月期 第3四半期累計 実績	2023年7月期 修正計画
売上高	50,706	43,109	51,900	売上高	50,706	43,109	51,900
売上総利益	13,010	10,843	—	不動産管理事業	20,183	19,697	28,400
販管費	3,918	4,234	—	物流投資事業	29,431	22,293	22,200
(のれん償却額)	193	159	—	アセットマネジメント事業	1,084	1,115	1,300
営業利益	9,092	6,608	6,700	その他事業	5	4	—
EBITDA	9,514	7,006	7,400	セグメント利益	9,092	6,608	6,700
<b>事業利益</b> ※1	9,799	6,931	7,000	不動産管理事業	2,247	1,493	2,380
経常利益	8,339	6,038	5,650	物流投資事業	7,491	5,475	5,100
親会社株主 に帰属する 四半期/当期純利 益	5,964	4,081	3,600	アセットマネジメント事業	746	698	840
1株当たり 四半期/当期純利 益 (EPS)	204.71円	138.81円	122.60円	その他事業	2	0	—
				調整額	△1,397	△1,059	△1,620

注1) 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

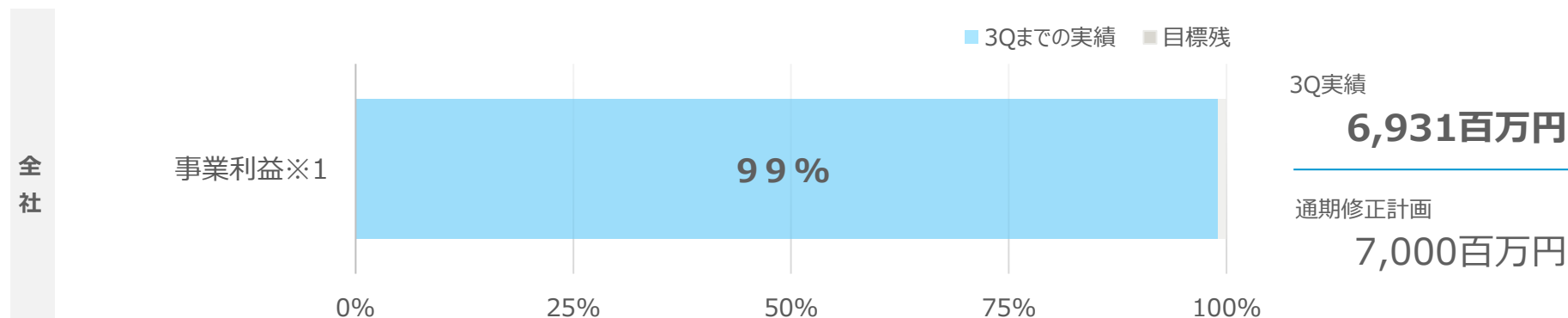
注2) 費用の配賦方法の変更により、セグメント利益の内訳に変更あり

注3) 株式会社エンバイオ・ホールディングスへの追加出資により、「持分法による投資利益」として負のれん相当額が計上される見込みですが、今後の精査により金額が確定する予定であり、開示すべき事項が発生した場合には、速やかに開示します。

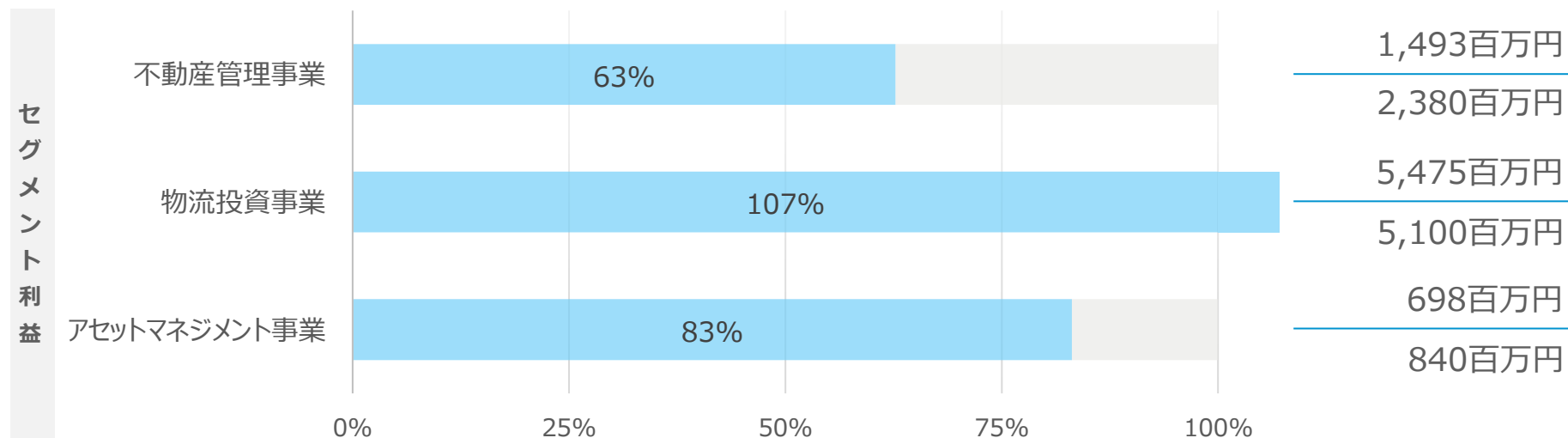
※ 1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

# 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6,931百万円、修正計画に対する進捗率は99.0%

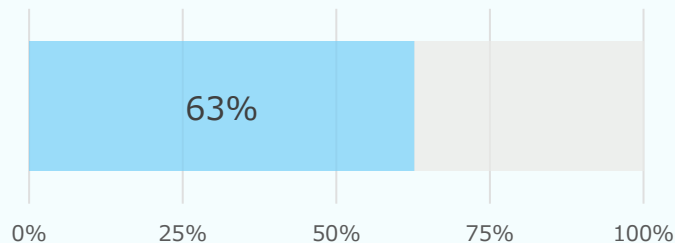


※事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社）+ 事業投資による損益



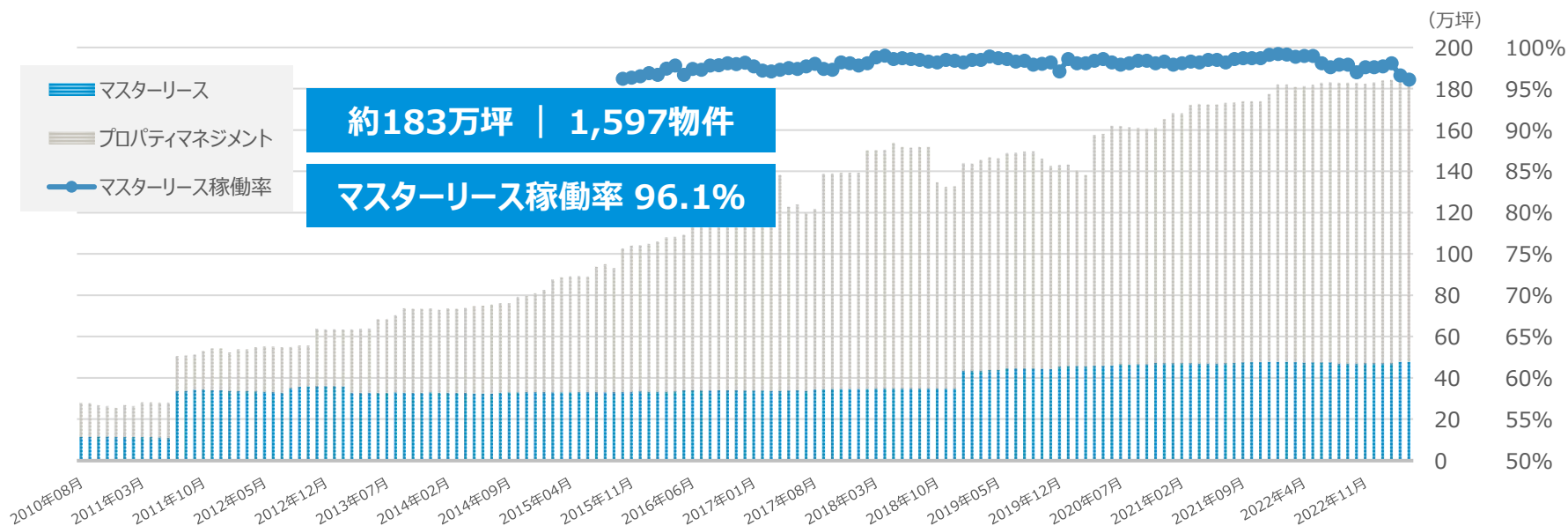
①LIP子会社の業績の下振れ、②来年組成予定の私募リートヘダイレクトに売却するため、小型倉庫の売却を延期等により、  
 期初計画に対し減益

修正計画比進捗率



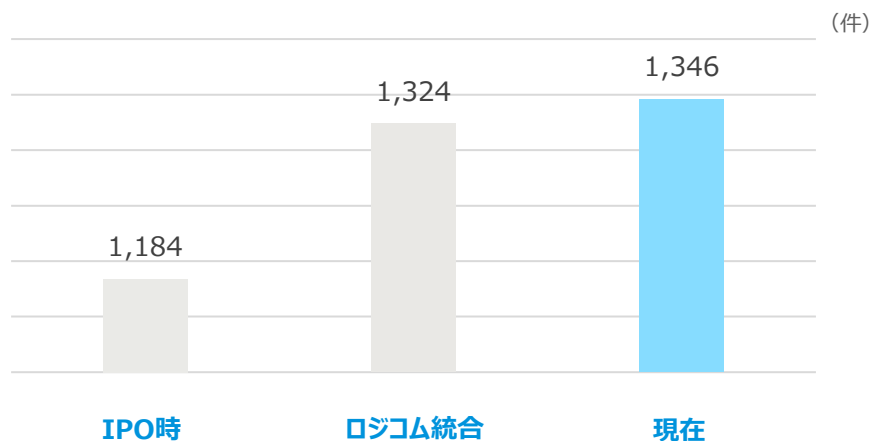
- マスターリースの稼働率は前年同期と比べると低いですが、テナントニーズは強く、期末の稼働率は回復見込み。
- 前期は3QにCREマスターリース3号ファンドへの小型倉庫売却を計上、「今期組成予定の5号ファンド」から「来期組成を目指す私募リート」へ小型倉庫の売却先を変更し、売却時期を来期に延期。
- 4Qにて、セルフストレージ売却を計画。

## 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

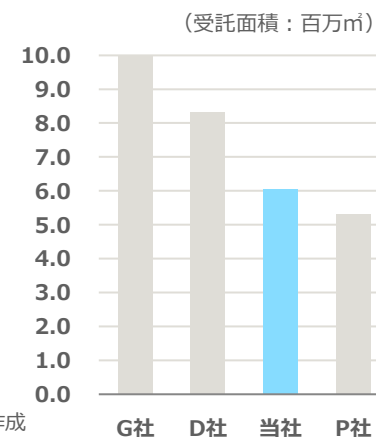
## ML物件の推移



## 管理業界におけるポジショニング

**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%**

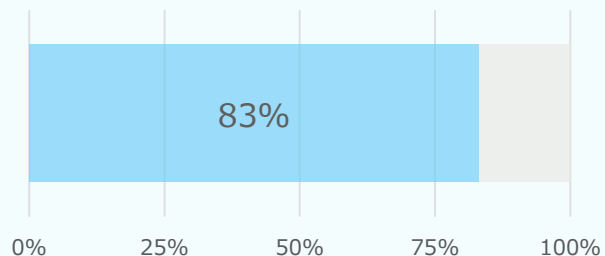
## 進捗は計画通り

重要指標：AUM推移

資産残高は、前期末比 +338億円



## 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)

- ロジスクエア白井及びロジスクエア枚方を取得。
- AUMは1,500億円超。

### 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。
- オープンエンド型コアファンド組成を目指し、ソーシング中。
- 来期、小型倉庫の私募リート組成を目指す。

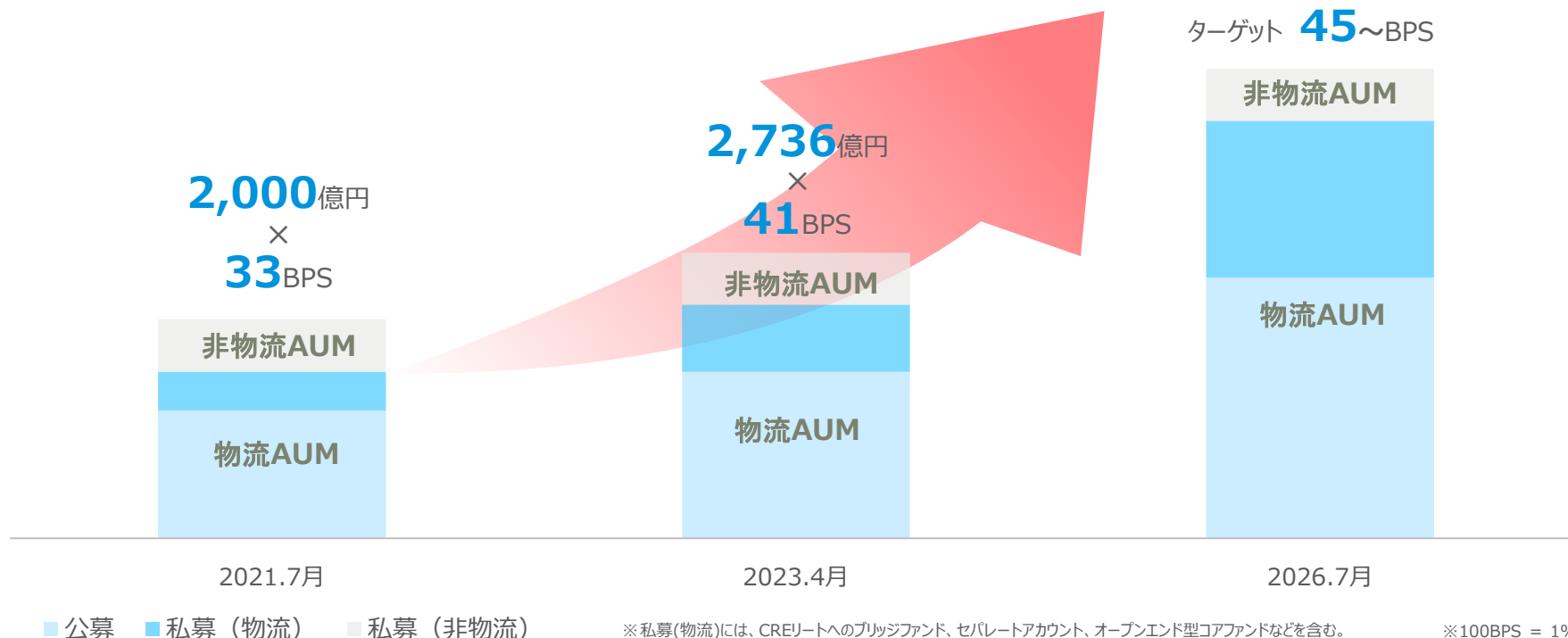
AUMの倍増 × 報酬料率向上 を目論む

## 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



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

## 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。

**2023年5月に10物件追加組み入れ（累計47物件）**

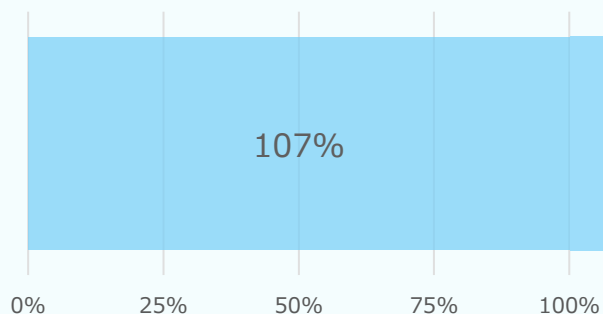


### 特徴

- 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

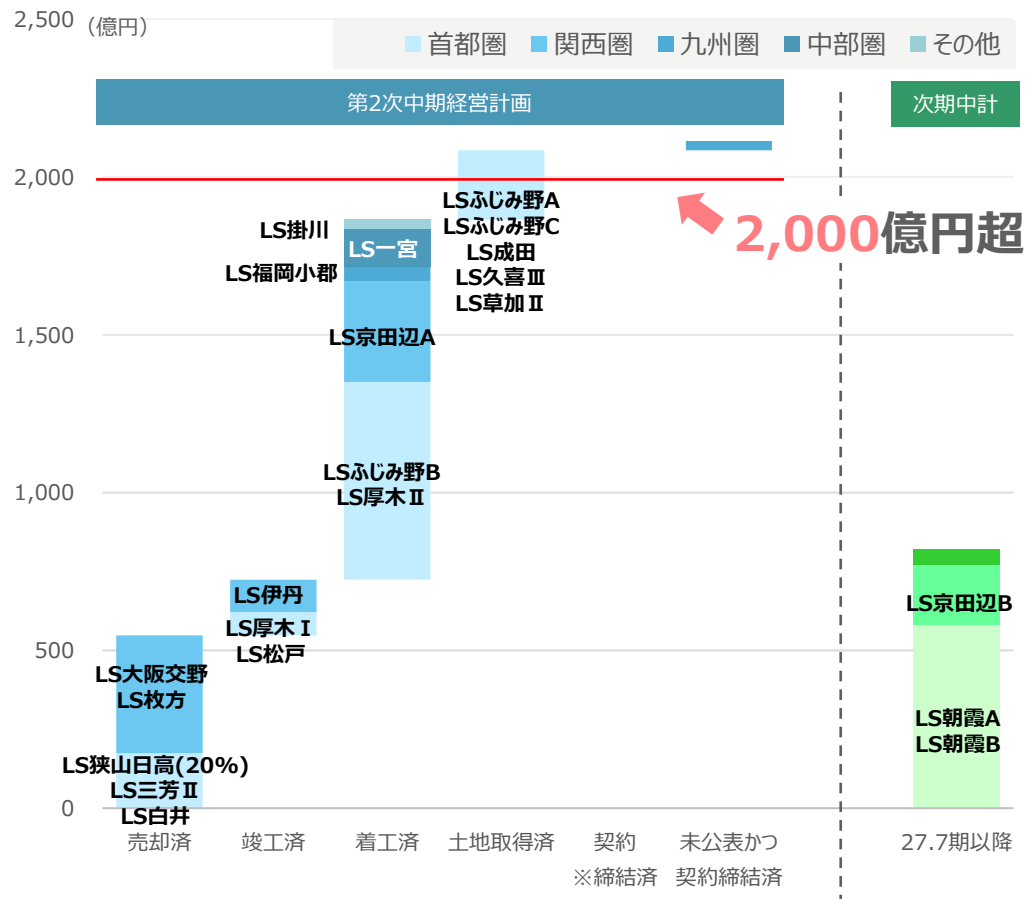
今期の売却物件を3物件から2物件へ計画変更。  
 公表済パイプライン残高が、第2次中期経営計画でコミットメントした2,000億円超に拡大  
 次期中計以降の開発素地の取得も堅調に推移。

修正計画比進捗率



- □ジスクエア伊丹、□ジスクエア白井、□ジスクエア枚方、□ジスクエア松戸竣工
- □ジスクエア白井、□ジスクエア枚方を売却
- 来期売却予定物件のリーシングも順調

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 売却済 23,166坪	24.7期 売却予定 49,201坪	25.7期 売却予定 49,849坪	26.7期 売却予定 81,663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	
				<b>27.7期以降 売却予定</b> 首都圏 計48,853坪
関西圏 13,843坪	中部圏 18,344坪	首都圏 4,870坪	関西圏 47,153坪	
関西圏 9,068坪	九州圏 7,234坪	首都圏 5,437坪	首都圏 未定	
		LS成田 Now Printing	LS久喜III Now Printing	
首都圏 5,517坪	その他 4,306坪	首都圏 5,573坪	首都圏 13,093坪	関西圏 26,479坪

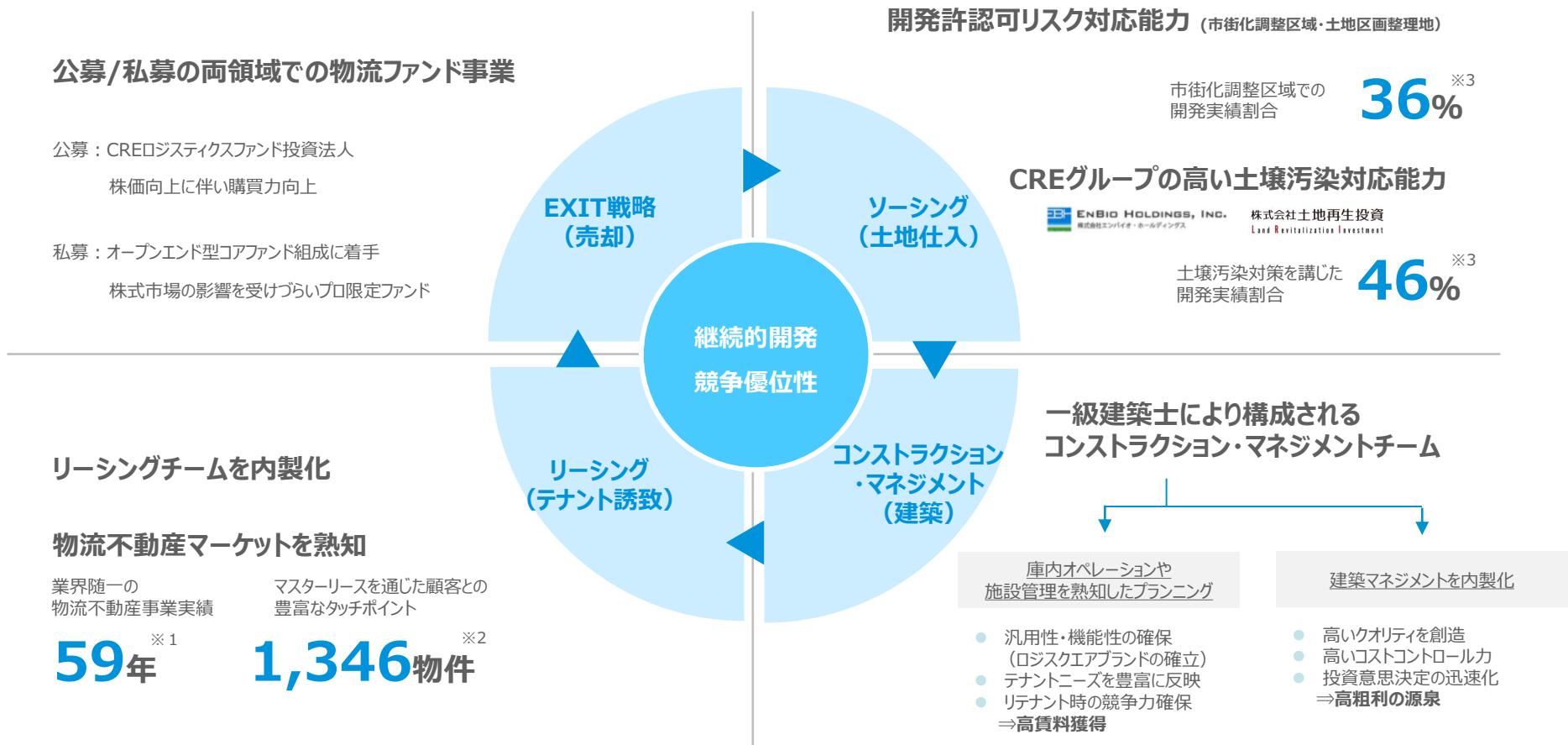
○% : テナント確定or内定率

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



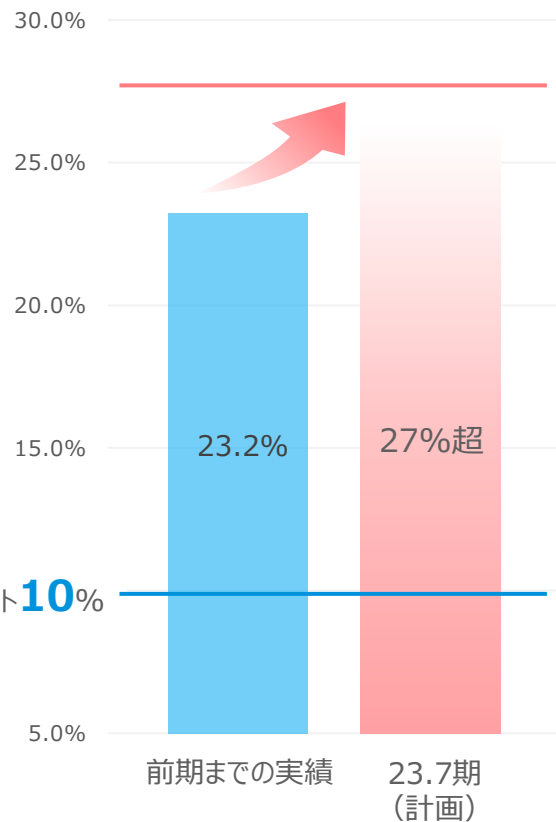
## 開発の各フェーズにおける競争優位性



※1 天幸総建 1964年創業 ※2 2023年4月末時点 ※3 LS松戸までの竣工済25物件の実績より

## 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



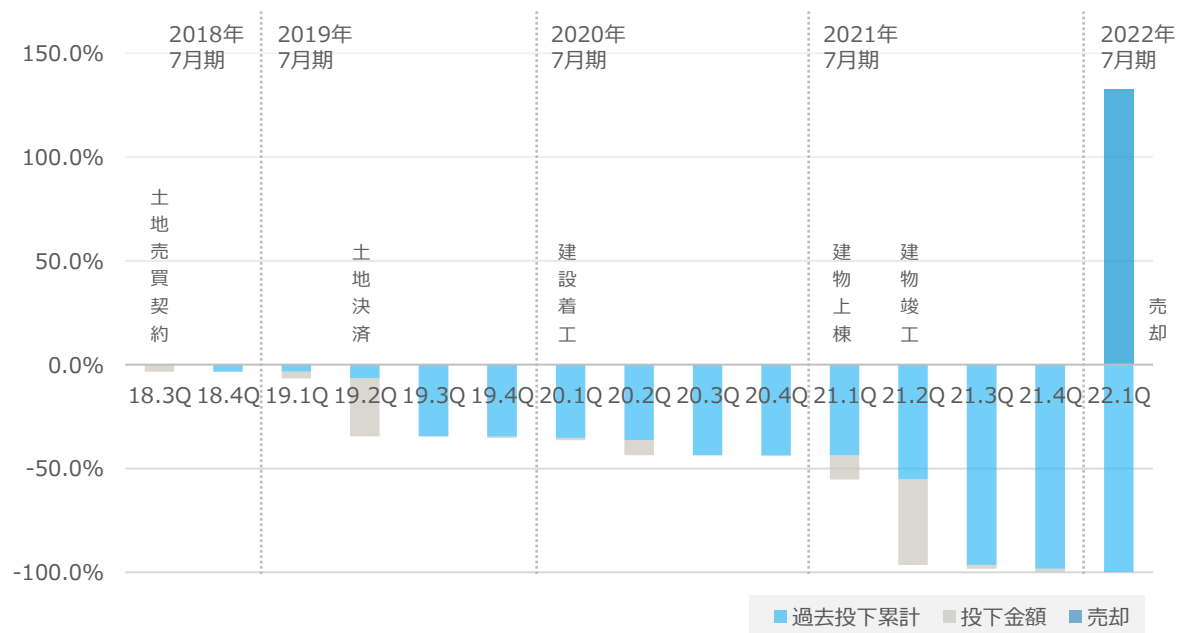
## 参考：投資～回収プロセス

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



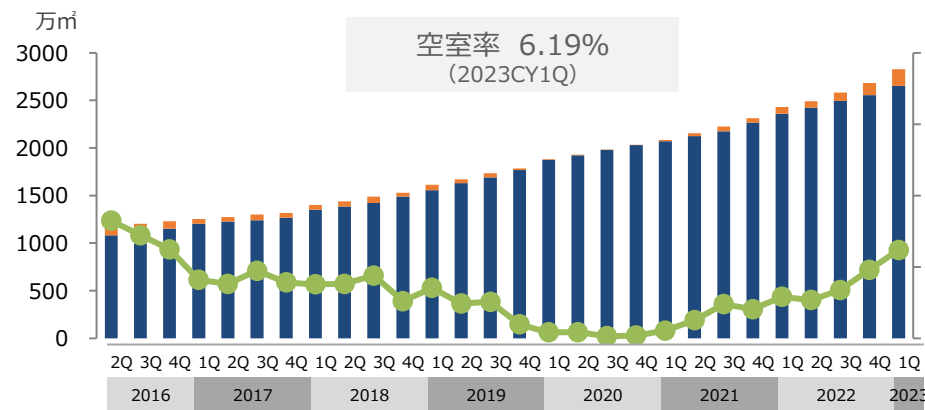
注) 総コストを100%とした場合の資金投下・回収イメージ (税抜) 売却後のCREリートから受け取るAM報酬・PM報酬は含まず  
※1 Cashベース。固都税精算・消費税含まず。レバレッジはLTV75%,金利1.5%前払と仮定

## 賃貸マーケット

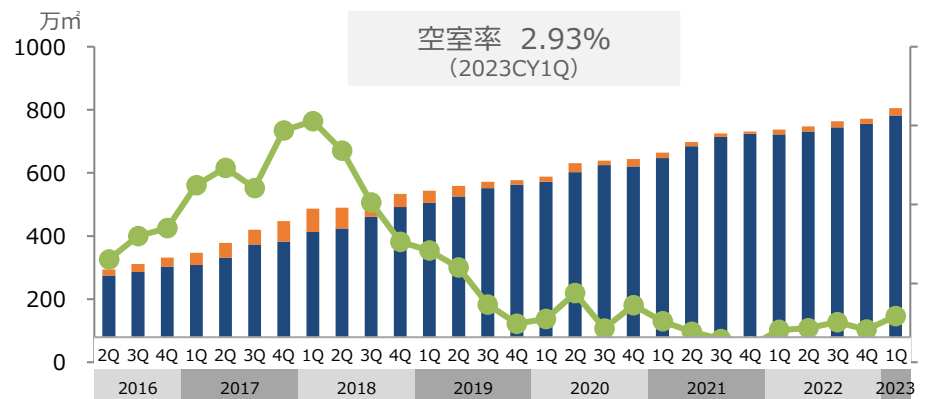
- 旺盛な需要継続も、空室率は首都圏は増加、関西圏はやや増加

### ■ ストック量と空室率

#### 首都圏



#### 関西圏

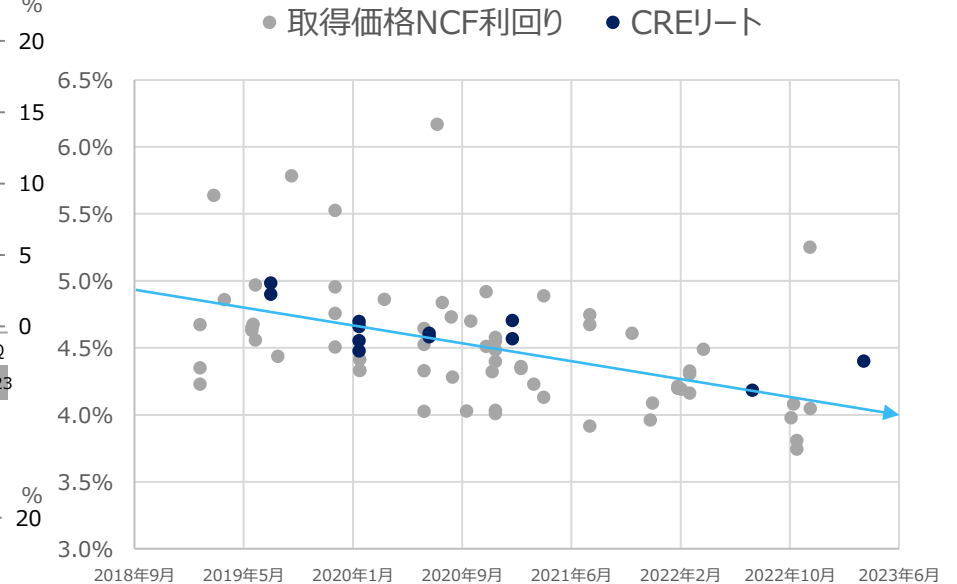


出所：当社「倉庫・物流不動産 マーケットレポート (β版) Ver. 202303」

## 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 (稼働中)
- 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 型物流施設竣工予定 (ジャカルタ近郊チカラン市)  
2023年7月 (Phase1) 、2024年7月 (Phase2)

# 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。

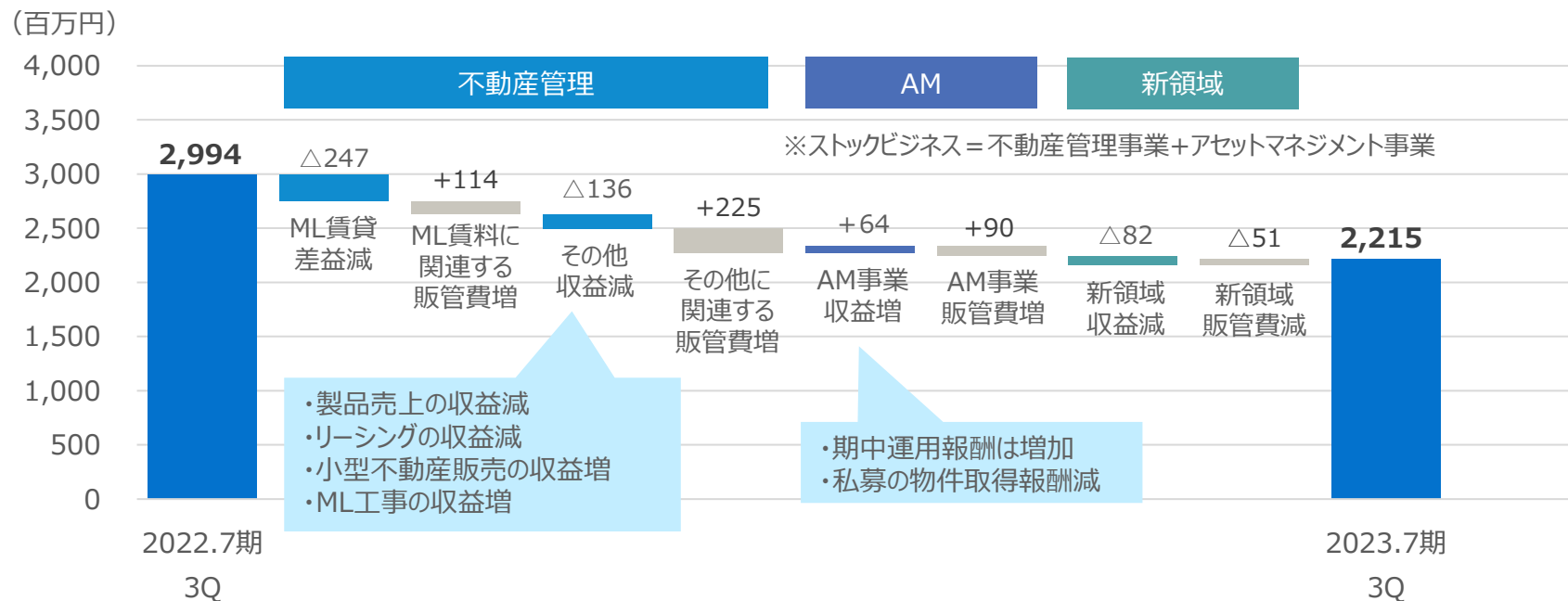
## 特定したマテリアリティ（重要課題）

	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

前年同期では全社費用に配賦していた業績賞与を各セグメントに配賦した結果、ストックビジネスの販管費が増加



## 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

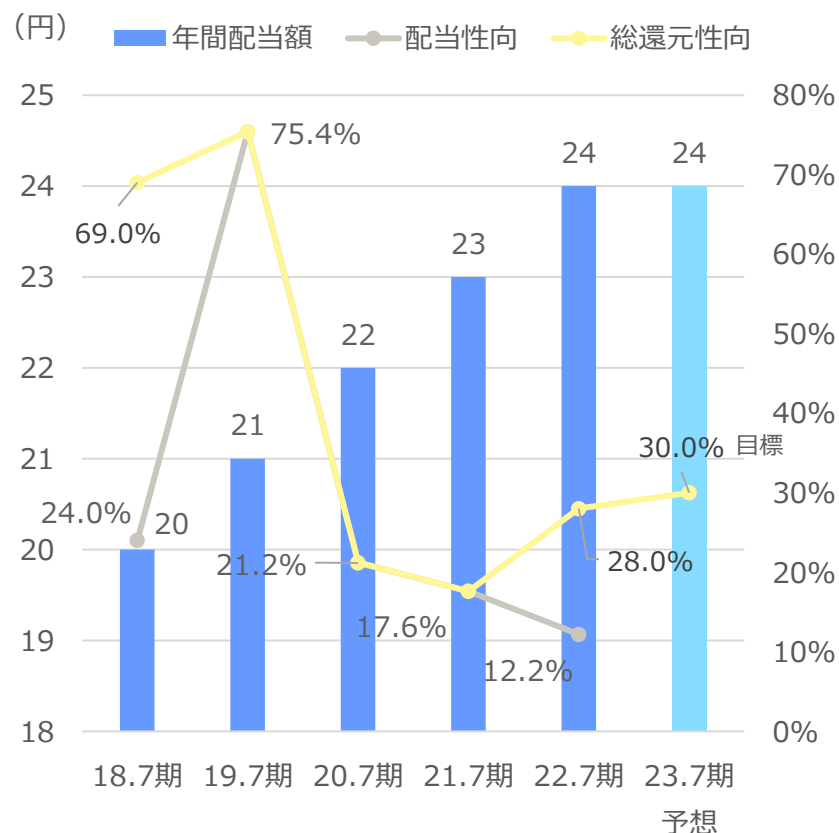
### 2022年7月期(前期) : 総還元性向28% (実績)

- 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。

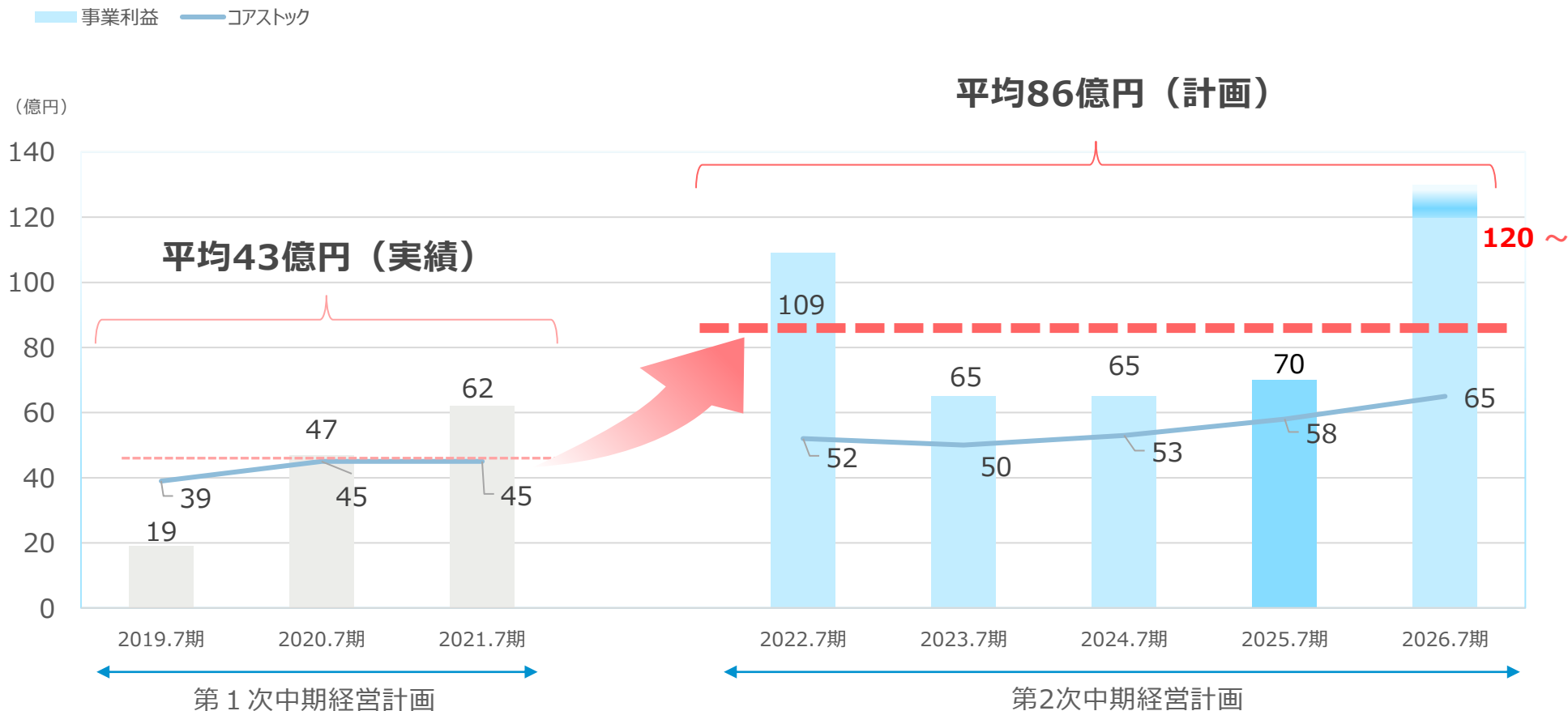
※2016年11月1日付、2018年8月1日付でそれぞれ1株につき2株の割合をもって株式を分割しており、上記グラフの年間配当額は、株式の分割を反映し、遡及修正

# 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

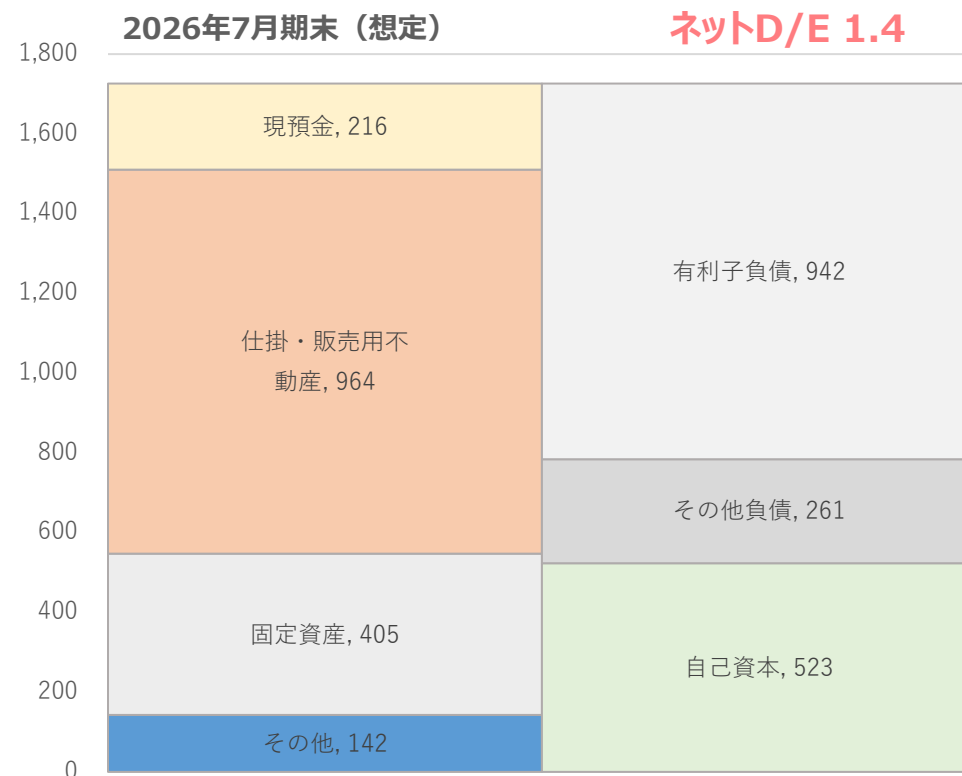
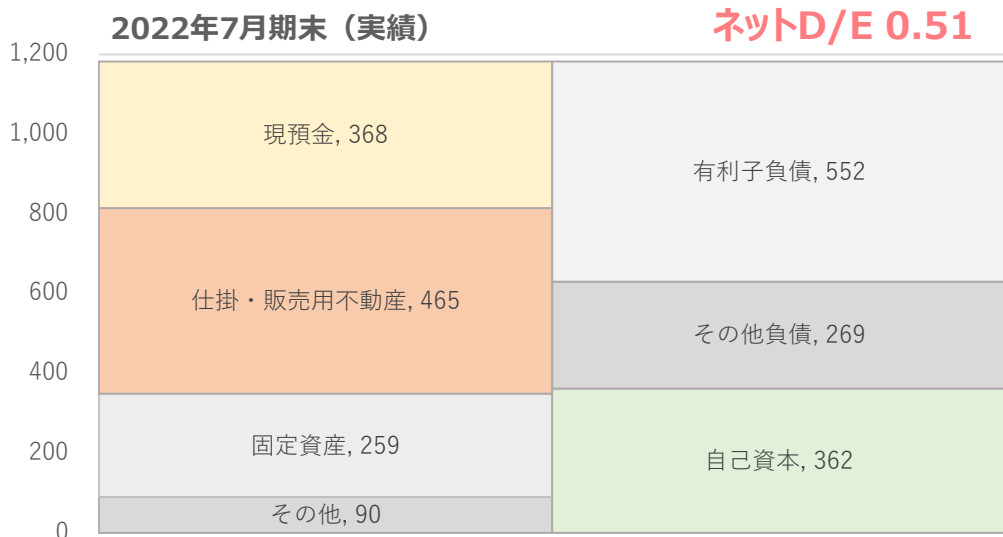


事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

# 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）

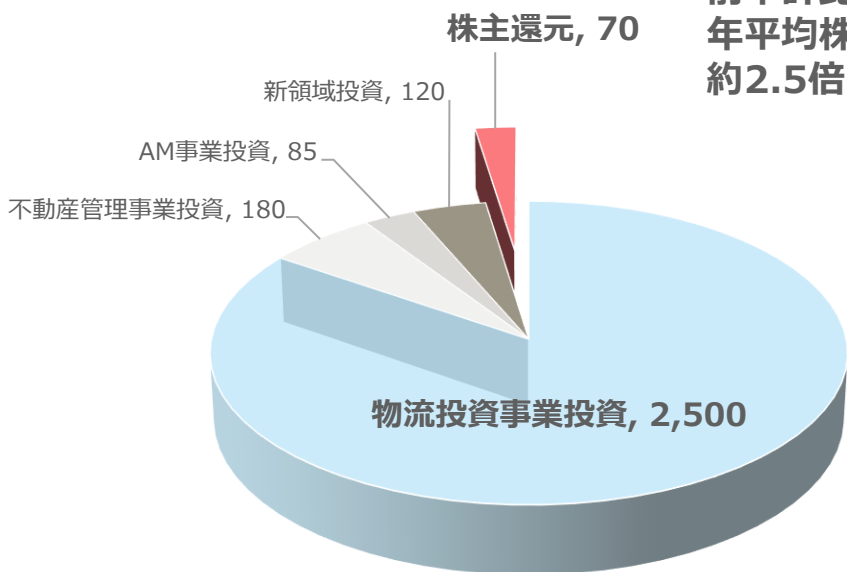


# 投資、財務の安定、株主還元を重視

## 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

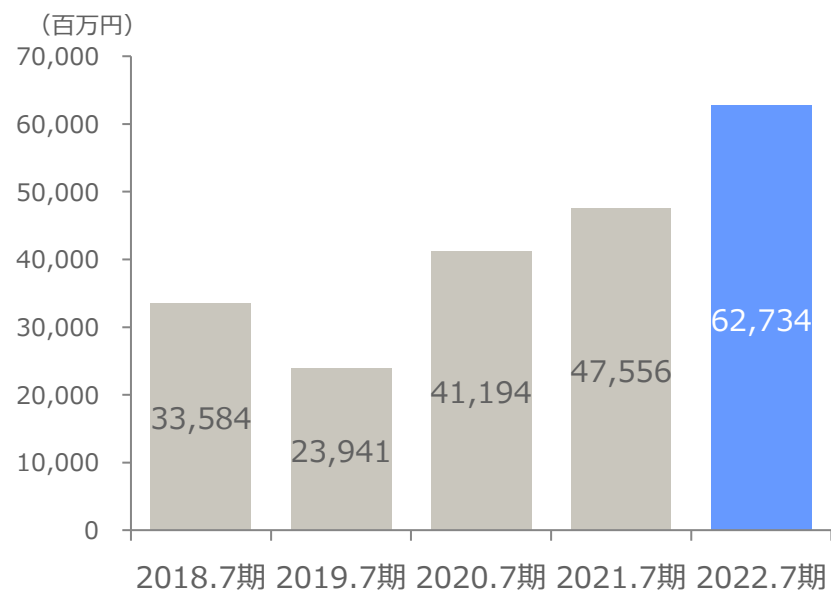
- ✓ 物流投資事業  
累計2,000億円の既存パイプライン+450億円程度の積み上げ  
2026年以降の中期案件に注力し、過当競争を回避
- ✓ 不動産管理事業  
中小型ファンド等向けに、小型倉庫投資を加速  
保有期間の賃料収益（コアストック）⇒売却利益の循環を生み出す
- ✓ AM事業  
CREリートへのセームポート投資  
⇒3%超の水準を維持  
私募ファンドへのセームポート投資
- ✓ 新領域  
海外：ベトナム、インドネシアへの投資を加速  
中期的な収益機会を目論む  
LIP：M&Aや、物流賃貸ニーズにつながる投資を継続
- ✓ 株主還元施策  
配当と自社株買いを機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

---

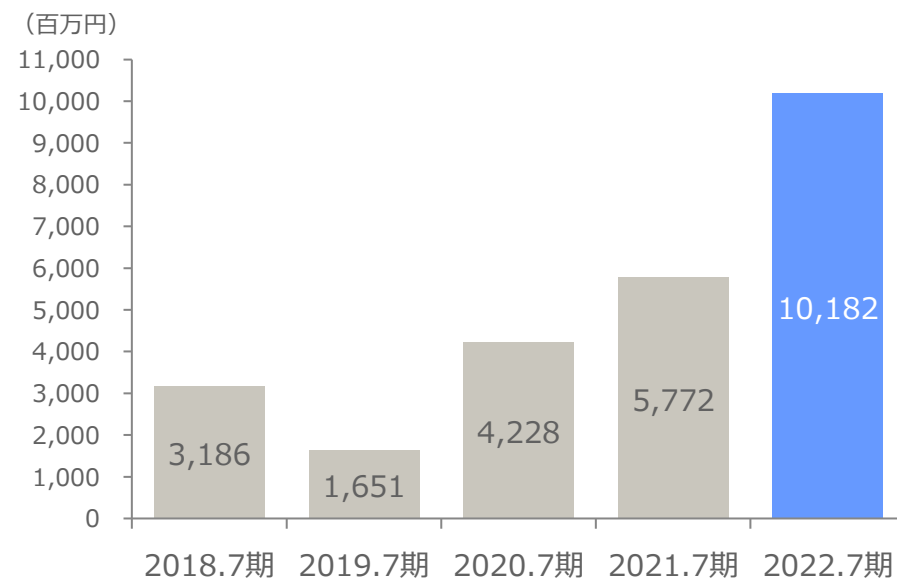
# APPENDIX

# 業績ハイライト (全体)

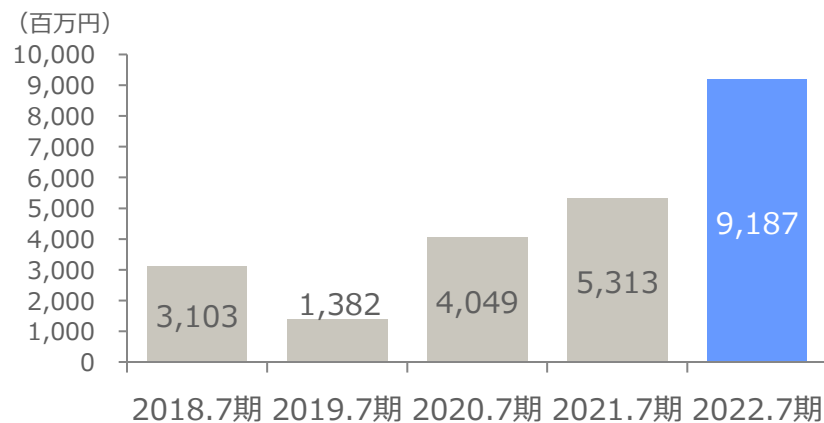
## 売上高



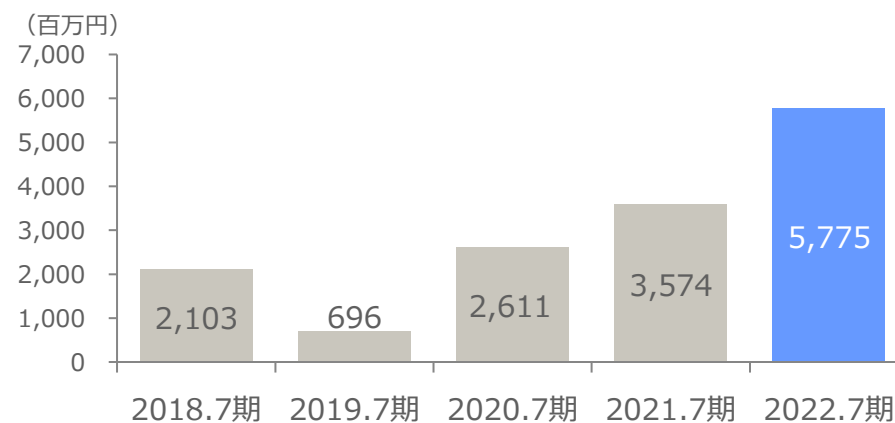
## 営業利益



## 経常利益



## 親会社株主に帰属する当期純利益

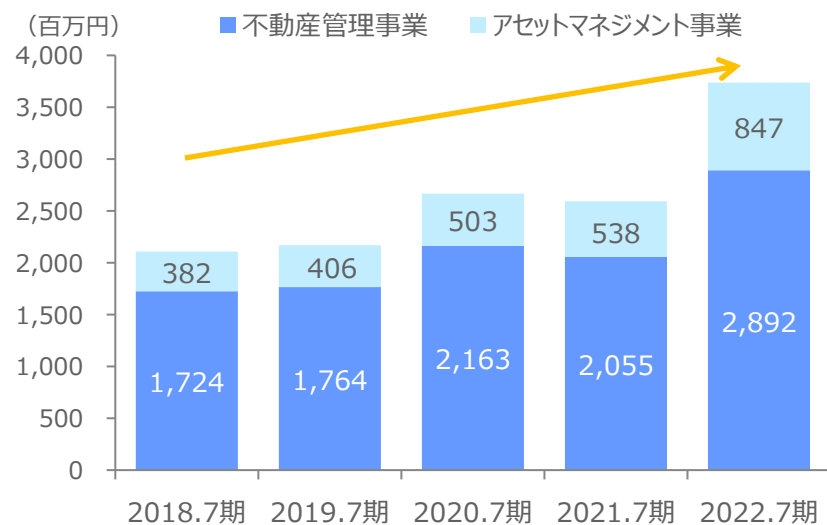




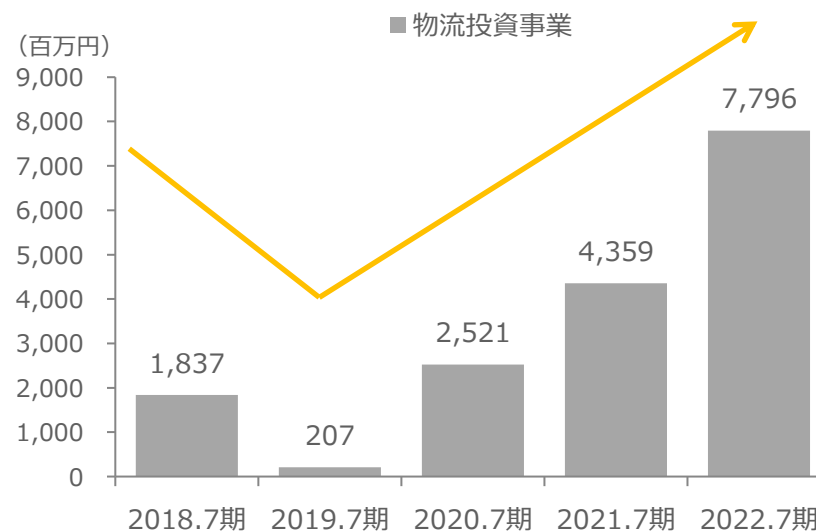
# 業績ハイライト（セグメント別）

## 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					(百万円)
	1Q	2Q	3Q	4Q	累計	1Q	2Q	3Q	4Q	累計	
<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	6,834			
利益	949	481	816	644	2,892	456	615	422			
利益率	12.0%	8.4%	12.5%	8.2%	10.3%	7.0%	9.6%	6.2%			
<b>物流投資事業</b>											
売上高	22,439	301	6,690	3,828	33,260	4	10	22,277			
利益	4,997	△9	2,504	304	7,796	△49	△266	5,791			
利益率	22.3%	△3.3%	37.4%	8.0%	23.4%	-	-	26.0%			
<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	420			
利益	261	297	187	100	847	161	305	231			
利益率	73.2%	68.5%	64.0%	31.0%	60.2%	59.0%	72.6%	55.0%			

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

# 2023年7月期第3四半期（累計）決算概要 連結BS

- 販売用不動産の主な内訳：ロジスクエア伊丹、ロジスクエア厚木Ⅰ、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、ロジスクエア成田、ロジスクエア厚木Ⅱ、ロジスクエア京田辺A棟・B棟、ロジスクエア草加Ⅱ等

(単位：百万円)

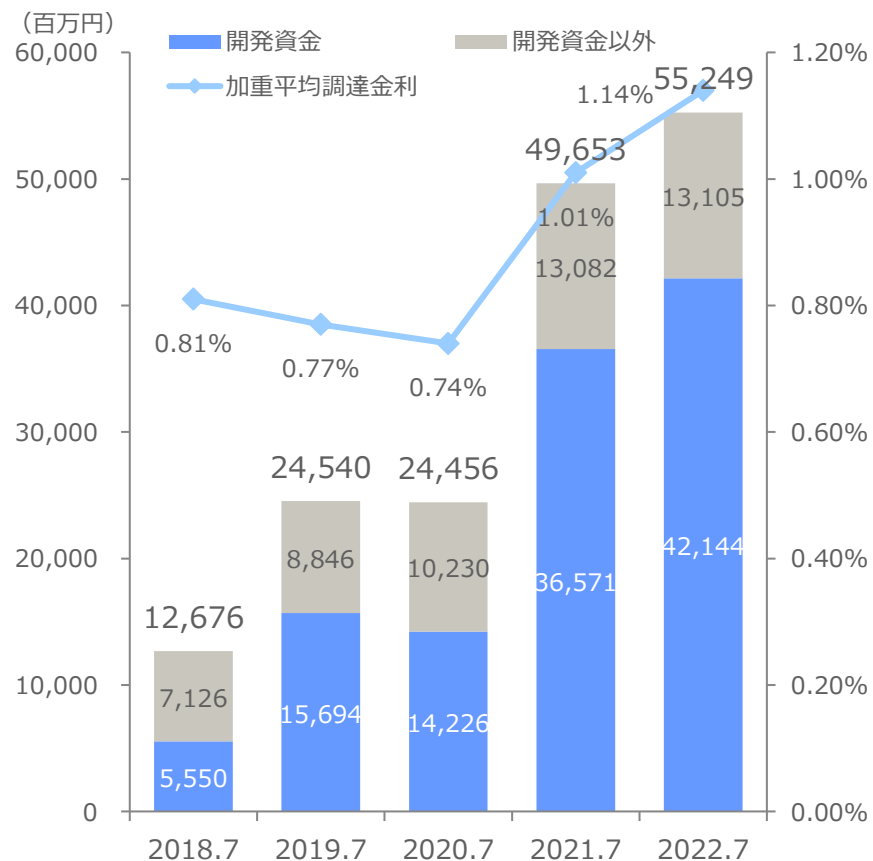
	2022年 7月末	2023年 4月末	増減		2022年 7月末	2023年 4月末	増減
資産	118,248	129,417	11,169	負債	82,090	90,929	8,838
流動資産	92,273	102,341	10,068	流動負債	20,695	17,996	△2,699
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	36,806	30,119	△6,686	短期借入金等※1	3,429	2,462	△966
販売用不動産	2,555	15,771	13,215	固定負債	61,394	72,933	11,538
仕掛販売用不動産	43,981	49,916	5,935	(主な内訳)			
固定資産	25,954	27,061	1,106	長期借入金等※2	51,790	62,956	11,165
(主な内訳)				受入敷金保証金	7,975	8,745	770
有形固定資産	7,222	7,506	284	純資産	36,157	38,488	2,330
無形固定資産	1,052	1,014	△38	資本金	5,217	5,294	76
投資その他の資産	17,679	18,540	860	資本剰余金	7,177	6,007	△1,170
(内、敷金及び保証金)	(7,548)	(7,965)	417	利益剰余金	22,311	25,673	3,362
資産計	118,248	129,417	11,169	負債・純資産計	118,248	129,417	11,169

※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

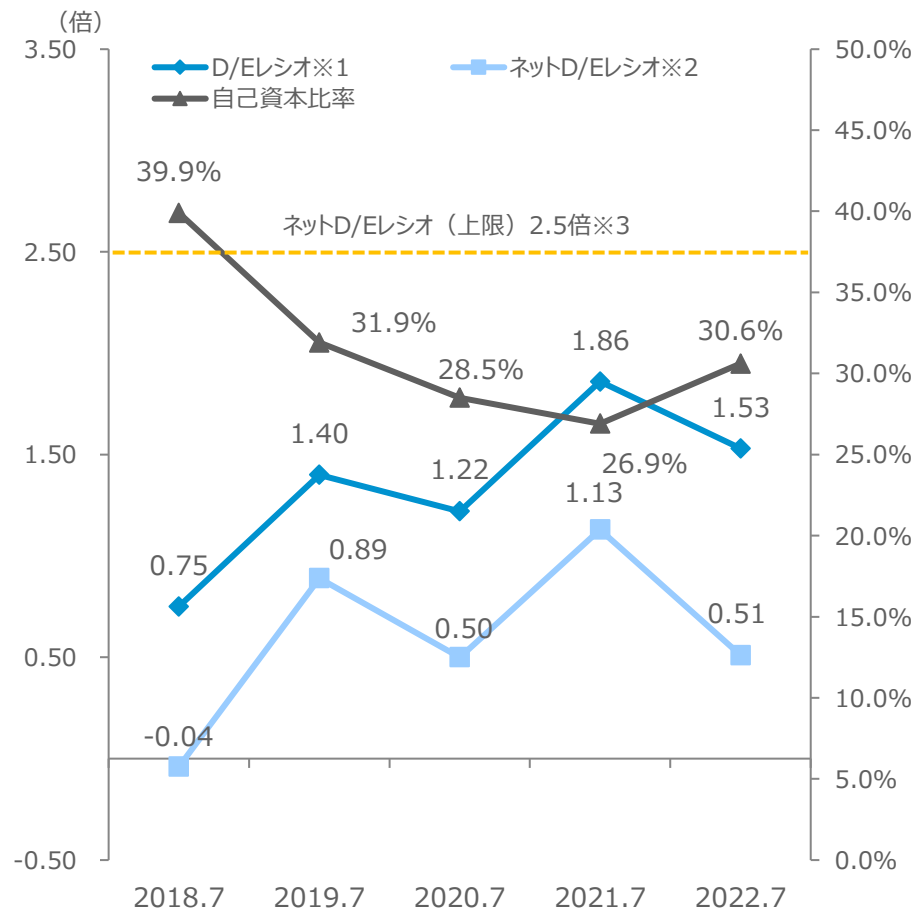
# 財務基盤 (2022年7月末)

## 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	335名（2023年4月30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**

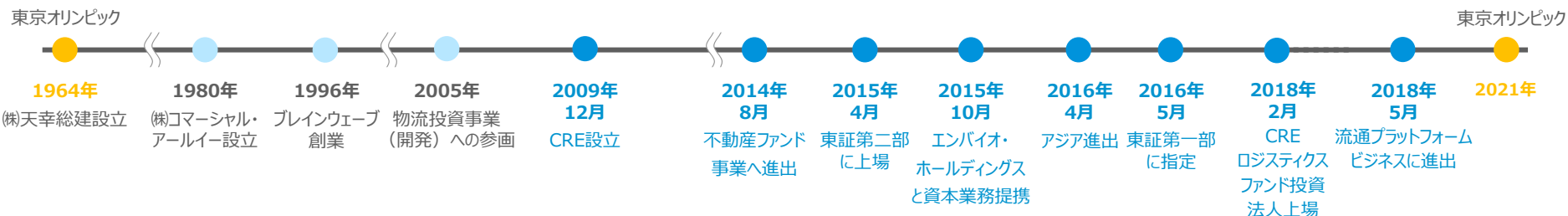
**CRE 4.0**

- ・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

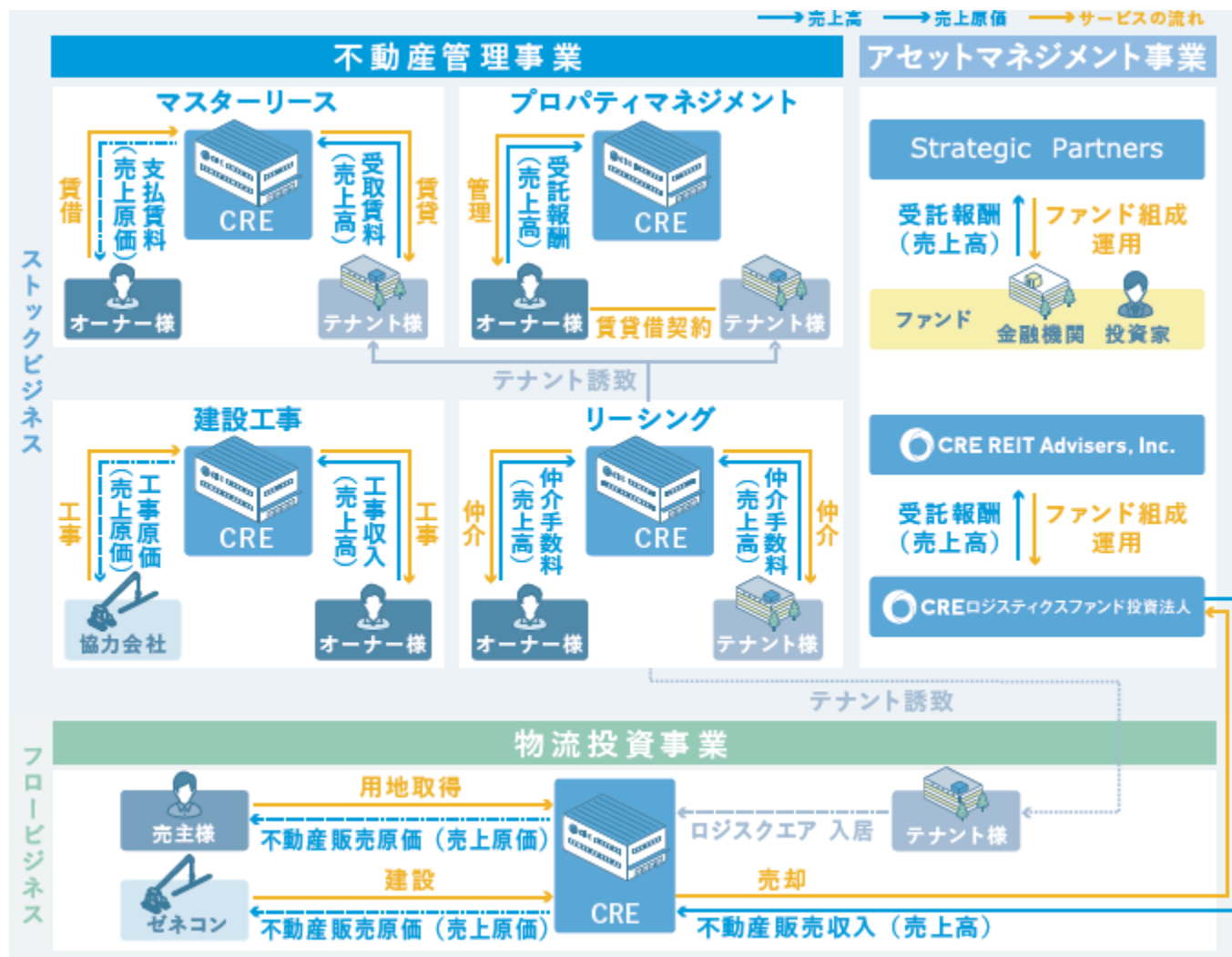
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



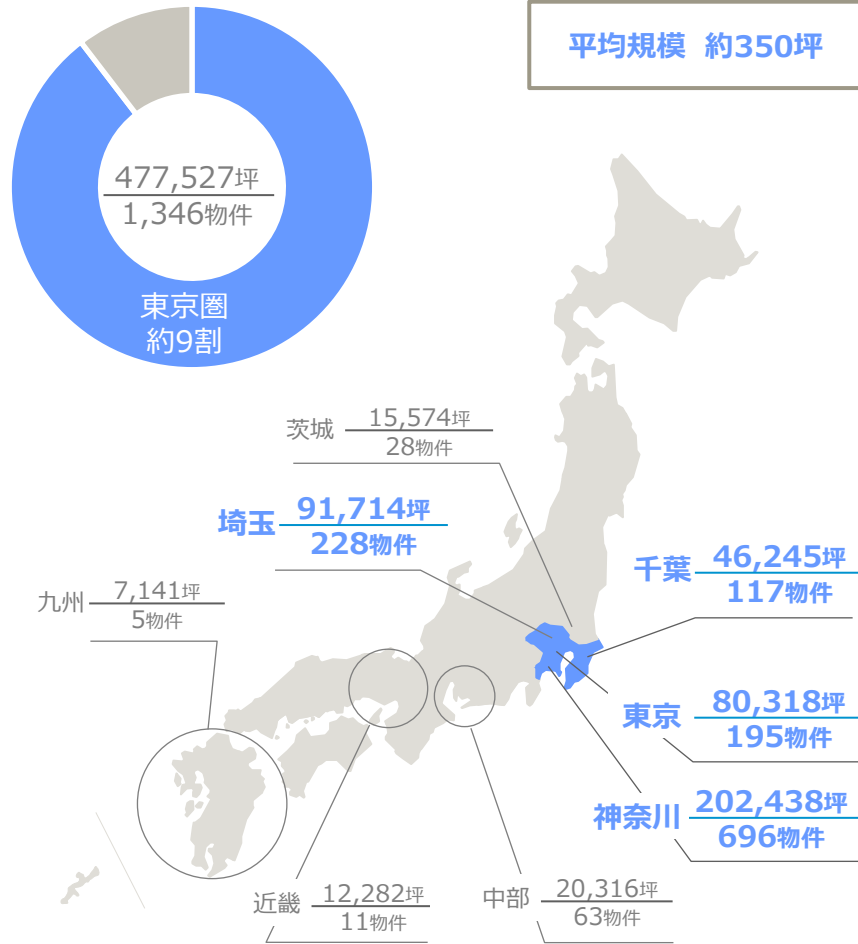
2021年7月：子会社化

# シーアールイーグループの主な事業

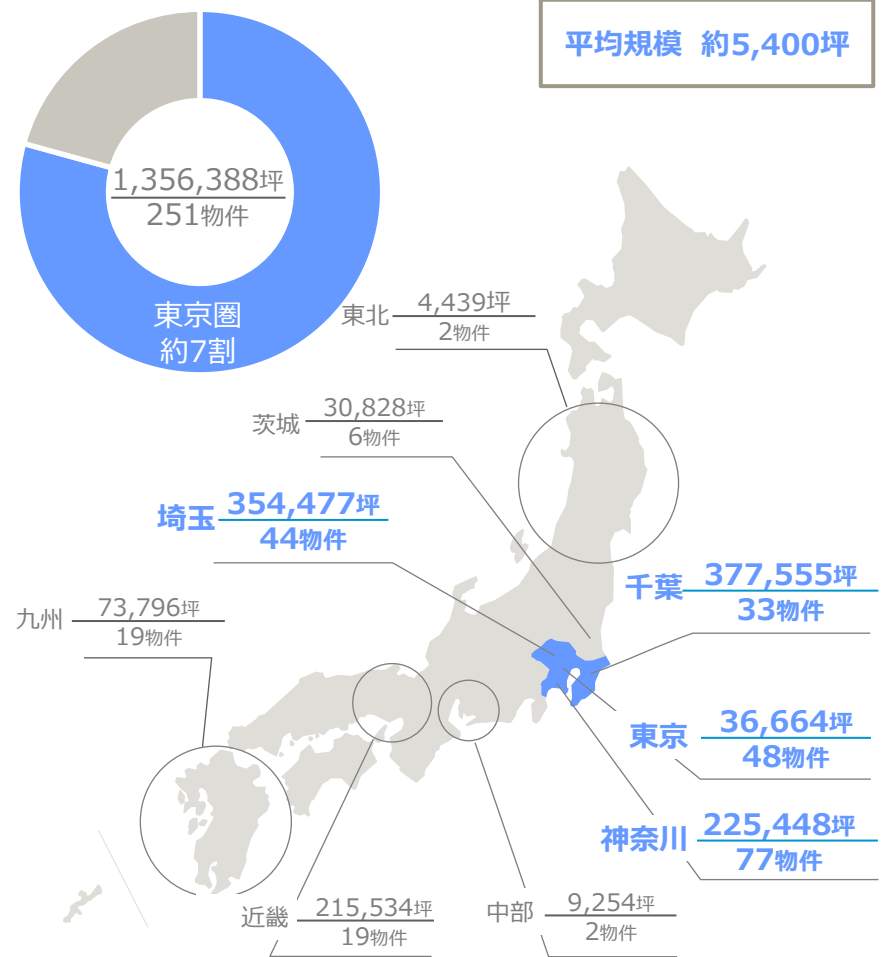


# 不動産管理事業 管理面積（エリア別）

## 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



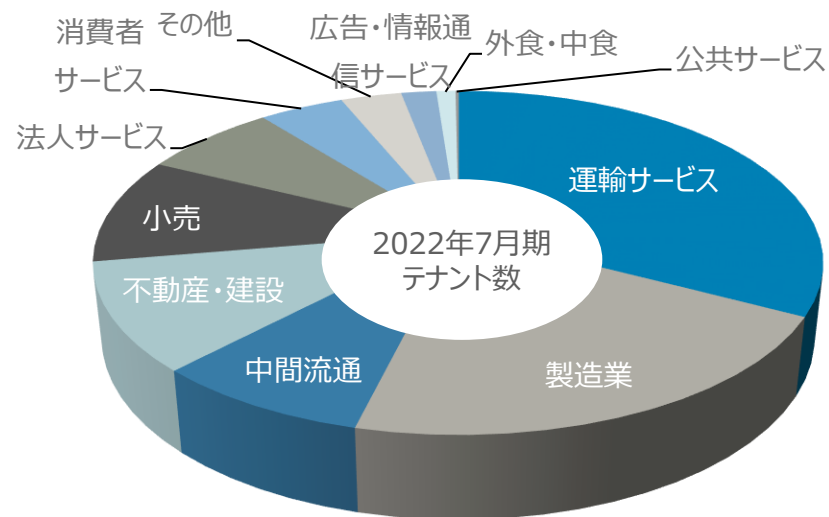
※2023年4月末現在  
 ※東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

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

※2023年4月末現在

# 物流インフラプラットフォーム（LIP）

## 子会社・関連会社



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

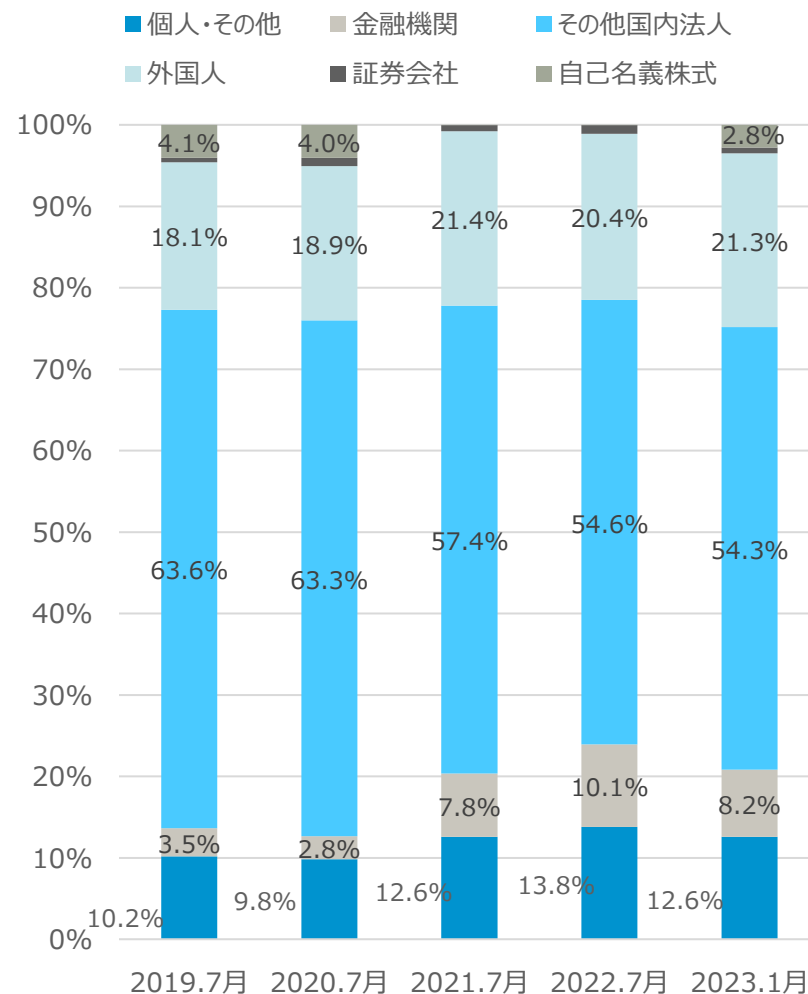
発行済株式総数	30,087,200株
株主数	6,667名

## 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。