



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

2025年7月期第2四半期 決算説明資料

株式会社シーアールイー



ロジスクエア京田辺A／所在地：京都府京田辺市、延べ面積：156,334㎡

2025年3月11日

東証プライム市場 | 証券コード 3458

当社は、2025年1月28日開催の取締役会において、いわゆるマネジメント・バイアウト（M B O）の一環として行われる、S M F L みらいパートナーズ株式会社による当社の普通株式（以下「当社株式」といいます。）に対する公開買付け（以下「本公開買付け」といいます。）に関して、賛同する旨の意見を表明するとともに、当社の株主の皆様に対して本公開買付けへの応募を推奨する旨の決議を行いましたので、お知らせいたします。

なお、当社の上記取締役会決議は、**本公開買付け及びその後の一連の手続により、当社を非公開化することを企図していること、並びに当社株式が上場廃止となる予定であることを前提として行われたもの**です。

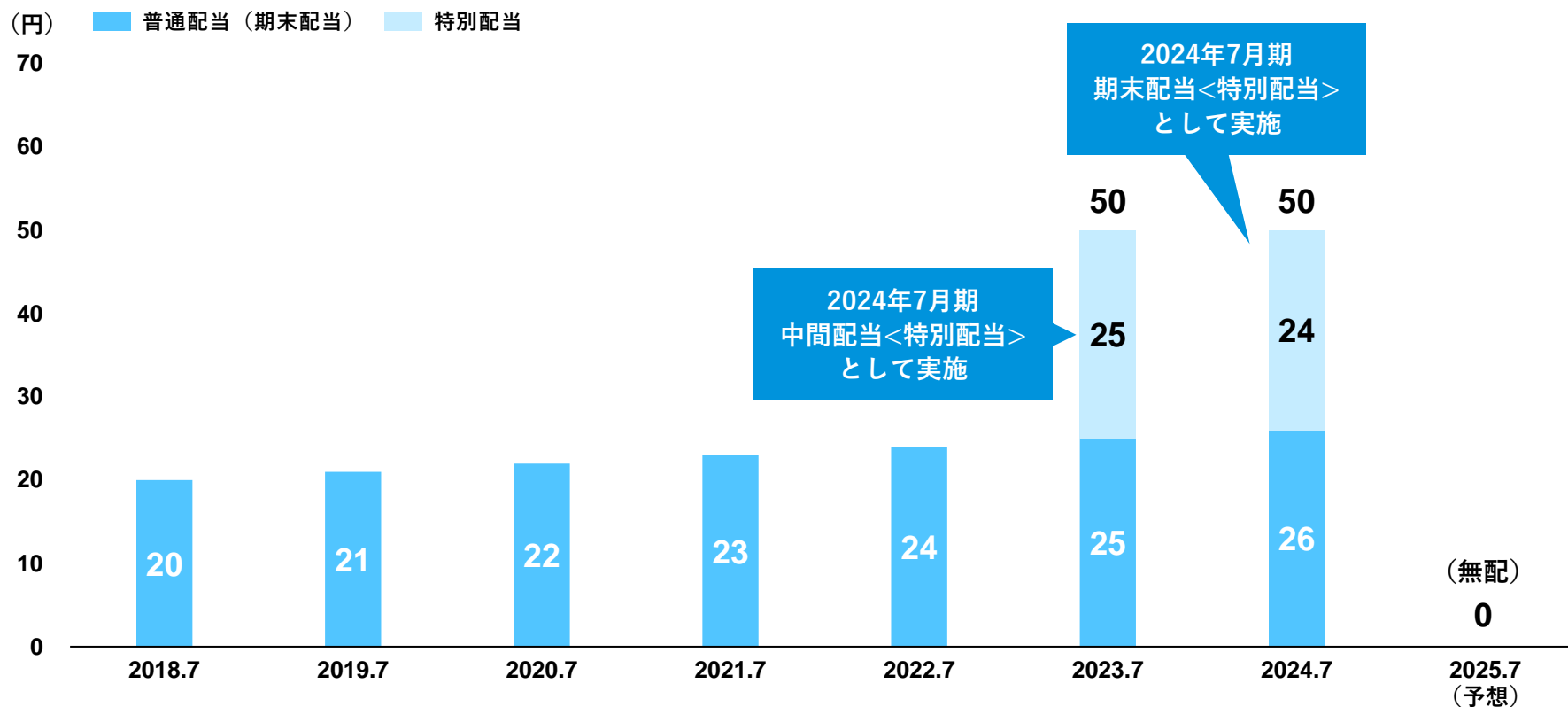
また、当社は、上記取締役会において、本公開買付けが成立することを条件に、2025年7月期の配当予想を修正し、2025年7月期の期末配当を行わないことを決議いたしました。

詳細につきましては、「**M B O の実施及び応募の推奨に関するお知らせ**」及び「**2025年7月期配当予想の修正（無配）に関するお知らせ**」をご参照ください。

2025年7月期配当予想の修正（無配）

- 本公開買付けが成立することを条件に、2025年7月期の配当予想を修正し、2025年7月期の期末配当を行わないことを決議

1株当たり配当金の推移



※ 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1株当たり配当金は、株式の分割を反映し、遡及修正しています。

目次

2025年7月期第2四半期 決算概要	P4
2025年7月期第2四半期 各事業の状況	P8
2025年7月期 通期業績予想	P17
当社の強み	P24
今後の成長戦略	P34
持続可能な社会への取り組み	P38
APPENDIX	P41

2025年7月期第2四半期 決算概要

2025年7月期第2四半期 決算概要

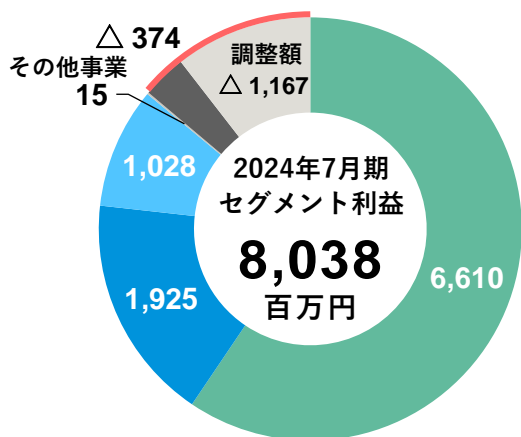
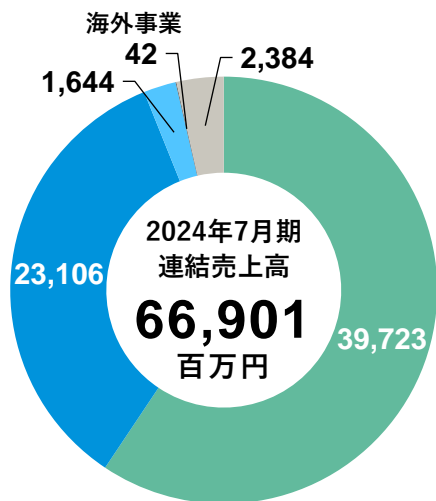


- 各事業が計画通りに推移し、前年同期比増益で着地

	2024年7月期 第2四半期実績	2025年7月期 第2四半期実績	増減（前年同期比）		(百万円)	
			金額	%	2025年7月期 通期予想	進捗率
売上高	23,491	22,585	△905	△3.9%	75,650	29.9%
売上総利益	4,110	5,917	1,807	44.0%	—	—
販管費	2,818	2,885	67	2.4%	—	—
（のれん償却額）	106	106	0	0.0%	—	—
営業利益	1,291	3,031	1,740	134.7%	9,930	30.5%
EBITDA	1,573	3,330	1,756	111.6%	10,430	31.9%
事業利益※	1,367	3,062	1,695	124.0%	10,030	30.5%
経常利益	700	2,199	1,499	214.2%	7,930	27.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	370	1,413	1,043	281.7%	5,000	28.3%
1株当たり 当期純利益（EPS）	12.64円	48.14円	35.50円	280.9%	170.38円	—

※ 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

前期（2024年7月期）実績



各セグメントの説明

フロービジネス

利益が変動する
特徴をもつビジネス

物流投資事業

大型物流施設の開発
中小型物流施設の売買

ストックビジネス

継続的な収益が
得られるビジネス

不動産管理 事業

不動産の管理
(マスターリース、プロパティマネジメント、リーシング)

アセット マネジメント 事業

不動産ファンドの組成・運用
Jリート「CREロジスティクスファンド投資法人」
私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」
各種私募ファンド（セルフストレージファンドなど）

海外事業

ベトナム、インドネシアを中心とした
東南アジアにて物流施設の開発事業等
を展開

その他事業

物流インフラプラットフォーム
関連新規事業等

2025年7月期第2四半期 決算概要 (セグメント別)



(百万円)

	2024年7月期 第2四半期実績	2025年7月期 第2四半期実績	増減 (前年同期比)		2025年7月期 通期予想	進捗率
			金額	%		
売上高※1	23,491	22,585	△905	△3.9%	75,650	29.9%
物流投資事業	10,213	7,750	△2,463	△24.1%	46,940	16.5%
不動産管理事業	11,436	12,171	734	6.4%	23,340	52.1%
アセットマネジメント事業	695	1,014	319	45.9%	1,780	57.0%
海外事業	8	12	3	44.0%	60	21.4%
その他事業	1,137	1,636	499	43.9%	3,530	46.4%
セグメント利益※2	1,261	2,956	1,695	134.4%	9,830	30.1%
物流投資事業	859	1,363	503	58.5%	8,390	16.2%
不動産管理事業	994	1,683	689	69.4%	2,080	80.9%
アセットマネジメント事業	423	710	286	67.6%	1,070	66.4%
海外事業	△176	△302	△125	—	△300	—
その他事業	△76	301	377	—	0	—
調整額	△763	△799	△35	—	△1,410	—

※1 セグメント別売上高については「外部顧客への売上高」で表記 ※2 セグメント利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2025年7月期第2四半期 各事業の状況

物流投資事業

パイプライン残高

開発パイプライン残高は進行中の中期経営計画にてコミットした2,000億円を超えて2,100億円超を達成、次期中期経営計画期間に向けて順調に積み上げ

第2次中期経営計画におけるパイプライン残高(売却済含)

2,100億円超

次期中期経営計画期間におけるパイプライン残高(未公表含)

約**2,000**億円超

※ パイプラインの詳細はP23に記載

開発粗利率 ※ 前期(2024年7月期)実績

(ハードルレート 10%)

開発粗利率については、前期は一部のプロジェクトに特殊性があったこと等から前期比で低下したものの、社内ハードルレートである10%を継続して上回る

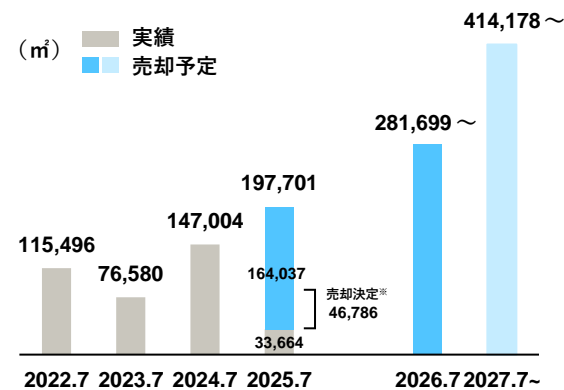
2024年7月期実績

(ロジスクエア伊丹・ロジスクエア一宮・ロジスクエア厚木I・ロジスクエア掛川・ロジスクエア福岡小郡)

20.1%

売却面積

売却(予定)面積は次期中期経営計画期間(2027年7月期以降)も含め順調に積み上げ



第2次中計期間 次期中計期間

※ 第3四半期(2025年2月)に売却済

財務

有利子負債はネットD/Eレシオの指標を用いて適切にコントロール ※ 2025年1月末現在

ネットD/E レシオ

1.85倍

(期末時点での上限 2.5倍)

有利子負債

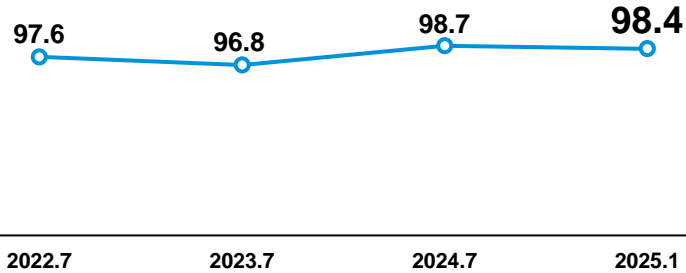
943億円

不動産管理事業

マスターリース稼働率

マスターリース稼働率は安定して推移

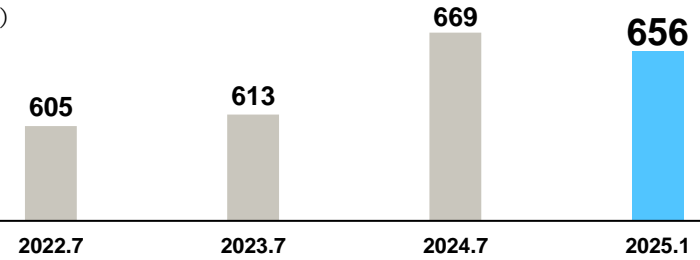
(%)



管理面積

PM受託物件を見直し、管理面積は減少したものの収益性は向上
収益性を重視しつつ、管理面積は今後も拡大予定

(万㎡)

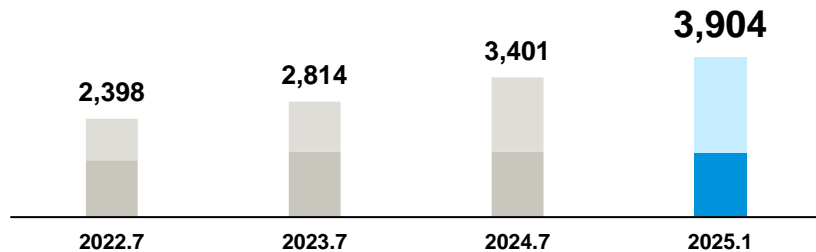


アセットマネジメント事業

AUM：ファンド運用資産残高

ファンド運用資産残高は順調に拡大

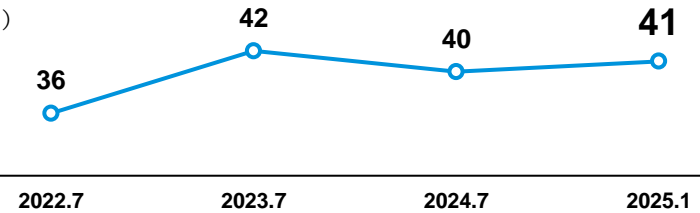
(億円) ■ 公募 ■ 私募



平均AM報酬料率

平均AM報酬料率については、ファンドに当社開発物件を組み入れることで長期的な上昇傾向は継続予定

(BPS)



・ ロジスクエア松戸を売却し、前年同期と比較して増益

※ ロジスクエア厚木Ⅱ・ロジシティ小郡についても、第3四半期（2025年2月）に売却済。開示は売却決定時（2024年10月30日）に実施済。
同2物件の売上高・売却益は2025年7月期第3四半期に計上予定

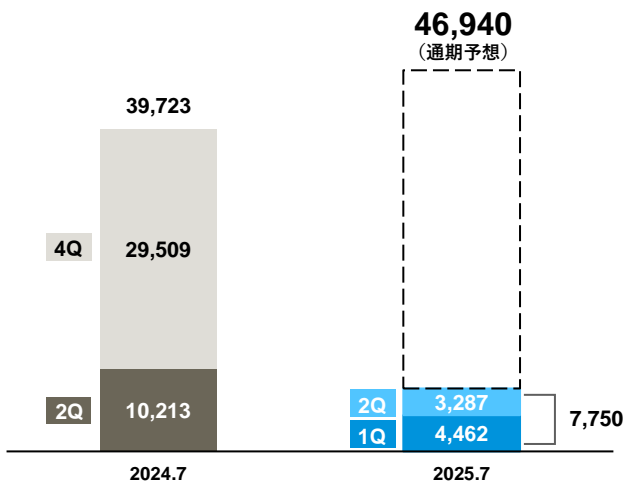
※ 2025年7月期売却物件（予定）のうち、本日（2025年3月11日）時点で未売却であるロジスクエア京田辺Aについては、持分の75%を下期に売却予定

	2024年7月期第2四半期	2025年7月期第2四半期	増減額	増減率
売上高	10,213	7,750	△2,463	△24.1%
セグメント利益	859	1,363	503	58.5%

(百万円)

物流投資事業 売上高推移

(百万円) ■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q



2025年7月期売却物件（予定）

計5物件 延べ面積197,701㎡

※ ロジスクエア京田辺Aについては持分売却割合(予定)に基づき延べ面積の75%分を用いて合計

売却済 (2Q)

ロジスクエア松戸（千葉県）
延べ面積 15,642㎡

売却済 (3Q)

売上高・売却益は3Q計上予定

ロジスクエア厚木Ⅱ（神奈川県）
延べ面積 18,422㎡

売却済 (1Q)

ロジスクエア成田（千葉県）
延べ面積 18,022㎡

売却済 (3Q)

売上高・売却益は3Q計上予定

ロジシティ小郡（福岡県）
延べ面積 28,364㎡

※ 福岡地所（株）との共同開発

ロジスクエア京田辺A（京都府）
延べ面積 156,334㎡

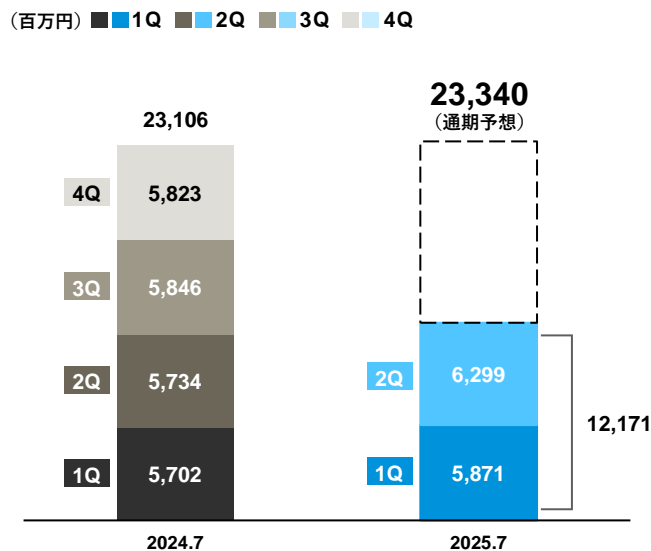
※ ロジスクエア京田辺Aについては持分の75%を売却予定

- ・ 請負工事収入・賃貸利益の増加や、物流投資事業からの利益配分の増加により前年同期比で増収増益
- ・ PM受託物件を見直し、管理面積は減少したものの収益性は向上。収益性を重視しつつ、管理面積は今後も拡大予定。マスターリース稼働率については安定的に推移

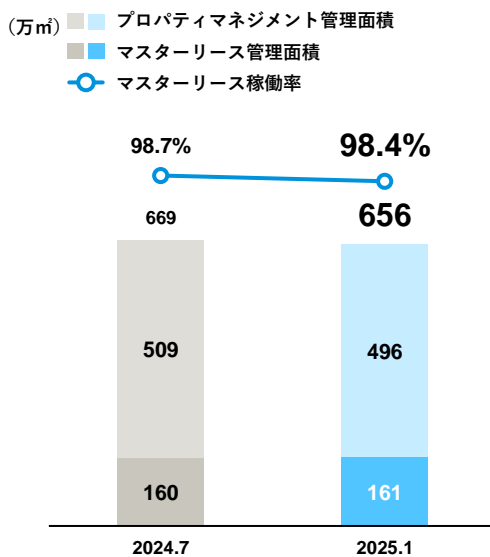
	2024年7月期第2四半期	2025年7月期第2四半期	増減額	増減率
売上高	11,436	12,171	734	6.4%
セグメント利益	994	1,683	689	69.4%

(百万円)

不動産管理事業 売上高推移



管理面積、マスターリース稼働率の前期比較



賃料動向 (当社マスターリース受託物件)

	2021年-2022年	2022年-2023年	2023年-2024年
新規賃料変動率	+2.6%	+4.5%	+10.1%
入替率	6.5%	4.0%	4.9%

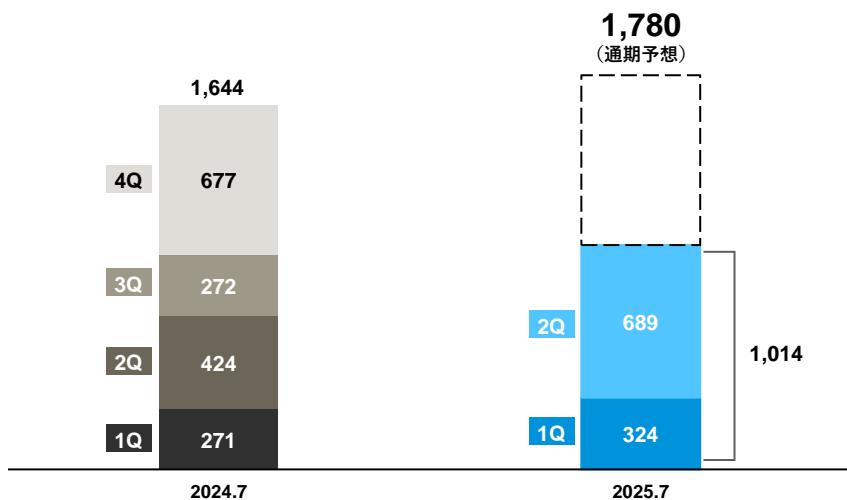
- AUM増加により、前年同期比で増収増益
- 平均AM報酬料率は安定的に推移。ファンドへの当社開発物件組み入れにより長期的な上昇傾向は継続予定

	2024年7月期第2四半期	2025年7月期第2四半期	増減額	増減率
売上高	695	1,014	319	45.9%
セグメント利益	423	710	286	67.6%

(百万円)

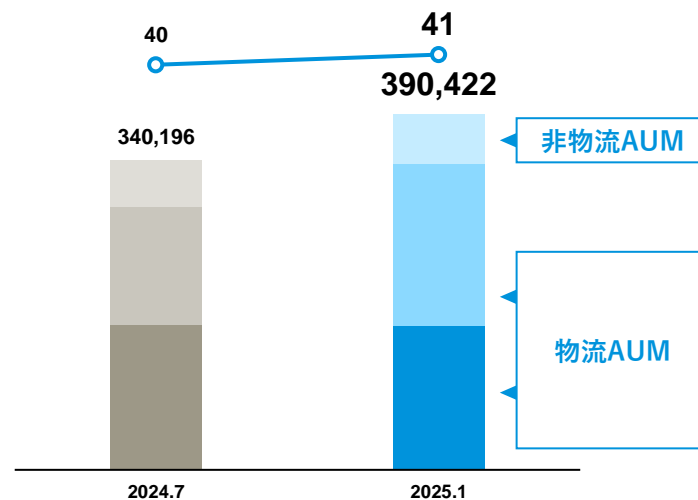
アセットマネジメント事業 売上高推移

(百万円) ■ 1Q ■ 2Q ■ 3Q ■ 4Q



AUM (ファンド運用資産残高) の前期比較

(百万円) ■ 公募 ■ 私募(物流) ■ 私募(非物流) ○ 平均AM報酬料率(BPS)



- ・ Jリート、私募リート、私募ファンドと多様なファンドの運用を受託
- ・ 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

Jリート「CREロジスティクスファンド投資法人」

当社連結子会社であるCREリートアドバイザーズ(株)が運用受託

- ・ 物流施設特化型の投資法人。2018年2月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場。2025年1月末現在、21物件・158,153百万円(取得価格ベース)を運用。
- ・ 当社が開発する物流施設「ロジスクエア」に重点を置いたポートフォリオ、長期安定的な資産運用、明確な外部成長戦略(当社とのスポンサーサポート契約)を特徴とする。



私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」

当社連結子会社であるストラテジック・パートナーズ(株)が運用受託

- ・ 2024年6月に運用開始。
- ・ 投資対象は当社がマスターリースにおいて特に強みを有する延べ面積5,000㎡未満の中小型倉庫を中心とする産業用不動産※であり、当社がマスターリースする18物件、資産規模約100億円で運用を開始。
- ・ ポートフォリオのバランスに配慮しつつ、3~5年後を目途に300億円程度への資産規模の成長を目論む。
- ・ 資産規模の拡大により、当社のストックビジネスの事業基盤の拡大に寄与。



セルフストレージファンド

当社連結子会社であるストラテジック・パートナーズ(株)が運用受託

- ・ 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。
- ・ 2024年11月に9物件追加組み入れ。(累計78物件)



オープンエンド型コアファンド(計画中)

当社連結子会社であるストラテジック・パートナーズ(株)が運用受託

- ・ 500~1,000億円程度での組成を目指す。
- ・ 2022年3月にロジスクエア三芳IIを組み入れた第1号ブリッジファンドに続き、2025年1月にはロジスクエア松戸を組み入れた第2号ブリッジファンドを組成。



- 倉庫開発投資を加速。ベトナム北部の VSIPハイフォン工業団地内において、物流倉庫「セムコープ ロジスティクスパーク (トゥイグエン)」の建設に着手
- 第2次中期経営計画期間中、ベトナム・インドネシア合計で累計90億円の投資を予定

ベトナム
— 倉庫開発 —



セムコープ ロジスティクスパーク
(クアンガイ)



セムコープ ロジスティクスパーク
(ゲアン)

ベトナム倉庫開発状況

	開発物件名称・プロジェクト名	賃貸面積	竣工
稼働中・ 竣工済	セムコープ ロジスティクスパーク A (ハイフォン) ブロック 1	約15,000㎡	2015年7月
	セムコープ ロジスティクスパーク A (ハイフォン) ブロック 2	約14,300㎡	2017年9月
	セムコープ ロジスティクスパーク B (ハイフォン)	約13,200㎡	2020年4月
	セムコープ ロジスティクスパーク (ハイズオン)	約13,200㎡	2022年4月
	セムコープ ロジスティクスパーク (クアンガイ) Park B	約14,000㎡	2023年8月
	セムコープ ロジスティクスパーク (クアンガイ) Park A ※ 2棟	約19,600㎡	2023年10月
今後の 計画	セムコープ ロジスティクスパーク (ゲアン) ※ 3棟	約39,400㎡	2023年12月
	セムコープ ロジスティクスパーク (トゥイグエン)	約20,000㎡	2025年秋 (予定)

計 11棟 約148,700㎡

- 倉庫開発投資を加速。シドアルジョの既存物件を2024年12月に取得
- 第2次中期経営計画期間中、ベトナム・インドネシア合計で累計90億円の投資を予定



Cella Sidoarjo DC Logistik Warehouse
(シドアルジョ)



Cella Gemilang Logistik Warehouse
(ナロゴン)

インドネシア
— 倉庫開発 —

インドネシア倉庫開発・取得状況

	開発物件名称・プロジェクト名	賃貸面積	竣工
稼働中・竣工済	Cella Argya Logistik Warehouse (チカラン) ※ 2棟	約40,000㎡	1棟目: 2023年12月 2棟目: 2024年7月
	Cella Gemilang Logistik Warehouse (ナロゴン) ※ 既存物件の取得	約5,200㎡	2017年 ※ 2024年10月取得
	Cella Sidoarjo DC Logistik Warehouse (シドアルジョ) ※ 既存物件の取得	約22,000㎡	2019年 ※ 2024年12月取得
今後の計画	Cella Argya Logistik Warehouse (チャクン)	約101,000㎡ (予定)	1階部分: 2025年春 (予定) 2階部分: 2025年夏 (予定)
	Cella Emerald Logistik Warehouse (ナロゴン) ※ 2棟	約65,000㎡ (予定)	1棟目: 2024年10月 2棟目: 2025年3月 (予定)

計 **7** 棟 約 **233,200** ㎡

2025年7月期 通期業績予想

- 物流投資事業、不動産管理事業、アセットマネジメント事業が有機的・継続的に成長し、引き続き先行投資フェーズである海外事業の赤字も縮小予定。前期比増収増益を見込み、全ての段階利益において前期比+15%を超える予想。事業利益については前期比+21.6%を予想

(百万円)

	2024年7月期 通期実績	2025年7月期 通期予想	増減	
			金額	%
売上高	66,901	75,650	8,748	13.1%
営業利益	8,045	9,930	1,884	23.4%
EBITDA	8,617	10,430	1,812	21.0%
事業利益※	8,250	10,030	1,779	21.6%
経常利益	6,816	7,930	1,113	16.3%
親会社株主に 帰属する当期純利益	4,341	5,000	658	15.2%
1株当たり 当期純利益 (EPS)	148.11円	170.38円	22.27円	15.0%

(百万円)

	2024年7月期 通期実績	2025年7月期 通期予想	増減	
			金額	%
売上高※1	66,901	75,650	8,748	13.1%
物流投資事業	39,723	46,940	7,216	18.2%
不動産管理事業	23,106	23,340	233	1.0%
アセット マネジメント事業	1,644	1,780	135	8.2%
海外事業	42	60	17	41.9%
その他事業	2,384	3,530	1,145	48.0%
セグメント利益※2	8,038	9,830	1,791	22.3%
物流投資事業	6,610	8,390	1,779	26.9%
不動産管理事業	1,925	2,080	154	8.0%
アセット マネジメント事業	1,028	1,070	41	4.1%
海外事業	△374	△ 300	74	—
その他事業	15	0	△15	—
調整額	△1,167	△ 1,410	△242	—

物流投資事業

大型物件

- ・ テナント確定物件のみで計画を構成し、売却の蓋然性は高い
- ・ キャップレートはマーケットヒアリングに基づき設定

中小型物件

- ・ 私募リートへの物件売却を計画

不動産管理事業

- ・ 既存物件の取得・借上げを加速し、管理面積を増加
- ・ テナント賃料の適正化により収益力の向上

アセットマネジメント事業

- ・ 物流投資事業の売却に併せたAUM拡大

海外事業

- ・ ベトナム、インドネシアでの物流施設開発投資を拡大

- 2025年7月期は5物件の売却を予定（ロジスクエア京田辺Aについては持分の75%を売却予定）

2025年7月期 売却予定物件

売却済(2Q)



ロジスクエア松戸（千葉県）
延べ面積 15,642㎡

売却済(3Q)
売上高・売却益は
3Q計上予定



ロジスクエア厚木Ⅱ（神奈川県）
延べ面積 18,422㎡

売却済(1Q)



ロジスクエア成田（千葉県）
延べ面積 18,022㎡

売却済(3Q)
売上高・売却益は
3Q計上予定



ロジシティ小郡（福岡県）
延べ面積 28,364㎡

※ 福岡地所（株）との共同開発



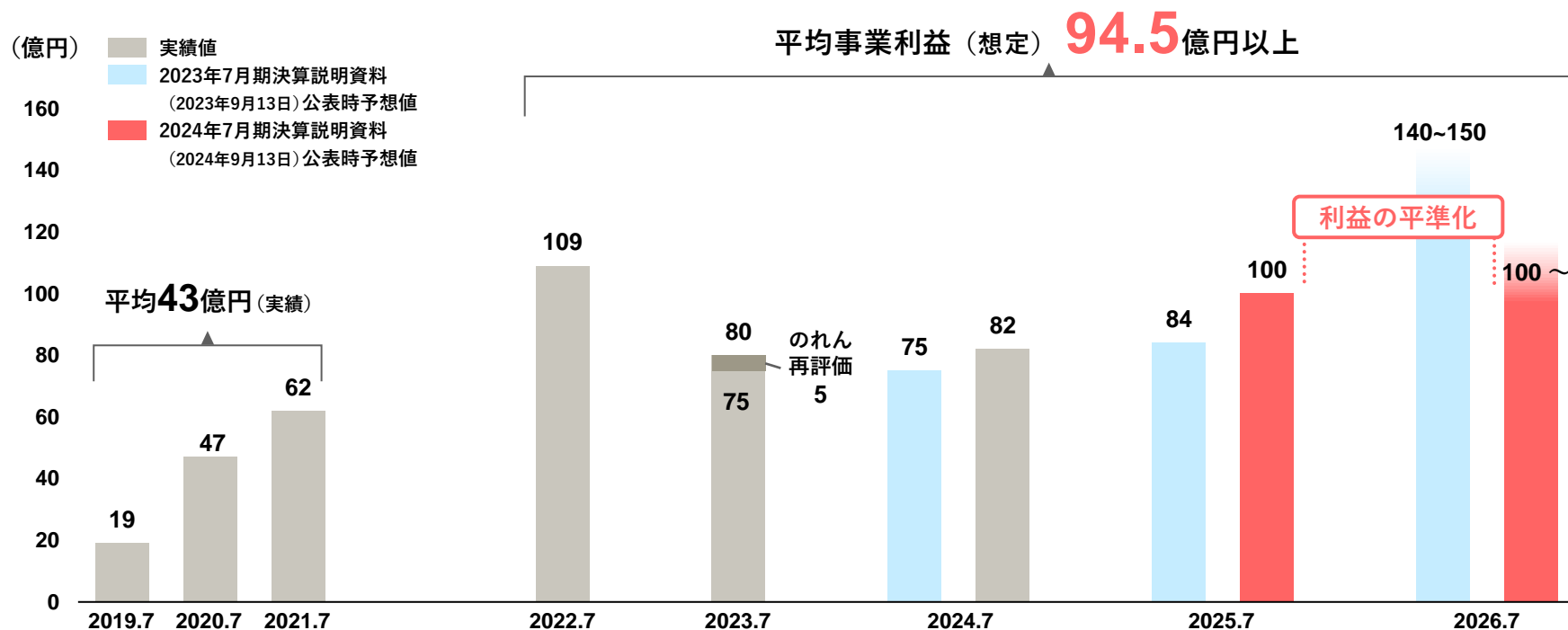
ロジスクエア京田辺A（京都府）
延べ面積 156,334㎡

※ ロジスクエア京田辺Aについては持分の75%を売却予定

各事業年度の事業利益※予想

- テナント内定状況等をふまえ、2025年7月期・2026年7月期売却予定物件の入替を実施
※ 各期の売却予定物件一覧はP23に記載
- 2026年7月期の売却予定物件は固都税増加によるNOIの減少等により想定売却利益が減少。なお、テナント未内定の物件は成約賃料に計画値を採用しており、賃料上昇基調を受けたアップサイドの余地あり

第2次中期経営計画期間中の事業利益※（実績/予想）



第1次中期経営計画

第2次中期経営計画

- 今後の金利上昇に伴う投資家期待利回りの上昇可能性、現時点でゼネコンと契約を締結していない開発案件を中心とした建築費上昇等、リスク要因を注視
- 首都圏にて空室率の上昇が見受けられるが、大幅な空室増加は限定的と見込む。賃料上昇基調は継続

外部環境認識

	外部環境認識	当社の対応
賃貸マーケット	<ul style="list-style-type: none"> • 大型物流施設の大量供給により首都圏エリアにおいては空室率の上昇が見受けられるものの、建築費の高騰に伴う着工面積の減少から、時間経過とともに解消される見込みであり、大幅な空室増加は限定的 • 賃料は上昇基調が継続 	<ul style="list-style-type: none"> • 引き続き、立地・賃料・スペックのバランスが取れた物件を開発する方針
売買マーケット	<ul style="list-style-type: none"> • 金利動向の影響を受けて投資家の期待利回りが上昇した場合には、今後の売却価格に影響が出る可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> • 現時点では期待利回りの上昇を観測していないが、マーケット環境を注視する
開発コスト	<ul style="list-style-type: none"> • 建築費・金利が上昇傾向 	<ul style="list-style-type: none"> • 現時点でゼネコンと契約を締結していない開発案件（主に次期中期経営計画期間の売却予定物件が該当）を中心に建築費上昇の影響を受ける可能性あり。引き続き、適切なリーシングやコストマネジメントにより利益を確保していく • なお、建築費の上昇は、新築物件に対する賃料上昇圧力となる点では利益の押し上げ要因となりうる • 開発資金は主に短期変動金利で調達しており、開発コスト面では金利上昇の影響はほぼ受けない想定

● ロジスクエア松戸を売却済。開示は売却決定時（2025年1月24日）に実施済

※ 売上高・売却益は2025年7月期第2四半期に計上

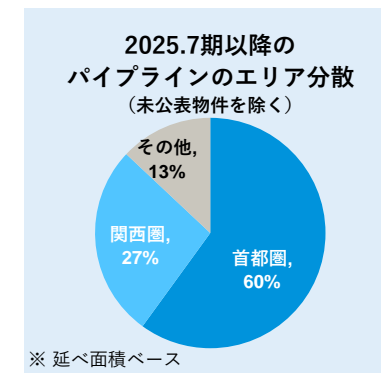
※ ロジスクエア厚木Ⅱ・ロジシティ小郡についても、第3四半期（2025年2月）に売却済。開示は売却決定時（2024年10月30日）に実施済。同2物件の売上高・売却益は2025年7月期第3四半期に計上予定

第2次中期経営計画期間

売却時期	物件名	エリア	延べ面積 (㎡)	テナント確定or内定率	竣工時期 (予定)
2022年7月期	ロジスクエア狭山日高 (20%)	首都圏	84,132	—	2020年6月
	ロジスクエア大阪交野	関西圏	80,535	—	2021年1月
	ロジスクエア三芳Ⅱ	首都圏	18,135	—	2021年3月
			計 115,496㎡ (ロジスクエア狭山日高については持分売却割合に基づき延べ面積の20%分を用いて合計)		
2023年7月期	ロジスクエア白井	協業 首都圏	30,819	—	2022年12月
	ロジスクエア枚方	関西圏	45,761	—	2023年1月
			計 76,580㎡		
2024年7月期	ロジスクエア伊丹	関西圏	29,978	—	2022年11月
	ロジスクエア厚木Ⅰ	首都圏	18,236	—	2023年3月
	ロジスクエア一宮	その他	60,641	—	2023年9月
	ロジスクエア掛川	その他	14,236	—	2024年1月
	ロジスクエア福岡小郡	その他	23,913	—	2024年2月
			計 147,004㎡		
2025年7月期 (予定)	売却済(2Q) ロジスクエア松戸	借地 首都圏	15,642	100%	2023年5月
	売却済(3Q) ロジスクエア厚木Ⅱ	協業 首都圏	18,422	100%	2024年3月
	売却済(1Q) ロジスクエア成田	首都圏	18,022	100%	2024年5月
	売却済(3Q) ロジシティ小郡	共同開発 その他	28,364	100%	2024年7月
	ロジスクエア京田辺A (75%)	関西圏	156,334	100%	2025年2月
			計 197,701㎡ (ロジスクエア京田辺Aについては持分売却割合(予定)に基づき延べ面積の75%分を用いて合計)		
2026年7月期 (予定)	ロジスクエアふじみ野A	首都圏	112,340	10%	2024年1月
	ロジスクエア草加Ⅱ	首都圏	16,100	—	2024年10月
	ロジスクエアふじみ野B	首都圏	114,175	100%	2024年10月
	ロジスクエア京田辺A (25%)	関西圏	156,334	100%	2025年2月
	ロジスクエア久喜Ⅲ	首都圏	未定	—	未定
			計 281,699㎡超 (ロジスクエア京田辺Aについては持分売却割合(予定)に基づき延べ面積の25%分を用いて合計)		
2027年7月期以降 (予定)	ロジスクエア名古屋みなと	その他	49,901 (予定)	—	2025年12月 (予定)
	ロジスクエア厚木南	借地 首都圏	14,496 (予定)	100%	2025年10月 (予定)
	ロジスクエア京田辺B	関西圏	90,498 (予定)	—	2026年8月 (予定)
	ロジスクエア朝霞A	首都圏	112,000 (予定)	—	2027年 (予定)
	ロジスクエア朝霞B	借地 首都圏	68,000 (予定)	—	2027年 (予定)
	ロジスクエアふじみ野C	首都圏	43,283 (予定)	—	2027年 (予定)
	(仮称) ロジスクエア鳥栖Ⅱ	共同開発 その他	36,000 (予定)	—	2026年10月 (予定)
(その他未公表物件)	—	—	—	—	
			計 414,178㎡超		

次期中期経営計画期間

第2次中期経営計画期間中の公表済パイプライン残高は第2次中期経営計画のコミットメントを超える
2,100億円超を達成



次期中期経営計画期間のパイプラインの取得も堅調に推移し
2,000億円超に拡大

※ 数値には未公表物件分を含む

当社の強み



60年以上※の長年の不動産管理事業で培ってきた
アセットオーナーやテナントとの**広範なネットワークと実績**



物流不動産開発の各フェーズにおいて独自の強みを持ち
高い開発利益率を実現



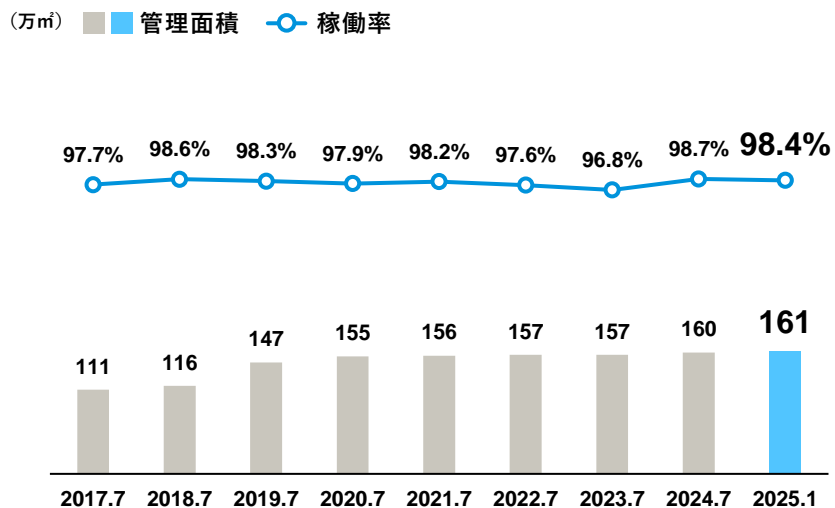
フロービジネスとストックビジネスが有機的につながり
安定収益基盤である**ストックビジネスの着実な規模拡大**が可能

当社の強み① ネットワーク

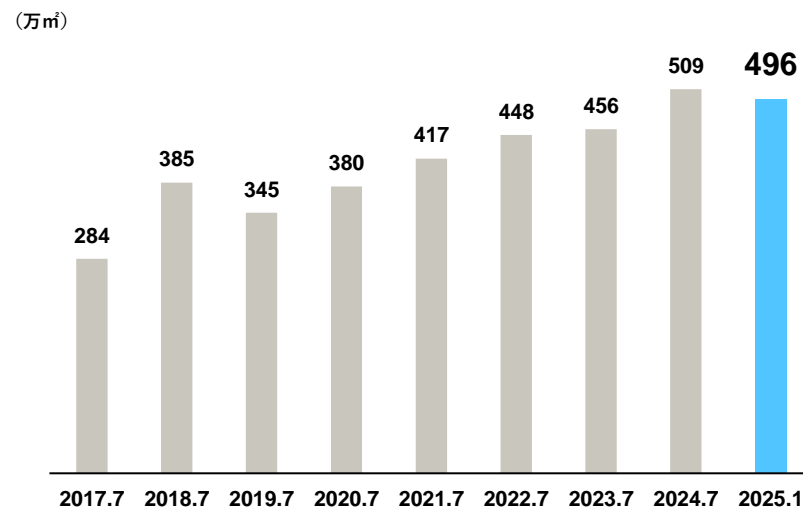


- 60年以上※1の長年の物流不動産管理事業の実績…安定したマスターリース稼働率・順調な管理面積の増加
- 物流不動産のマスターリース・プロパティマネジメントを通じた全国各地・中小型～大型までの幅広い管理実績により培った多様なアセットオーナーおよびテナントとの広範なネットワークを開発にも活用

マスターリース管理面積・稼働率の推移



プロパティマネジメント管理面積の推移



マスターリース・プロパティマネジメント合計管理面積

2017.7	2018.7	2019.7	2020.7	2021.7	2022.7	2023.7	2024.7	2025.1
396万㎡	500万㎡	492万㎡	535万㎡	572万㎡	605万㎡	613万㎡	669万㎡	656万㎡

物流施設中心型PM会社
受託面積ランキング

第3位※2

※1 1964年の(株)天幸総建創業より起算 ※2 出所: 月刊プロパティマネジメント 2024年11月号

不動産管理事業 管理状況 (エリア別)

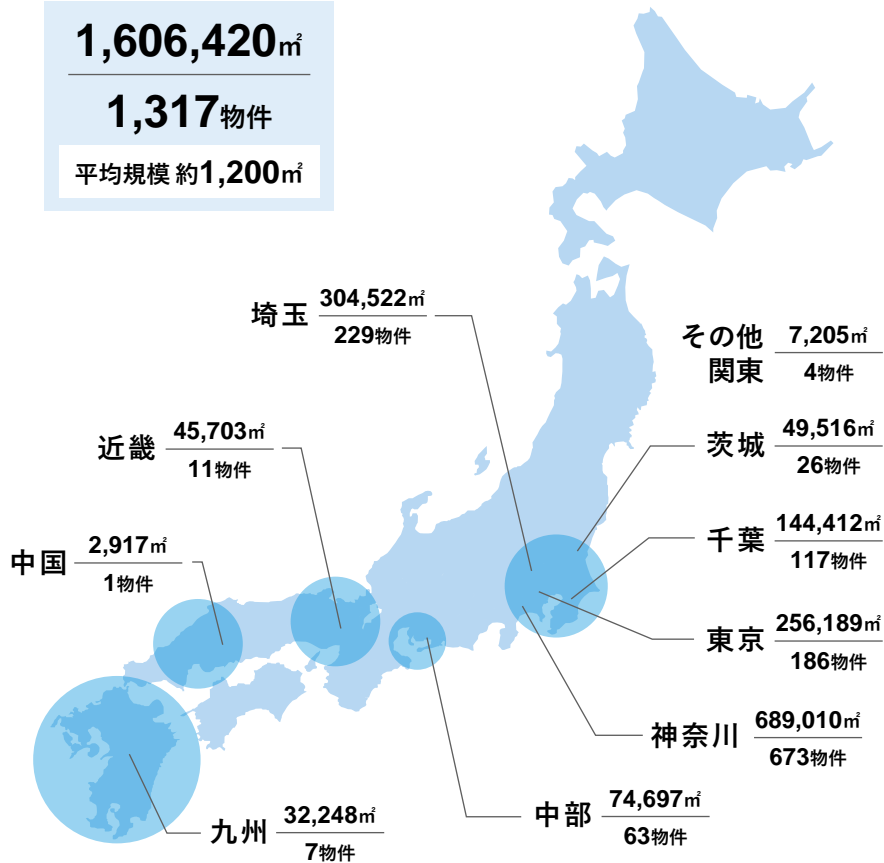
マスターリース管理状況

小型物件が中心。首都圏を中心に幅広い地域に管理物件が所在

1,606,420㎡

1,317物件

平均規模 約**1,200㎡**



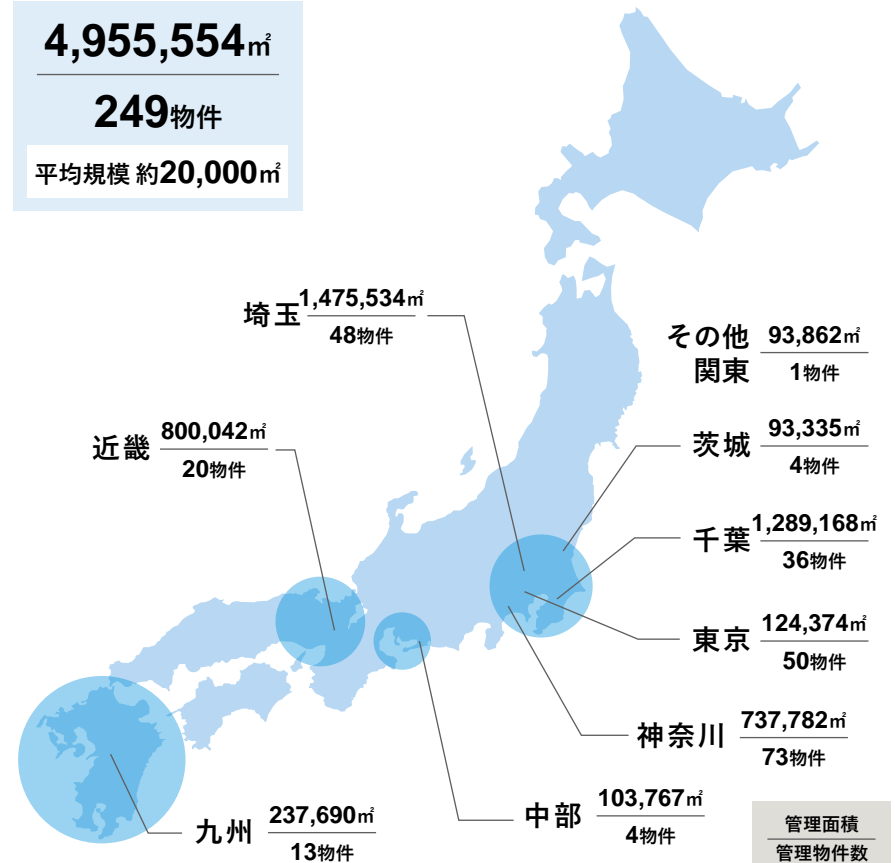
プロパティマネジメント管理状況

大型物件が中心。首都圏を中心に幅広い地域に管理物件が所在

4,955,554㎡

249物件

平均規模 約**20,000㎡**



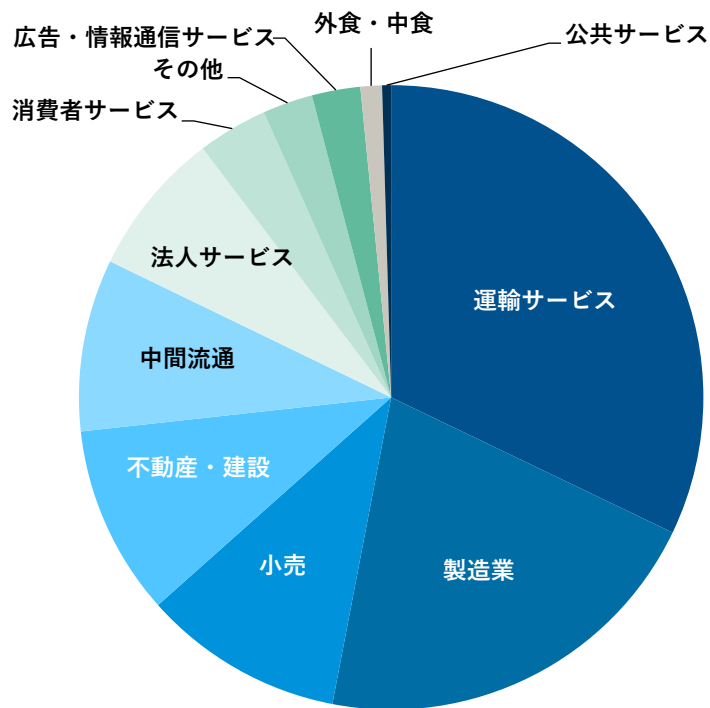
管理面積
管理物件数

当社の強み① ネットワーク



- ・ 当社マスターリース物件のテナントは多様な業種で構成
- ・ プロパティマネジメントでは、自社グループ外からの豊富な管理受託実績を有する

マスターリースの業種別テナント構成



※ 2024年7月末現在

プロパティマネジメントの主な顧客

- ・ (株) AXions
- ・ ESRリートマネジメント (株)
- ・ いちご地所 (株)
- ・ 小田急不動産 (株)
- ・ (株) KJRマネジメント
- ・ 産業ファンド投資法人
- ・ 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
- ・ シービーアールイー (株)
- ・ スターアジア・アセット・アドバイザーズ (株)
- ・ スターアジア投資顧問 (株)
- ・ スターアジア不動産投資法人
- ・ ストラテジック・パートナーズ (株)
- ・ 大栄不動産 (株)
- ・ ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント (株)
- ・ 大和ハウスリアルティマネジメント (株)
- ・ 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント (株)
- ・ 宝産業 (株)
- ・ Challenger (株)
- ・ 東急不動産 (株)
- ・ 東急不動産キャピタル・マネジメント (株)
- ・ 東急不動産リート・マネジメント (株)
- ・ (株) 東京建物リアルティ・インベストメント・マネジメント
- ・ ニューブレイン (株)
- ・ フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン (同)
- ・ 丸紅リートアドバイザーズ (株)
- ・ 三菱地所投資顧問 (株)
- ・ 三菱地所物流リート投資法人
- ・ モルガン・スタンレー・キャピタル (株)
- ・ 安田不動産ロジリース (株)
- ・ ヤマト運輸 (株)
- ・ UI JAPAN (株)
- ・ ユナイテッド・アーバン投資法人
- ・ ラサール不動産投資顧問 (株)
- ・ ラサールREITアドバイザーズ (株)
- ・ ラサールロジポート投資法人
- ・ リアルリンク国際投資顧問 (株)、等 (敬称略、五十音順)

※ 2025年1月末現在

当社の強み② 物流不動産開発



- 物流不動産開発において独自の強みを持ち、競争優位性を創出するとともに継続的な開発を実現



当社が開発する物流施設
「ロジスクエア」

ソーシング（土地仕入れ）の独自性

- **開発許認可リスク対応能力（市街化調整区域・土地区画整理地）**
当社は長年の経験・知見を活かし、各市町村の条例を詳細に調査し、市街化調整区域や土地区画整理地における物件開発を実施
- **グループ力を活かした高い土壌汚染対応能力**
(株)エンバイオ・ホールディングス(持分法適用会社) …… 土壌汚染対策に必要なサービスをワンストップで提供
(株)土地再生投資(持分法適用会社) ……………… 土壌汚染地を購入して低コストで浄化・再生し、物流・商業施設に転換

市街化調整区域での開発実績割合^{※1}

34%

土壌汚染対策を講じた開発実績割合^{※1}

38%

テナントリレーションを活かした不動産開発・リーシング

- **独自に構築した多様なテナントとのリレーションシップ**
マスターリース・プロパティマネジメントを通じた物流不動産ユーザー（テナント）との接点を活かし、テナントニーズを豊富に反映した物件開発を実施
- **物流不動産マーケットを熟知した社内リーシングチーム**
自社で独自にマーケットレポートを発行し、マーケットに精通リーシングチームを内製化し、確実なリーシングを実現

マスターリース・プロパティマネジメント管理物件数^{※2}

1,566物件

自社開発物件における竣工1年半^{※1}※3経過時のテナント内定率

89%

土地仕入れ～建築マネジメントのノウハウにより高粗利を実現

- **エリア毎の需給動向や賃料動向に精通**
- **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

建築マネジメントを内製化

過去平均開発粗利率^{※4}

約23%

※1 ロジスクエア京田辺Aまでの竣工済35物件の実績より ※2 2025年1月末現在 ※3 リーシング期間は通常1年～1年半程度を想定
※4 2014年7月期～2024年7月期の平均値

当社の強み② 物流不動産開発



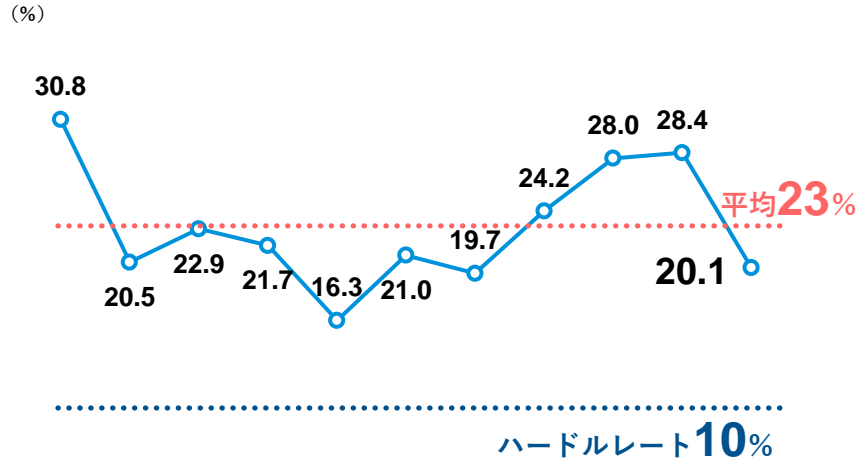
- 物件売却タイミングの案件ごとのばらつきのためにPL上のボラティリティは高いものの、各開発案件においては高い粗利率と投資リターンを確保することで、確実に当社の収益に貢献

参考 開発粗利率

高い開発粗利率実績

過去平均開発粗利率

約**23%**



2014.7 2015.7 2016.7 2017.7 2018.7 2019.7 2020.7 2021.7 2022.7 2023.7 2024.7

参考 投資～回収プロセス

参考例：ロジスクエア大阪交野

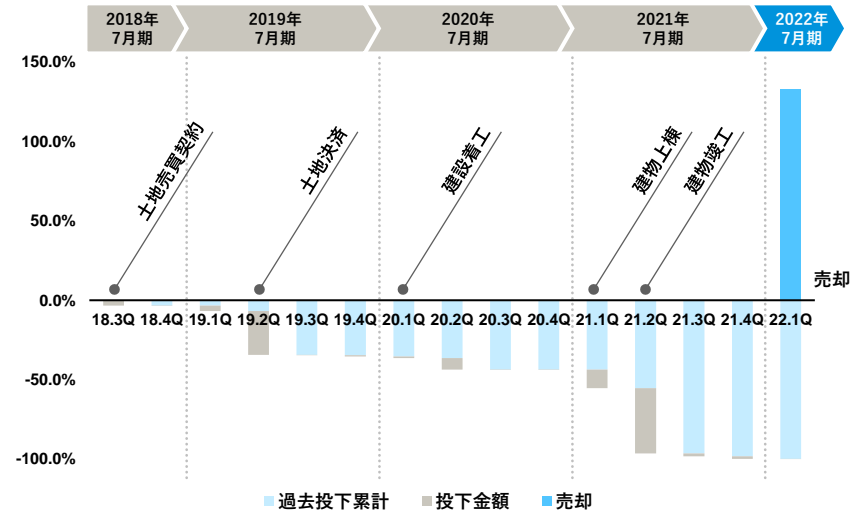
テールヘビーな資金投下により、高いIRRを実現

ノンレバIRR

約**19%**※1

レバ後IRR

50%超※1



※ 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ロジスティクスファンド投資法人から受け取る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

当社の強み ③ フロービジネスとストックビジネスの有機的連携



- 当社が物件の開発（フロービジネス）から手掛けることで、安定収益基盤であるアセットマネジメント事業および不動産管理事業（ストックビジネス）の着実な規模拡大が可能



フロー収益



ストック収益

■ 物流投資事業（フロービジネス）

・大型物流施設の開発

・中小型物流施設の売買

■ アセットマネジメント事業（ストックビジネス）

・不動産ファンドの組成・運用

■ 不動産管理事業（ストックビジネス）

・マスターリース

・プロパティマネジメント

・リーシング

開発から繋がる収益モデル ※ 次項に数値イメージあり

ストックビジネスの着実な成長

ロジスクエア開発・売却

フロー収益

不動産売却益

CREグループが運用する
ファンドに組入れ

フロー収益

不動産取得報酬

CREグループが運用する
ファンドで運用

ストック収益

期中AM報酬

プロパティマネジメント受託

ストック収益

PM報酬

マスターリースによる賃貸差益獲得に繋がる収益モデル

中小型倉庫の
開発・購入・バリューアップ・売却

フロー収益

不動産売却益

CREグループが運用する
ファンドに組入れ

フロー収益

不動産取得報酬

CREグループが運用する
ファンドで運用

ストック収益

期中AM報酬

土地の有効活用

フロー収益

建設工事収益

既存中小型倉庫の借上げ

マスターリース受託

ストック収益

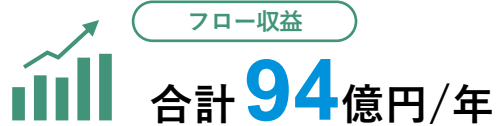
ML賃貸差益

当社の強み ③ フロービジネスとストックビジネスの有機的連携



- ・ 収益性の高い開発事業（フロー収益）、および再現性の高いアセットマネジメント・プロパティマネジメント事業（ストック収益）のどちらも享受することで、強固な収益基盤を確立

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



実績に裏付けられた
高い収益性（粗利）

$400\text{億円/年} \times 23\% = 92\text{億円/年}$

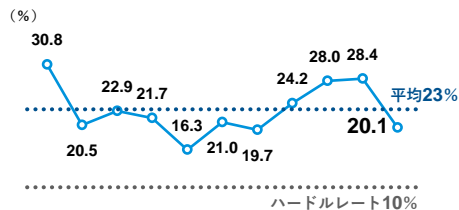


物件取得報酬を獲得

$400\text{億円/年} \times 0.5\% = 2\text{億円/年}$

物件取得価格 × **0.5%**※1

開発粗利率実績



安定かつ収益性の高い
アセットマネジメント

$400\text{億円/年} \times 0.5\% = 2\text{億円/年}$

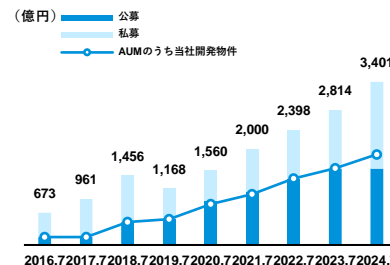
物件価格 × **0.5%**※2

テナントの粘着性を高める
プロパティマネジメント

$400\text{億円/年} \times 5\% \times 1.5\% = 0.3\text{億円/年}$

賃料 × **1.5%**※3

AUM推移



※1 CRE ロジスティクスファンド投資法人がCRE 開発物件を取得した場合 ※2 CRE ロジスティクスファンド投資法人の期中運用報酬合計額の過去実績約0.5%程度
※3 物件の表面利回り5%かつ、CRE ロジスティクスファンド投資法人からの報酬利率1.5%を前提

CREグループの事業領域

- 開発・管理・アセットマネジメントをワンストップで手掛け、物流不動産領域においては、上場企業において他に類を見ない広い事業領域をカバー
- 中小型～大型まで幅広い規模の不動産を扱い、多様なアセットオーナー・テナントとリレーションを構築

CREグループの事業領域（イメージ）



今後の成長戦略

数値目標

	第1次中期経営計画 実績	第2次中期経営計画 目標
事業利益※	2021年7月期実績 62 億円	2026年7月期までに 100 億円以上
最終年度ROE	15%	15% 以上

目標達成に向けた取り組みの状況

物流投資事業	<ul style="list-style-type: none"> 順調に仕入れを継続 	<p>▶ 公表済パイプライン残高は、第2次中期経営計画のコミットメントを超える2,100億円超を達成 現在は次期中期経営計画期間に向けた仕入れに注力</p>
不動産管理事業	<p>マスターリース</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理面積の増加 土地の有効活用（倉庫の建設）/中小型倉庫の開発・購入～CREグループが運用するファンドへの売却/既存中小型倉庫の借上げ 	<p>▶ マスターリース・プロパティマネジメントの管理面積は2021年7月期末～2024年7月期末で約97万㎡増加</p>
	<p>プロパティマネジメント</p> <ul style="list-style-type: none"> 管理面積の増加・収益力向上 自社開発物件「ロジスクエア」をCREグループが運用するファンドから管理受託 	
アセットマネジメント事業	<ul style="list-style-type: none"> AUMの拡大 自社開発物件「ロジスクエア」の開発・中小型倉庫の開発・購入～CREグループが運用するファンドへの売却 	<p>▶ AUMは2021年7月期末～2024年7月期末で1,401億円増加</p>
	<ul style="list-style-type: none"> 物流施設を中心とするファンド投資家への適正なサービス提供を通してAM報酬の向上を図る 	<p>▶ AM報酬料率は2021年7月期末～2024年7月期末で7pt増加</p>
	<ul style="list-style-type: none"> CRE ロジスティクスファンド投資法人に加え、私募ファンドの多様化を図る 	<p>▶ セルフストレージファンド拡大 2024年6月にCRE インダストリアルアセット投資法人運用開始等</p>
海外事業	<ul style="list-style-type: none"> ベトナム・インドネシアの倉庫開発への投資に注力 	<p>▶ 2021年7月期末～2024年7月期末で9棟が竣工</p>
その他事業	<ul style="list-style-type: none"> LIP（物流インフラプラットフォーム）構成企業群の拡充を継続 	<p>▶ サトーソリューションアーキテクト（株）（現（株）ストラソルアーキテクト）の子会社化 2021年7月期末から2024年7月期末の間に4社と新たに資本業務提携・業務提携を実施</p>

CREグループの事業ポートフォリオの展開



- 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

事業領域

新規

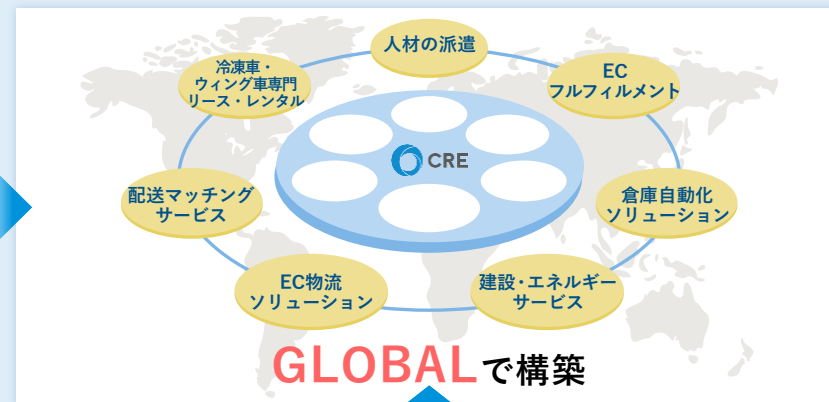
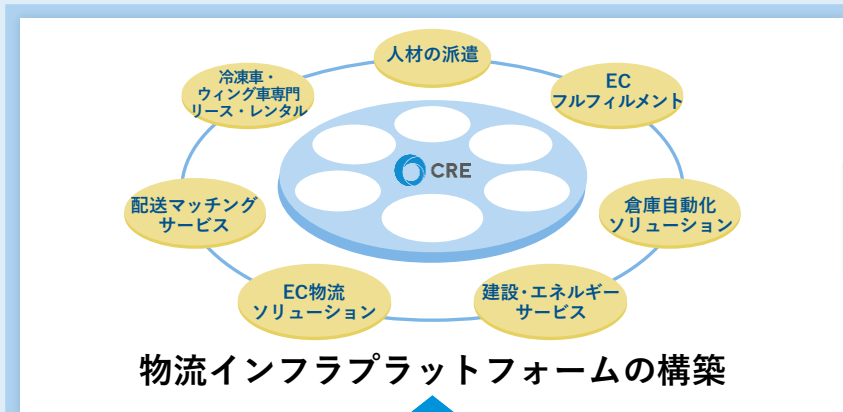
拡充・収益化

探索

既存

深化

更なる成長



国内

探索

海外

拡大・収益化

エリア展開

成長を支える投資計画

- 引き続き物流投資事業を中心に資金を投下。なお、第2次中期経営計画期間中の開発パイプラインはすでに十分に確保しており、新規開発案件への投資は2027年7月期以降の売却物件向けにシフト
- 海外での不動産開発にも積極的な投資を継続

第2次中期経営計画期間中の投資計画/実績

	2022.7期～2024.7期 (実績)	2025.7期～2026.7期 (計画)	5か年合計
物流投資事業	1,130	1,100	2,230
アセットマネジメント 事業	10	35	45
海外事業	40	50	90
新規事業	5	5※	10
合計	1,185	1,190	2,375

(億円)

持続可能な社会への取り組み

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く

特定したマテリアリティ（重要課題）

関連する主なSDGs

E

サステナブルな環境の実現

- 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%グリーン電力化へ
- グループ会社を通じ、海外（中東エリア）での発電、水供給事業の展開
- 開発物件「ロジスクエア」の環境評価獲得：BELS、CASBEE
- 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
- 土壌・地下水汚染対策



S

地域社会とともに発展・成長を実現

- 歴史保存への協力（採掘への協力）
- 倉庫開発による雇用の創出・まちづくりへの貢献
- 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



多様な人材が活躍できる組織づくり

- 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



G

コーポレート・ガバナンスを高め社会からの信頼を獲得

- 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



(株)エンバイオ・ホールディングス(持分法適用会社、以下「EBH」)の取り組み

当社開発物件「ロジスクエア」の 100%グリーン電力化に向けた取り組み

今後開発する「ロジスクエア」では、太陽光発電システムを導入して自家消費するとともに、(株)エンバイオC・エナジー(EBH子会社)から再生可能エネルギーを調達することにより、「ロジスクエア」の100%グリーン電力化を目指す計画。

「ロジスクエア」シリーズにおいて相互に再生可能エネルギーを融通し合うスキームの構築や、CREグループが管理運営する第三者施設への再生可能エネルギーの供給も視野に入れて事業を展開。

トピックス

- 2024年9月より、ロジスクエア一宮(売却済)にて(株)エンバイオC・エナジーが屋根上太陽光発電所を運転開始
- 2024年11月より、ロジスクエアふじみ野Aにて(株)エンバイオC・エナジーが屋根上太陽光発電所を運転開始



ロジスクエア一宮



ロジスクエアふじみ野A

海外(中東エリア)での発電、 水供給事業の展開

- ヨルダン、ドバイにて太陽光発電所を建設。太陽光発電を用いて地下水を揚水し地域へ供給。
- トルコにてバイオマス発電所を建設。廃棄されているバイオマス資源を有効利用。



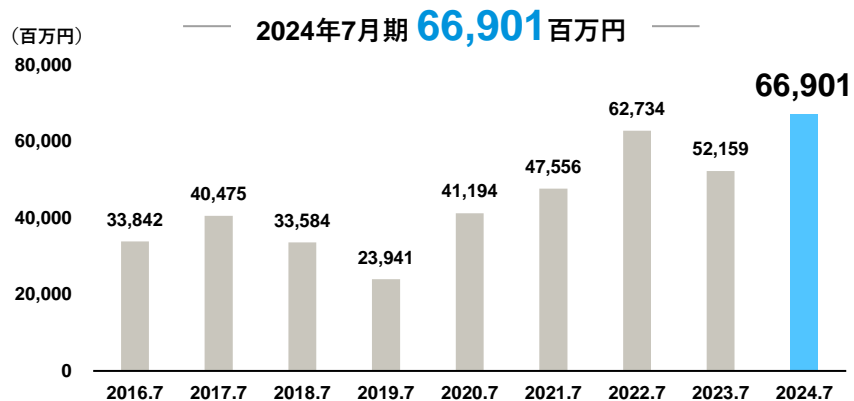
マフラク地区Sabha(ヨルダン)
太陽光発電所



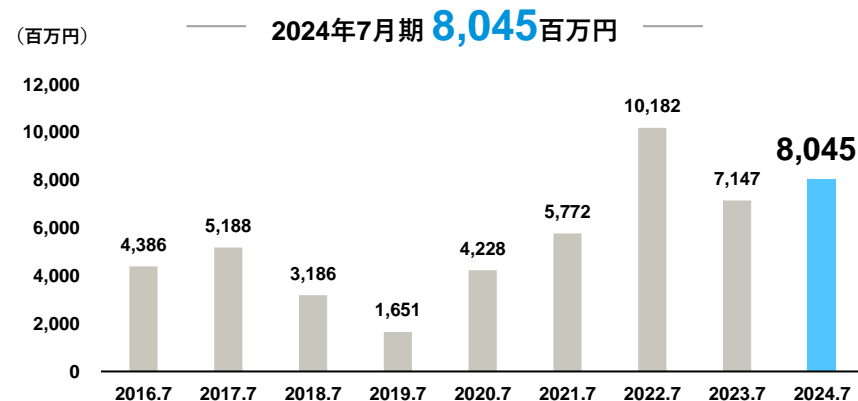
トルコ北西部ボル県、Goynuk(ゴイヌク)
のバイオマス・ガス化発電所

APPENDIX

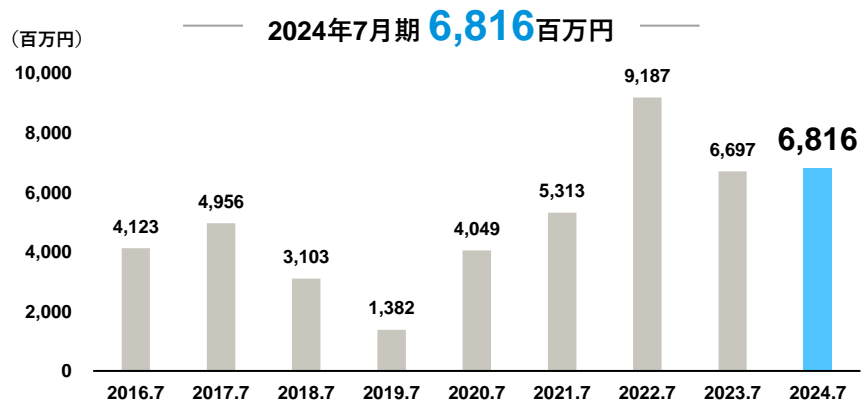
売上高



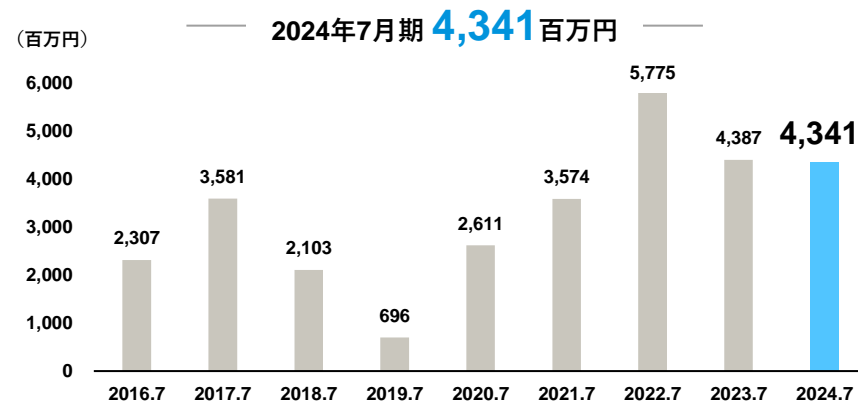
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



株式会社シーアールイーとは

物流不動産の賃貸、管理、開発、仲介、投資助言まで、物流不動産に関するサービスを一貫して提供

— 物流不動産のワンストップサービス —

経営理念

永 | 永続的な発展を使命とする
徳 | 自利利他の精神をもって事を為す
環 | 社会との繋がりを大切にする

企業理念

つなぐ未来を創造する
私たちの使命は真の価値を生み出し
必要とされる企業グループで
在り続けることです

事業ビジョン

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

商号	株式会社シーアールイー
証券コード	3458 東証プライム市場
代表	代表取締役会長 山下修平 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	5,391百万円（2025年1月末現在）
連結売上高	66,901百万円（2024年7月期）
連結従業員数	358名（2025年1月末現在）
業種	不動産業



代表取締役会長
山下修平

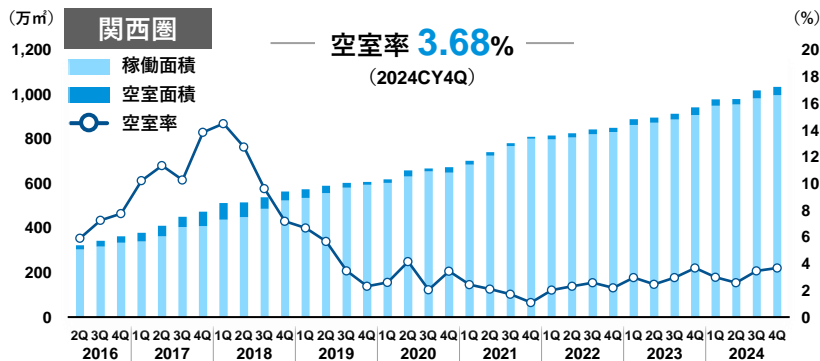
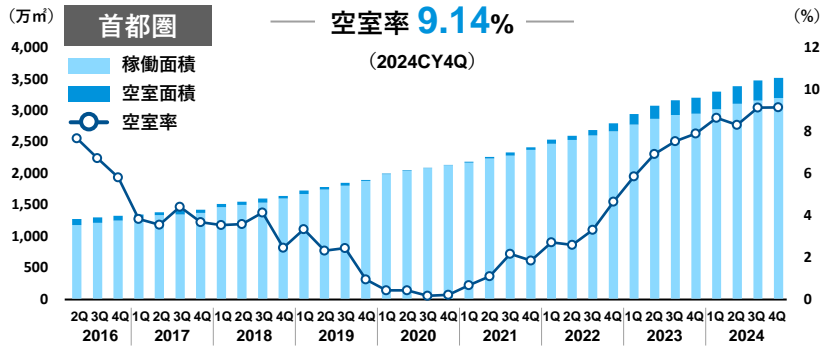


代表取締役社長
亀山忠秀

賃貸マーケット

- 首都圏は、旺盛な需要により需給バランスは均衡。空室率は横ばい。
- 関西圏は、需給ともに減少するも供給が上回り、空室率は微増。

ストック量と空室率

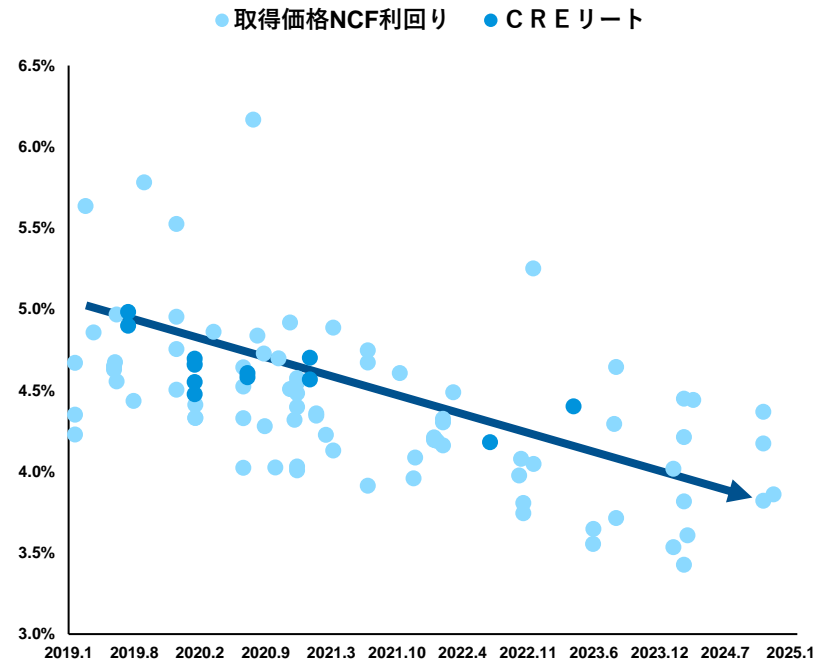


※ 出所：当社「倉庫・物流不動産 マーケットレポート (β 版) Ver. 202412」

売買マーケット

- CAPレートの低下傾向は継続。

NCF利回りとCREリートの比較



※ 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価格NCF利回り

※ 出所：SMBC日興証券

(百万円)

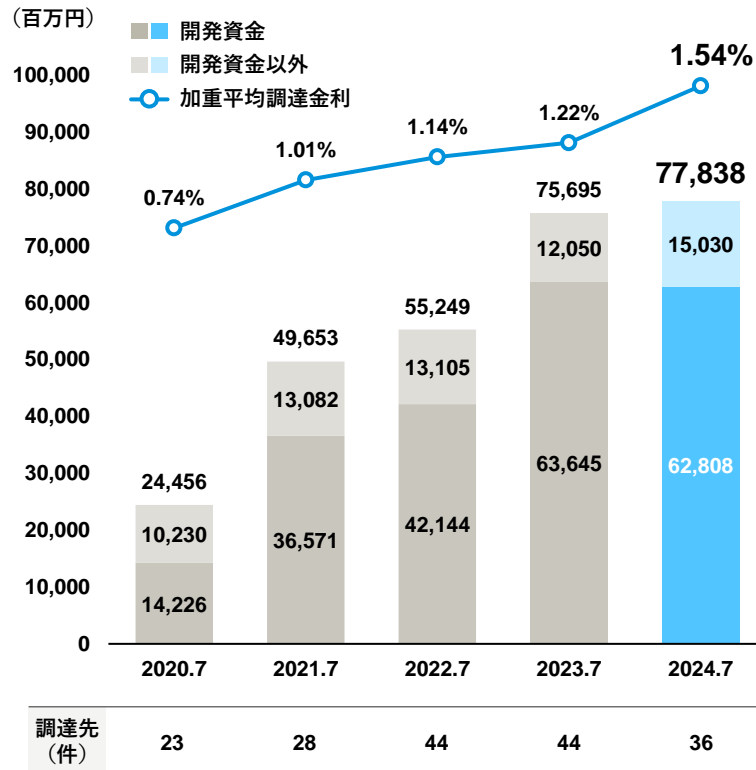
	2024年 7月末	2025年 1月末	増減		2024年 7月末	2025年 1月末	増減
資産	142,557	157,289	14,732	負債	101,386	115,539	14,153
流動資産	111,141	124,234	13,093	流動負債	39,373	41,370	1,997
(主な内訳)				(主な内訳)			
現預金	24,325	17,664	△6,660	短期借入金等※1	26,434	30,695	4,260
販売用不動産	39,063	62,680	23,616	固定負債	62,012	74,168	12,156
仕掛販売用不動産	37,168	28,633	△8,534	(主な内訳)			
固定資産	31,396	33,041	1,645	長期借入金等※2	51,403	63,609	12,205
(主な内訳)				受入敷金保証金	9,513	9,451	△62
有形固定資産	6,829	7,044	214	純資産	41,170	41,750	579
無形固定資産	955	845	△109	資本金	5,365	5,391	26
投資その他の資産	23,611	25,151	1,540	資本剰余金	6,078	6,105	26
(内、敷金及び保証金)	(8,259)	(8,128)	△131	利益剰余金	28,855	28,801	△54
資産計	142,557	157,289	14,732	負債・純資産計	142,557	157,289	14,732

- **販売用不動産の主な内訳** ロジスクエアふじみ野A・B、ロジスクエア厚木II、ロジシティ小郡、ロジスクエア草加II、小型倉庫等 計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C、ロジスクエア久喜III、ロジスクエア京田辺A・B、ロジスクエア厚木南、ロジスクエア名古屋みなど、(仮称)ロジスクエア鳥栖II、小型倉庫

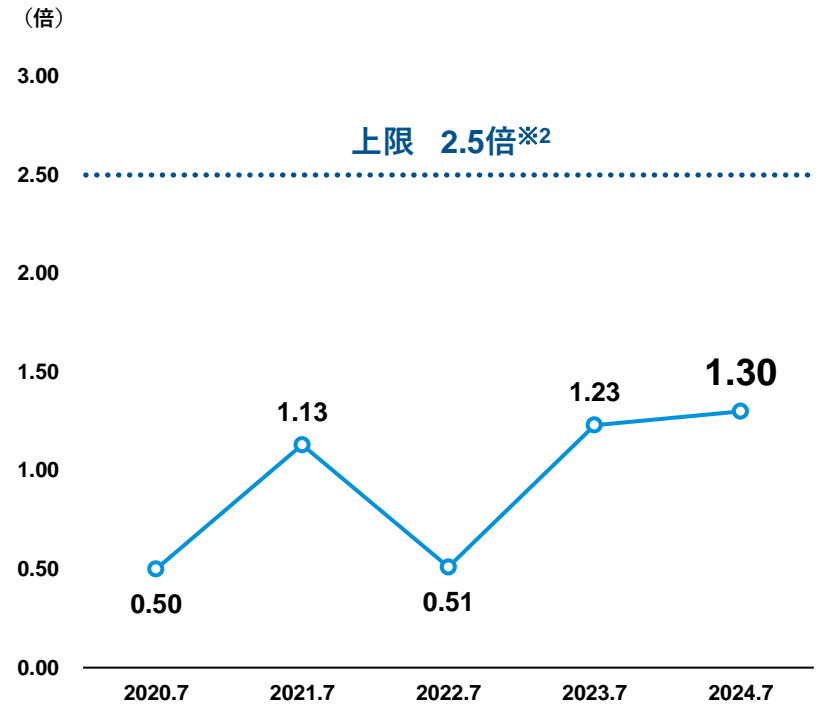
※1 短期借入金等 = 短期借入金+1年内返済予定の長期借入金+1年内償還予定の社債 ※2 長期借入金等 = 社債+長期借入金

- 引き続き、良好な条件で資金を調達
 - 開発資金は、短期変動金利での調達がメイン
 - 有利子負債は、ネットD/Eレシオ上限を2.5倍と定め、0.5-1.5倍程度でコントロール

借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



ネットD/Eレシオ※1 (連結)



※1 ネットD/E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
 ※2 ネットD/E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)

CRE 1.0

倉庫マスターリース事業の拡大

CRE 2.0

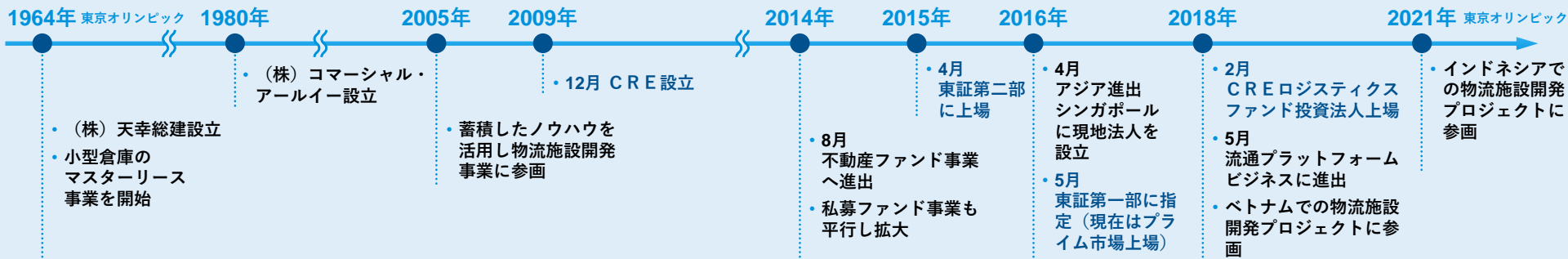
開発事業へ進出

CRE 3.0

不動産ファンド事業へ本格進出

CRE 4.0

物流インフラプラットフォームへ



当社は、
「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※1として
NO.1企業グループ」を目指します。

子会社

CREリートアドバイザーズ株式会社 **Strategic Partners**
CREリートアドバイザーズ株式会社※2 物流施設特化型J-REIT運用
Strategic Partners
ストラテジック・パートナーズ株式会社※2
私募REIT・ファンド運用

HAPILOGI APT We are game changer STRASOL Architects
株式会社はぴろぎ※2 EC物流の自動化・作業効率向上
株式会社 APT※2 倉庫の自動化・省人化
株式会社ストラソルアーキテクト 業務・ITコンサルティングソリューション構築支援

関連会社

ENBIO HOLDINGS, INC.
株式会社エンバイオ・ホールディングス

株式会社エンバイオ・ホールディングス※3
土壌汚染対策に必要なサービスをワンストップで提供

株式会社土地再生投資
LRI
Land Revitalization Investment

株式会社土地再生投資※3
土壌汚染が内在する土地の再生

Logi HR

ロジHR株式会社
物流業界に特化した人材課題の解決

A-TRUCK

株式会社A-TRUCK※3
冷凍車・ウイング車専門リース・レンタル



資本業務提携

CBcloud ASCEND CCREB COMPACT CRE FOR RE BOARD
CBcloud株式会社 配送マッチングプラットフォーム
アセンド株式会社 物流DXの推進
ククレブ・アドバイザーズ株式会社 CRE戦略構築・実行支援

アライアンス

SANKYU
山九株式会社

TRANCOM
トランコム株式会社

EDUN
株式会社エディオン

estie
株式会社estie

一般社団法人日本倉庫マスターリース協会
Japan Warehouse Master Lease Association
一般社団法人
日本倉庫マスターリース協会

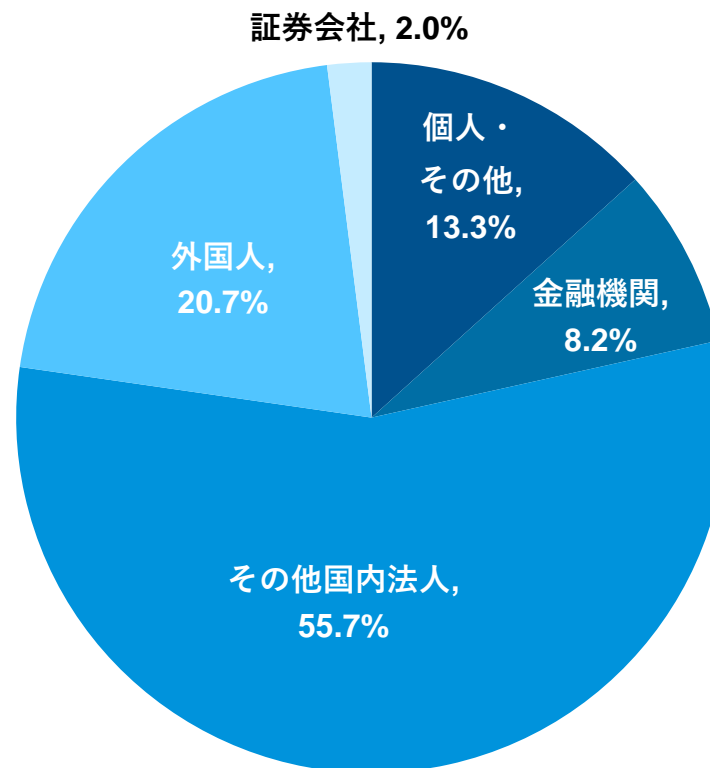
発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	29,400,700株
株主数	6,865名

大株主

株主名	持株数(千株)	持株比率(%)
京橋興産(株)	11,040	37.57
ケネディクス(株)	4,485	15.26
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	2,226	7.58
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,154	3.93
日本マスタートラスト信託銀行(株) (信託口)	1,088	3.70
CITCO TRUSTEES (CAYMAN) LIMITED SOLELY IN ITS CAPACITY AS TRUSTEE OF THE VPL1 TRUST	1,000	3.40
野村信託銀行(株) (信託口2052257)	999	3.40
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE NON TREATY CLIENTS ACCOUNT	703	2.39
公共建物(株)	559	1.90
山下修平	410	1.40

所有者別株式数比率



※ 上記のほか、当社所有の自己株式14,298株（発行済株式総数に対する所有株式数の割合0.05%）があります。

- 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。