

2021年7月期 第3四半期 決算説明資料

2021年6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

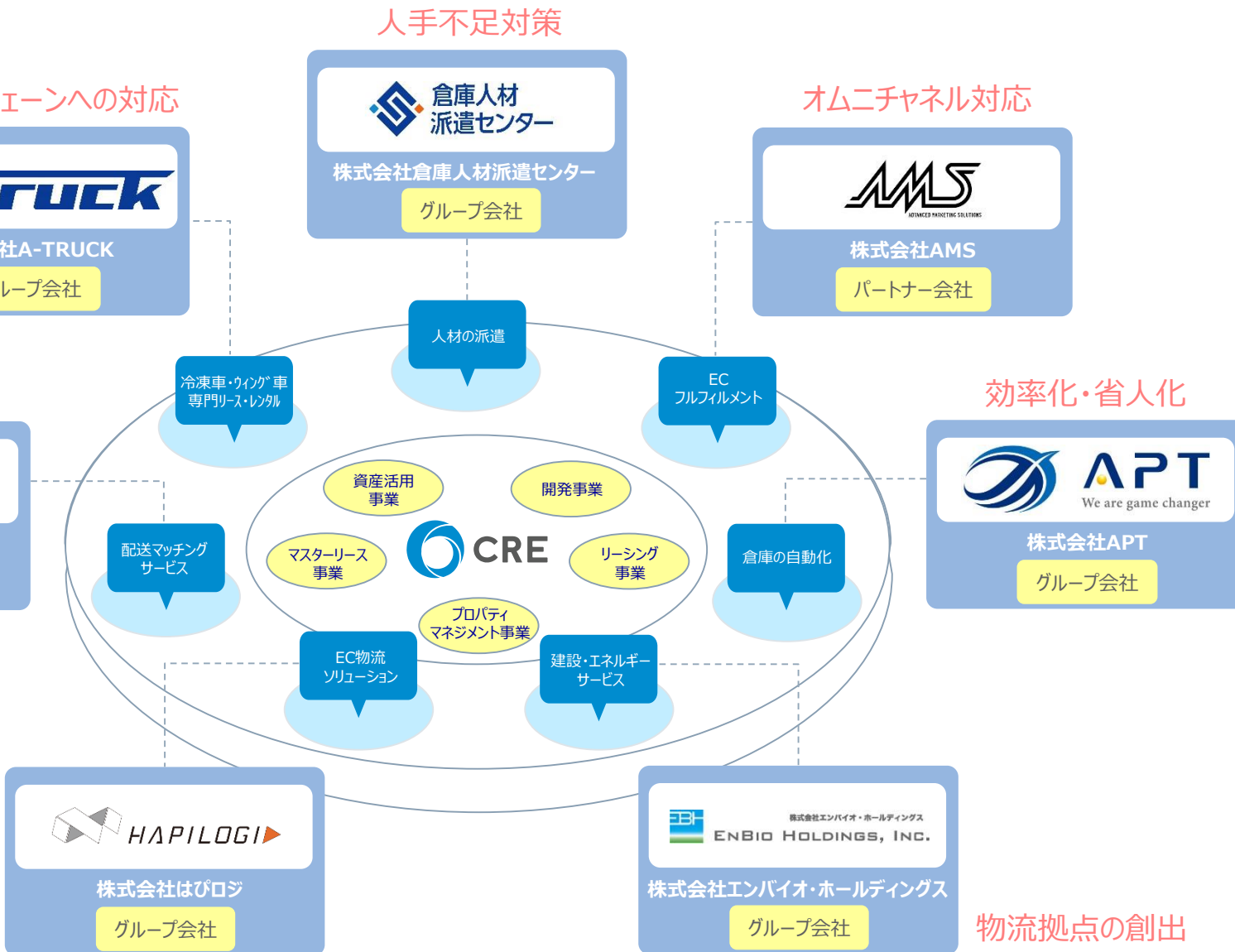
パートナー会社

効率化・省人化



株式会社APT

グループ会社

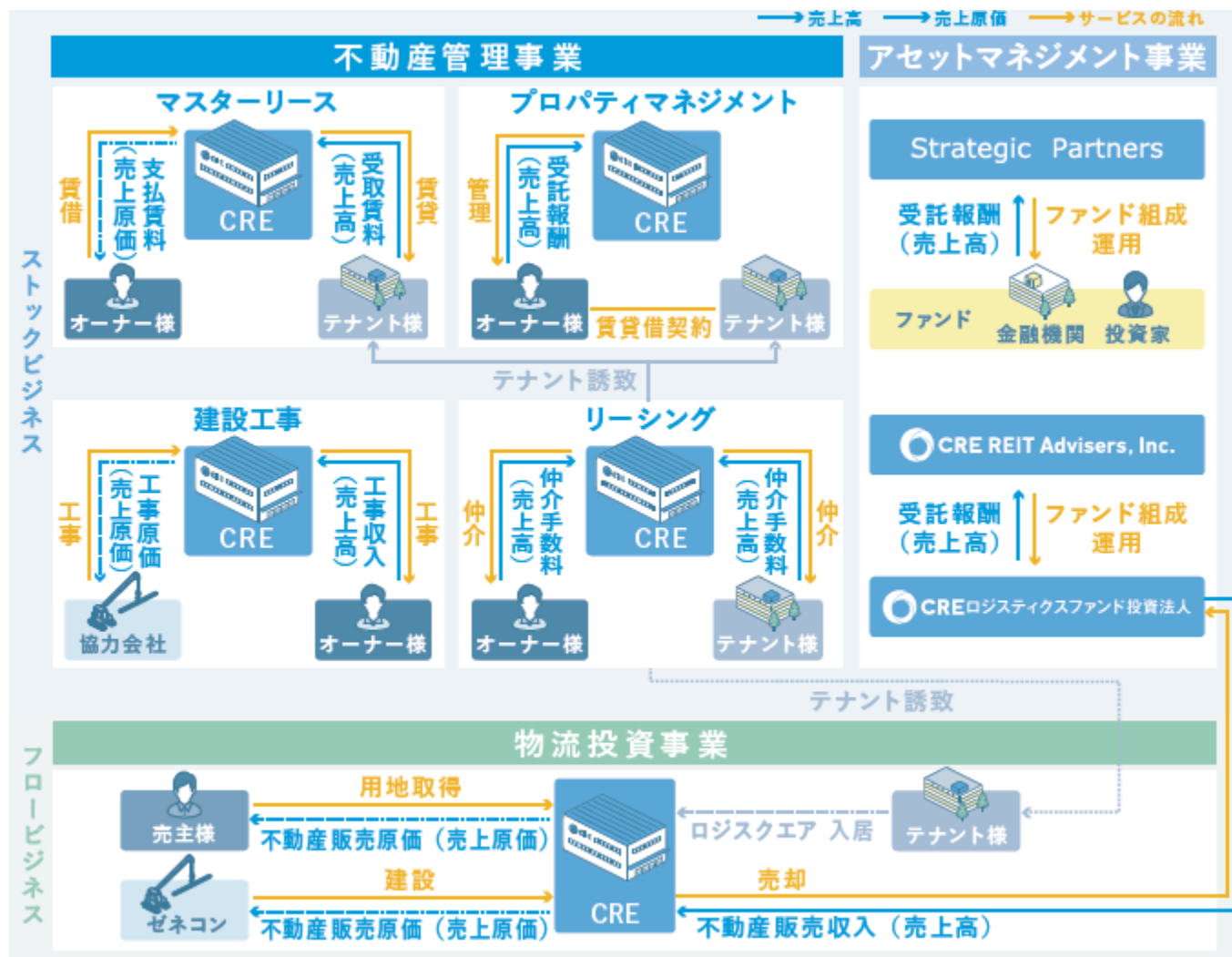


2020年11月1日 商号変更 (旧ブレインウェブ)

グループ会社の区分

<p>連結子会社</p>	 (株)はぴロジ 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	<p>Strategic Partners</p> 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	<p>CRE Asia</p> 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	<p>Sembcorp Infra Services</p> 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	<p>株式会社土地再生投資 Land Revitalization Investment</p> (株)土地再生投資 土壌汚染地の流動化事業	 (株)APT(注) 倉庫の自動化 注) 連結決算への取り込みは第3四半期からとなります。
<p>投資先</p>	 CBcloud(株) 配送マッチングサービス	 (株)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

● 2021年7月期第3四半期（累計）決算概要	P.7
● 業績予想	P.20
● 中期経営計画（2019年7月期～2021年7月期）	P.22
● 株主還元	P.33
● 長期経営方針	P.36
● 物流不動産市場	P.42
● APPENDIX	P.48

- 福岡県小郡市で物流施設開発用地の取得契約を締結¹
- 大型物流施設「ロジスクエアふじみ野」3棟の開発に着手³
- 資金の借入に関するお知らせ³
- インドネシアにて物流施設開発に向け現地法人設立²

1:2021年3月26日 2:2021年5月20日 3:2021年5月24日

2021年7月期第3四半期（累計） 決算概要

2021年7月期第3四半期（累計） 決算概要 連結PL（全体）

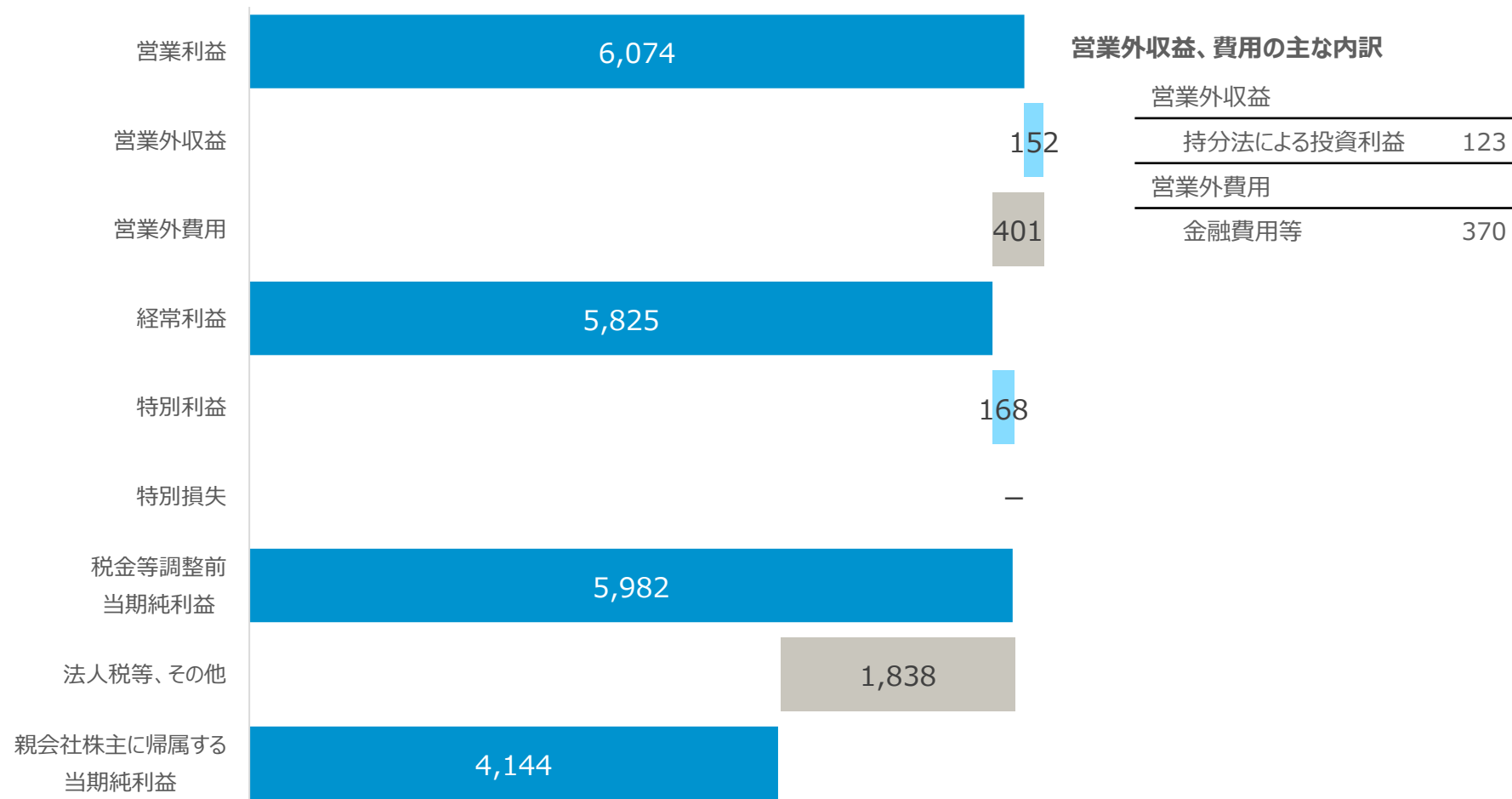
- 第2四半期にロジスクエア川越Ⅱ、神戸西、狭山日高（準共有持分の80%）を売却。
- 利益ベースでは通期修正計画を上回っているが、第4四半期では前年と同水準の販管費を見込むとともに、竣工済み開発物件の保有にかかるコスト負担あり。

（単位：百万円）

	2020年7月期 第3四半期累計 実績	2021年7月期 第3四半期累計 実績	増減率 (%)	2021年7月期 通期修正計画 (3月15日発表)	進捗率 (%)
売上高	17,617	40,933	132.4%	46,100	88.8%
売上総利益	3,878	9,034	132.9%	—	—
販管費	2,701	2,959	9.6%	—	—
（のれん償却額）	177	177	0.0%	—	—
営業利益	1,176	6,074	416.2%	5,000	121.5%
経常利益	1,069	5,825	444.7%	4,500	129.4%
親会社株主 に帰属する 四半期純利益	794	4,144	421.6%	2,900	142.9%
1株当たり 四半期純利益（EPS）	31.57円	151.27円	379.2%	105.97円	142.7%

2021年7月期第3四半期（累計） 決算概要 段階利益

（単位：百万円）



2021年7月期第3四半期（累計） 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着実に増加
CREマスターリースファンドへ当社保有物件を売却（第1四半期）
- 物流投資事業 : ロジスクエア川越Ⅱ、神戸西、狭山日高（準共有持分の80%）の売却により増収増益
CREマスターリースファンドヘリノベーション物件を売却（第1四半期）
- 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、CREマスターリースファンドを組成したことによるアレンジメント報酬等を計上し、増収増益

（単位：百万円）

	2020年7月期 第3四半期累計 実績	2021年7月期 第3四半期累計 実績	増減率 (%)
売上高	17,617	40,933	132.4%
不動産管理事業	16,833	18,383	9.2%
物流投資事業	47	21,815	—
アセットマネジメント事業	718	732	2.0%
その他事業	17	3	△82.9%
セグメント利益	1,176	6,074	416.2%
不動産管理事業	1,573	1,822	15.8%
物流投資事業	△142	4,628	—
アセットマネジメント事業	420	441	4.9%
その他事業	4	3	△31.8%
調整額	△679	△820	—

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

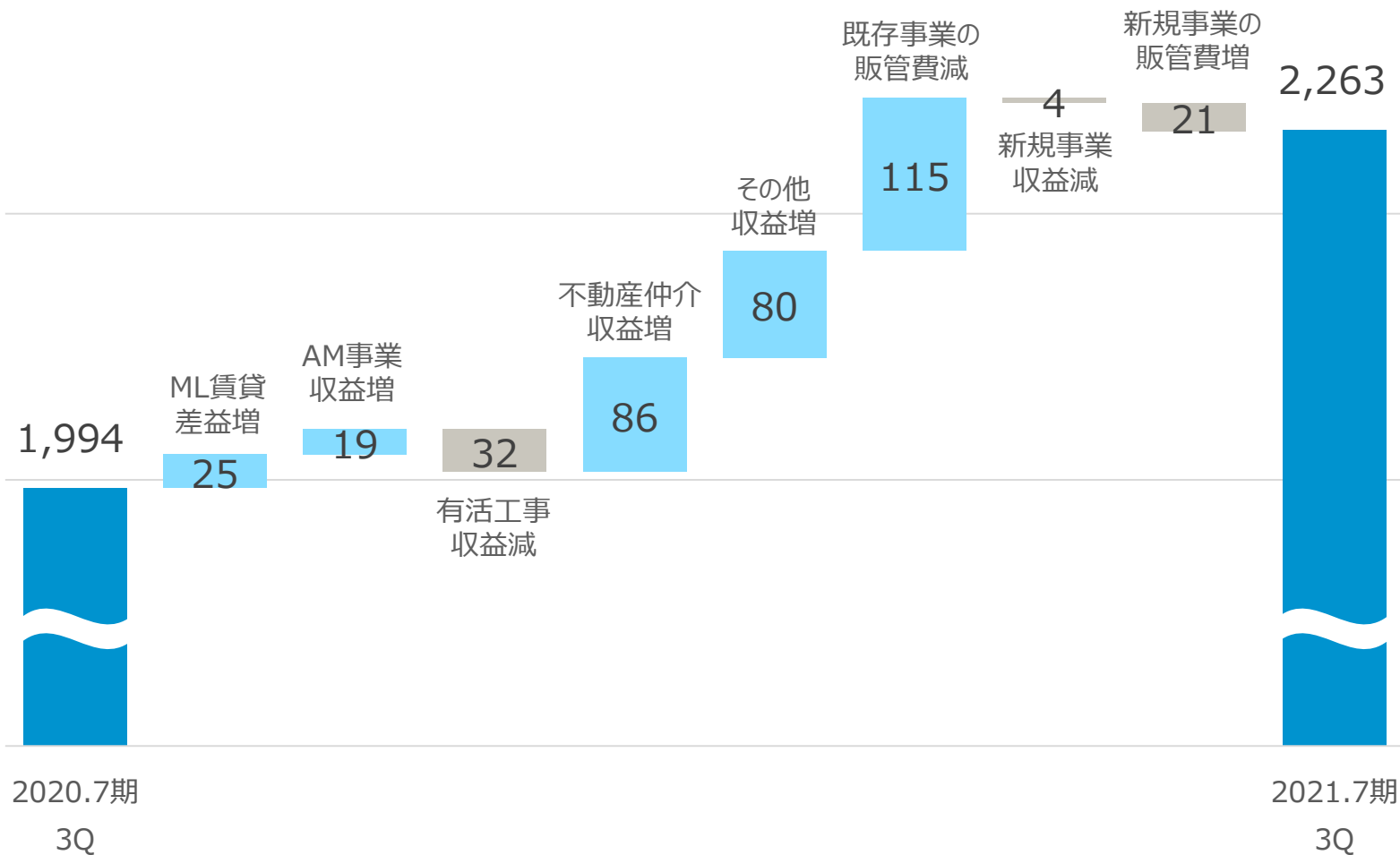
(百万円)

2,400

2,200

2,000

0



2021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：ロジスクエア狭山日高（準共有持分の20%）、ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳Ⅱ、小型倉庫等4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、BTS型倉庫（富山）

（単位：百万円）

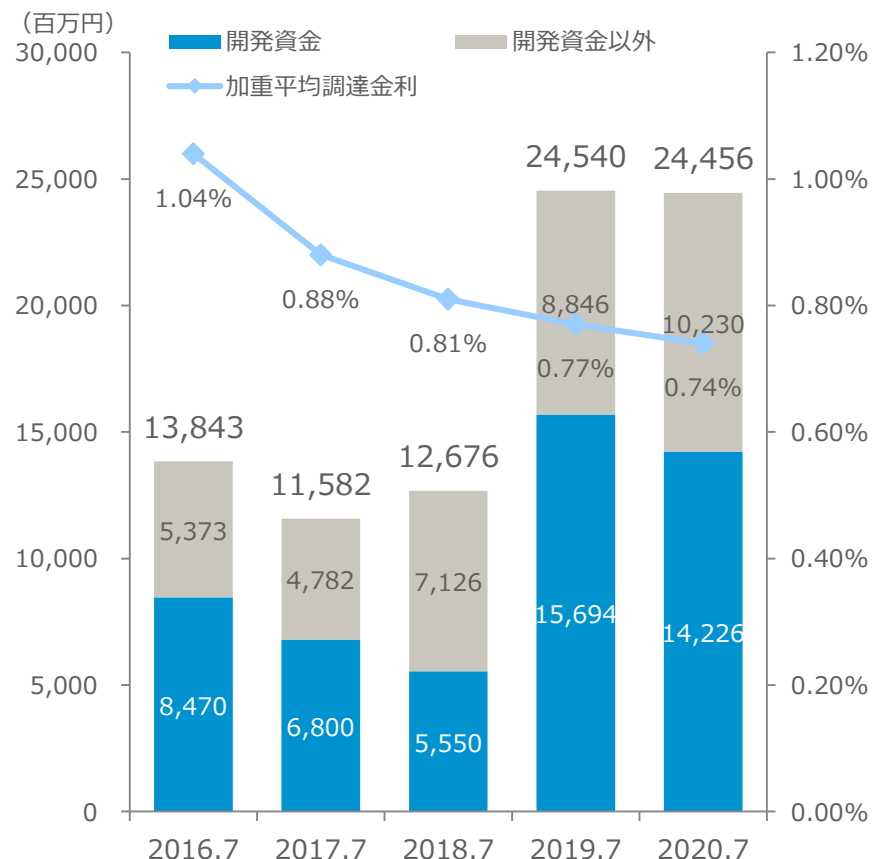
	2020年 7月末	2021年 4月末	増減		2020年 7月末	2021年 4月末	増減
資産	70,142	77,556	7,413	負債	50,138	50,712	573
流動資産	49,324	56,609	7,285	流動負債	28,038	10,966	△17,072
（主な内訳）				（主な内訳）			
現預金	14,466	12,644	△1,821	短期借入金等※1	10,752	2,632	△8,119
売掛金	485	478	△6	買掛金	11,994	3,362	△8,631
販売用不動産	20,395	23,327	2,931	固定負債	22,099	39,745	17,645
仕掛販売用不動産	8,715	7,082	△1,633	（主な内訳）			
固定資産	20,818	20,918	99	長期借入金等※2	13,703	30,257	16,553
（主な内訳）				受入敷金保証金	7,115	7,652	537
有形固定資産	4,561	4,552	△9	純資産	20,004	26,843	6,839
無形固定資産	1,441	1,393	△48	資本金	2,240	3,071	831
投資その他の資産	14,815	14,971	156	資本剰余金	3,612	5,031	1,419
（内、敷金及び保証金）	(6,218)	(6,531)	312	利益剰余金	14,170	17,727	3,557
資産計	70,142	77,556	7,413	負債・純資産計	70,142	77,556	7,413

※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

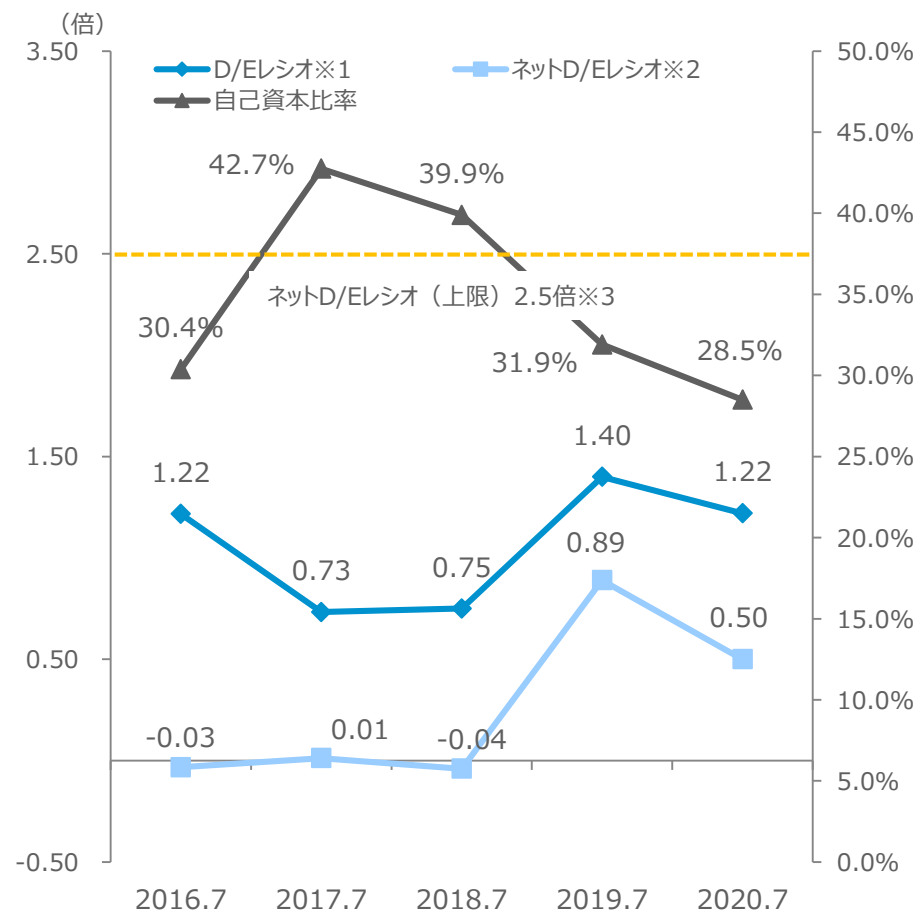
財務基盤 (2020年7月末)

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

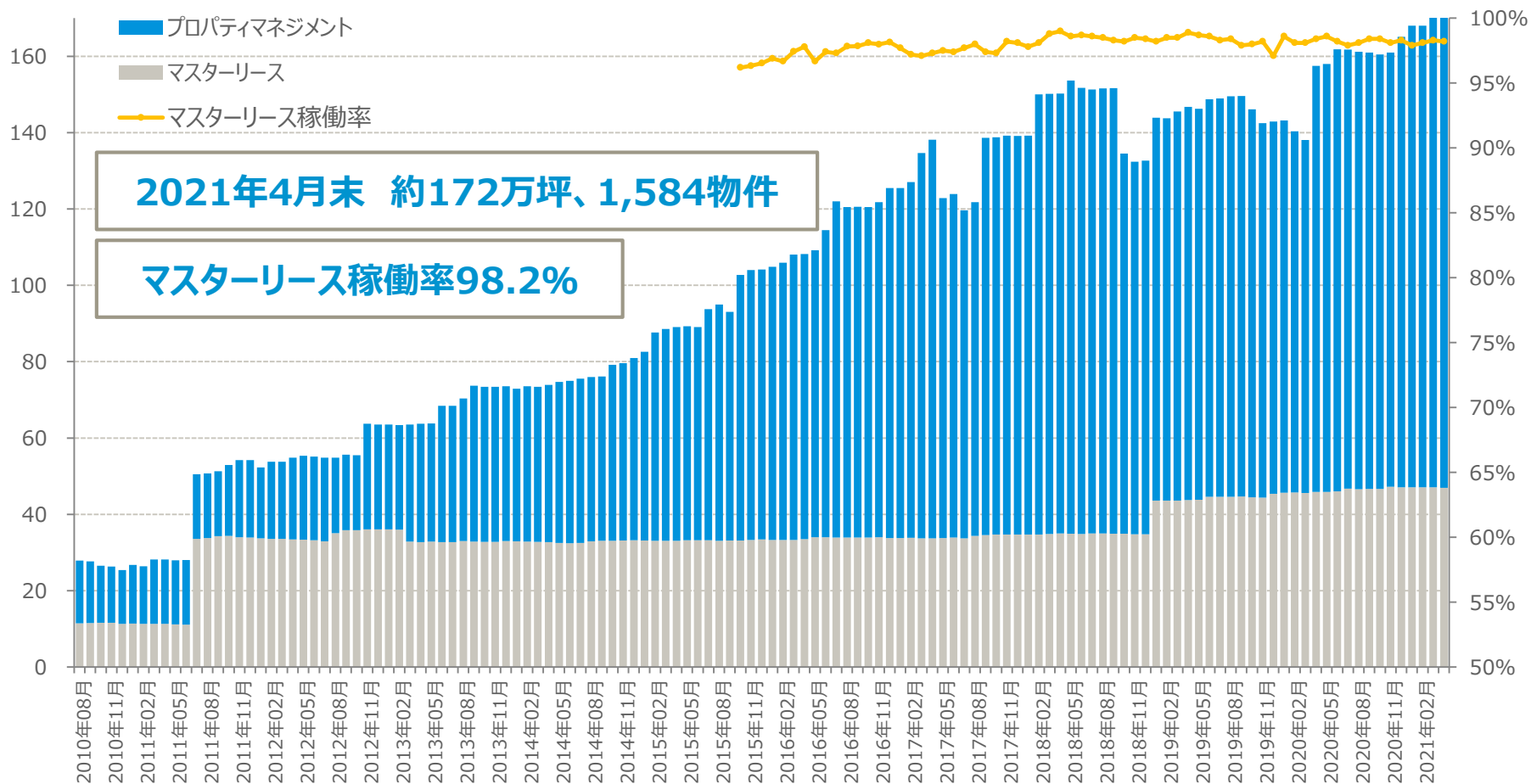
※2 ネットD/ELレシオ = {有利子負債 (短期借入金等+長期借入金等) - 現預金} / 自己資本

※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)

不動産管理事業 管理面積の推移

管理面積推移

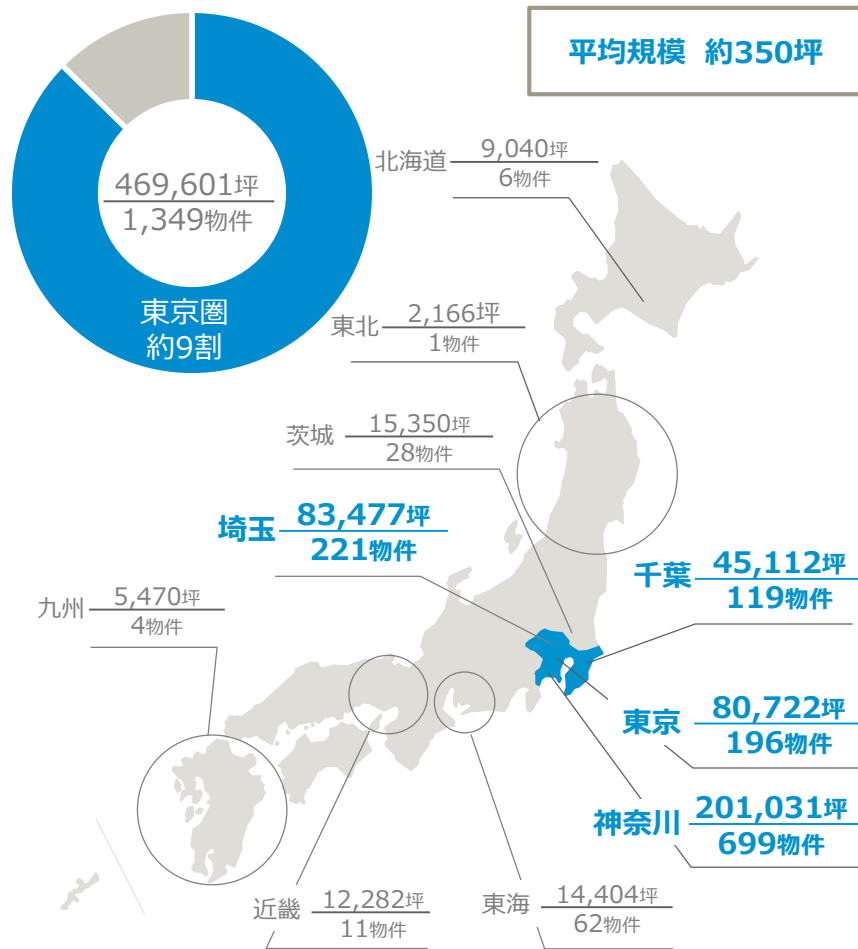
(単位：万坪)



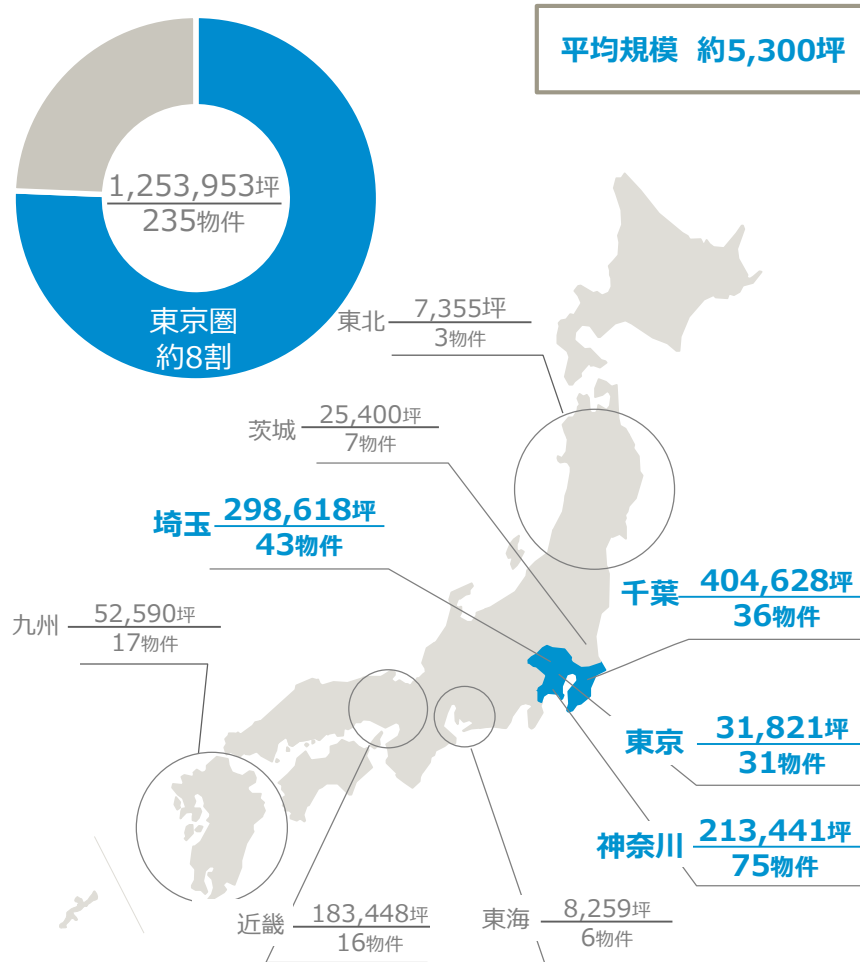
注) 2013年03月より集計方法を変更

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

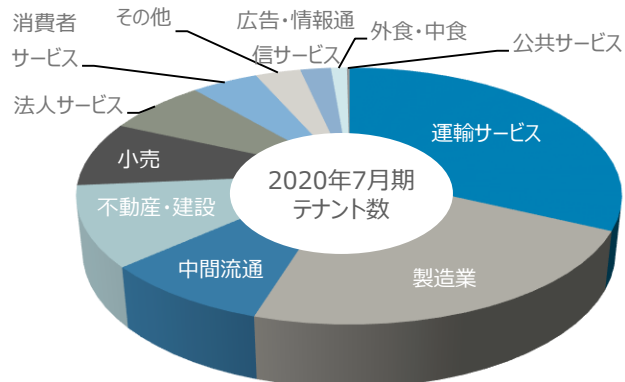


※2021年4月末現在
注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

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

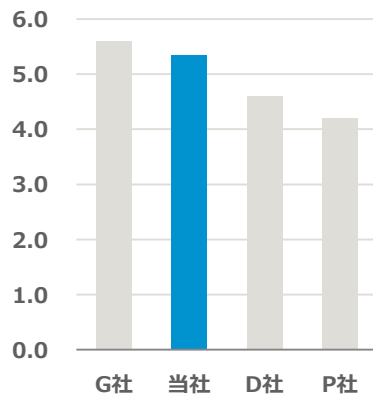
- ・ラサールロジポート投資法人
- ・ラサールREITアドバイザーズ(株)
- ・スターアジア不動産投資法人
- ・スターアジア投資顧問(株)
- ・ケネディクス商業リート投資法人
- ・ケネディクス不動産投資顧問(株)
- ・ユナイテッド・アーバン投資法人
- ・ジャパン・リート・アドバイザーズ(株)
- ・日本ロジスティクスファンド投資法人
- ・三井物産ロジスティクス・パートナーズ(株)
- ・産業ファンド投資法人
- ・三菱商事・ユービーエス・リアルティ(株)
- ・三菱地所物流リート投資法人
- ・三菱地所投資顧問(株)
- ・CREロジスティクスファンド投資法人
- ・CREリートアドバイザーズ(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)
- ・公共投資顧問(株)
- ・Challenger(株)
- ・モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- ・大栄不動産(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
- ・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)
- ・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)
- ・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)
- ・大和情報サービス(株)
- ・エムエル・エステート(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㎡)



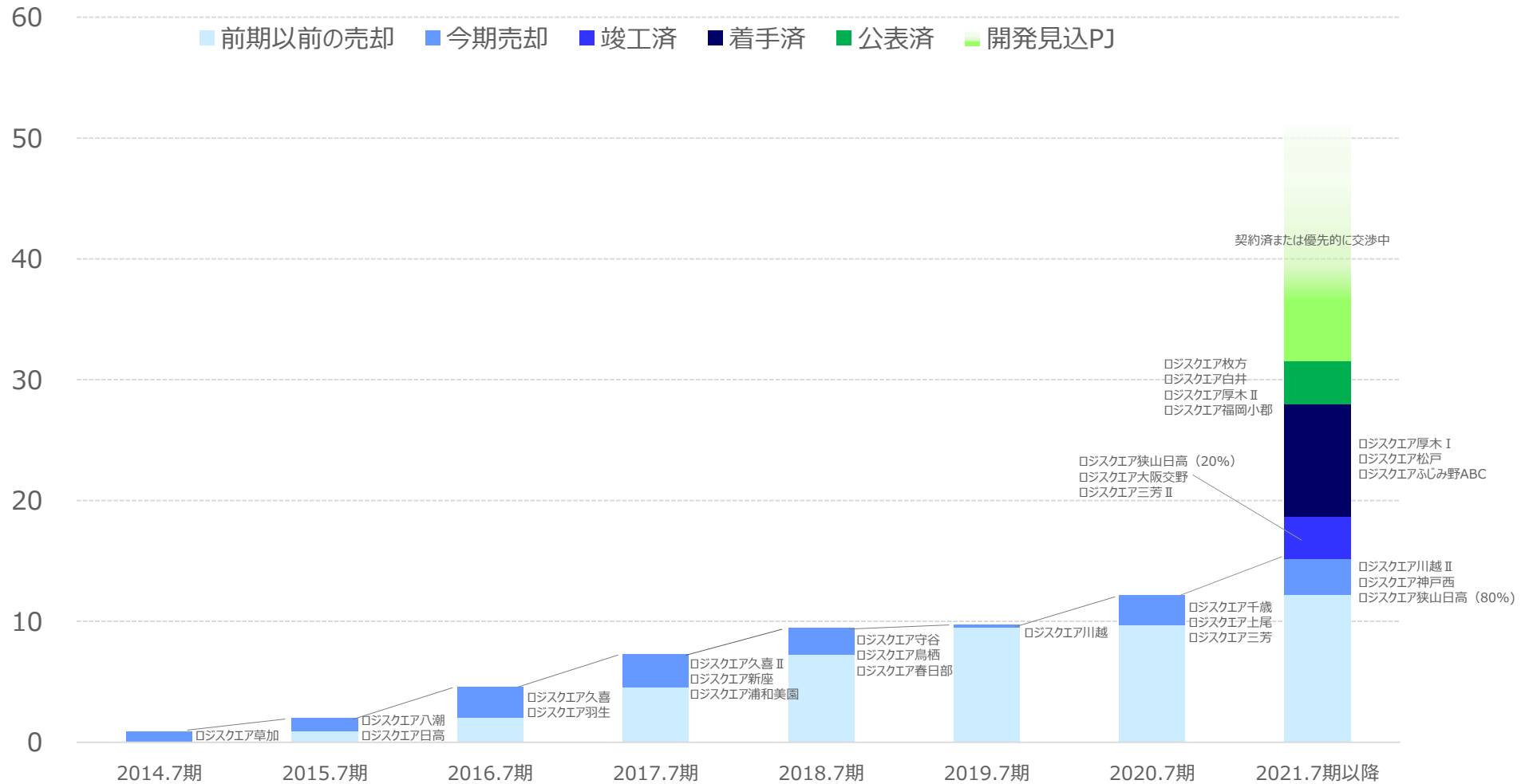
※月刊プロパティマネジメント 2020年11月号より当社作成

※2021年4月末現在

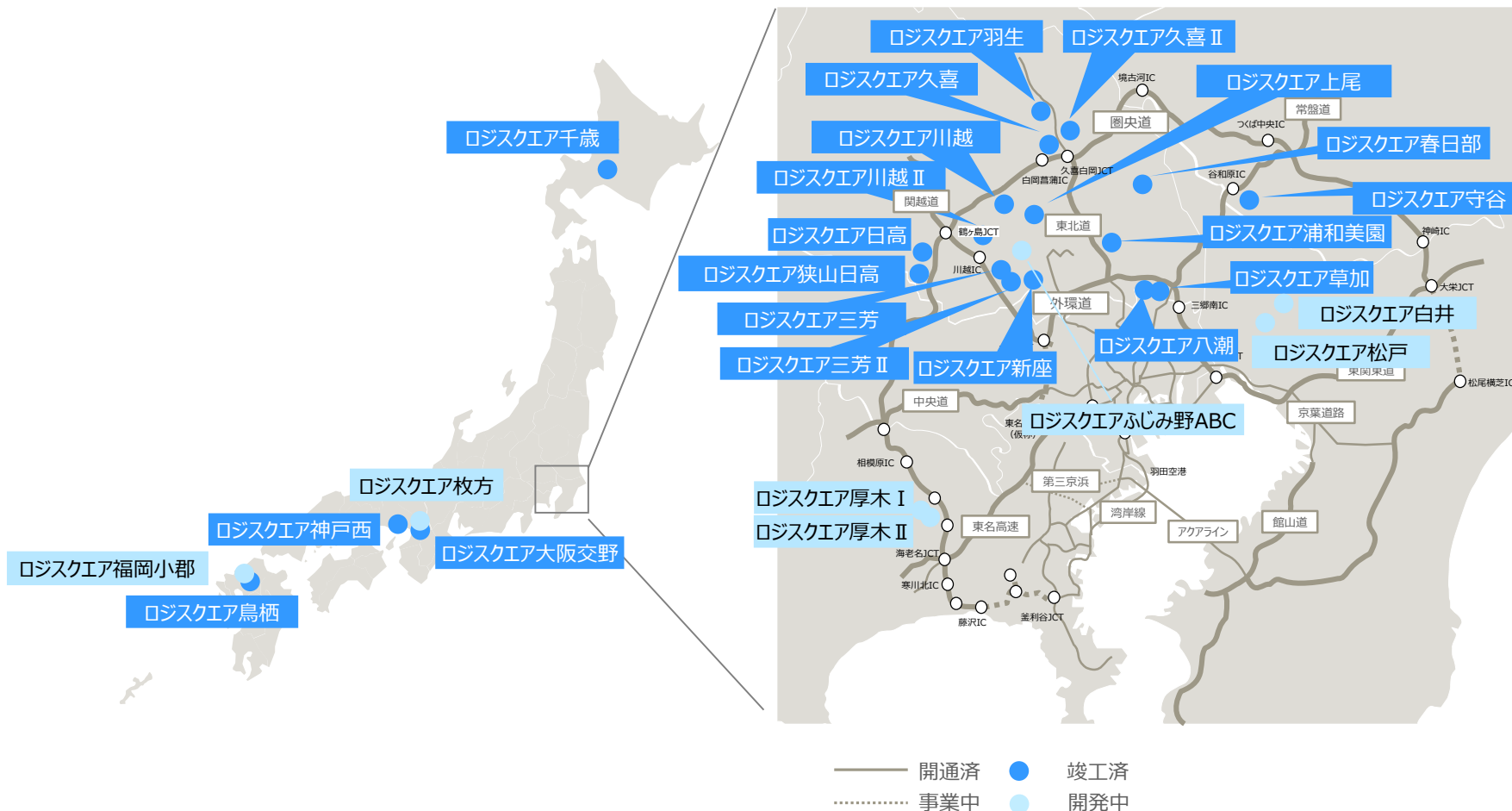
物流投資事業 開発案件の紹介

豊富なパイプライン

(単位：万坪)

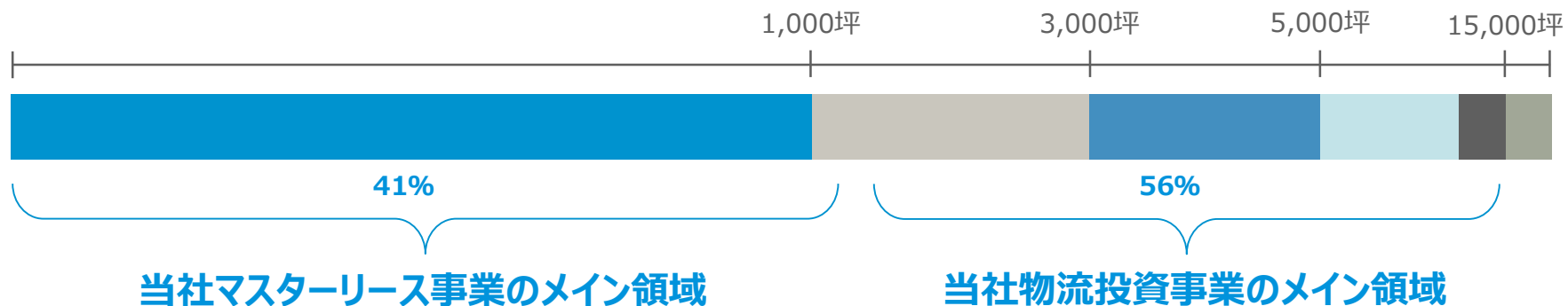


高い利便性を有する立地

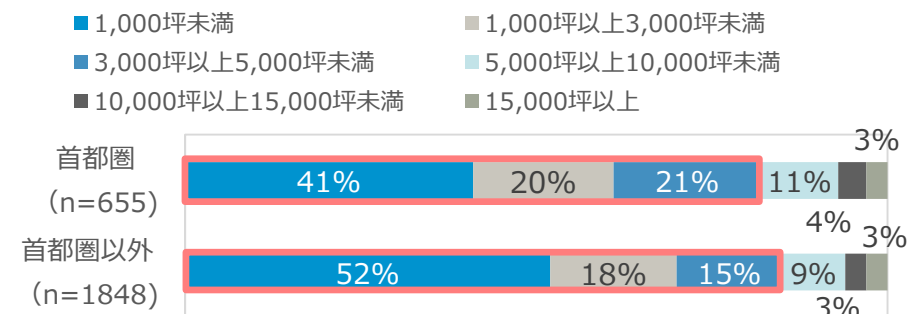


参考) 国内の物流施設の利用状況と当社ビジネス領域

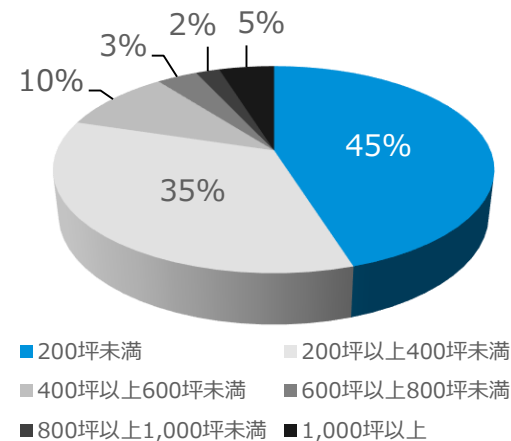
現在の利用状況



<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

※2021年4月末時点

業績予想

2021年7月期 通期業績予想

(単位：百万円)

	修正計画 (3月15日発表)	期初計画	差異		2020年7月期 通期(連結) 実績
			金額	%	
売上高	46,100	54,700	△8,600	△15.7%	41,194
不動産管理事業	23,600	27,100	△3,500	△12.9%	22,563
物流投資事業	21,600	26,600	△5,000	△18.8%	17,645
アセットマネジメント事業	900	1,000	△100	△10.0%	966
その他事業	—	—	—	—	19
営業利益(セグメント利益)	5,000	5,000	0	0.0%	4,228
不動産管理事業	1,500	2,200	△700	△31.8%	2,163
物流投資事業	4,200	3,700	500	13.5%	2,521
アセットマネジメント事業	450	500	△50	△10.0%	503
その他事業	—	—	—	—	3
消去他	△1,150	△1,400	250	—	△964
経常利益	4,500	4,500	0	0.0%	4,049
当期純利益	2,900	2,900	0	0.0%	2,611
1株当たり当期純利益(EPS)	105.97円	105.88円	0.09円	0.1%	103.72円
1株当たり配当金	23.00円	23.00円	0.00円	0.0%	22.00円
自己資本利益率(ROE)	13.5%	12.6%	—	0.9p	13.9%

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

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）

高額 ↑
↓ 少額

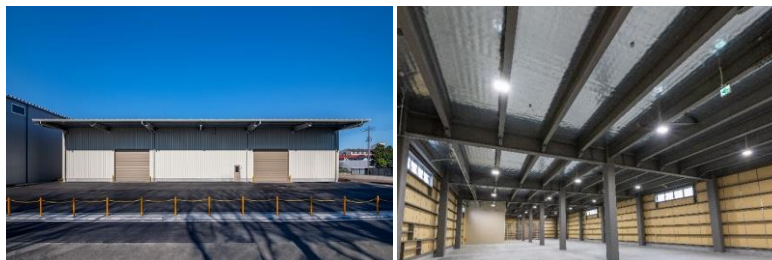
土地の有効活用+収益物件
 ・遊休地の活用や建替え
 ・より収益性の高い不動産への買換え
投資単位 数億円～

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 数百万円～

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

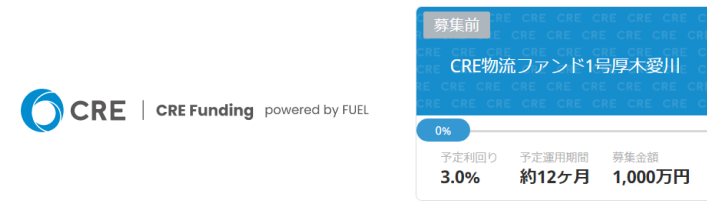


ロジスクエア新座発電事業所
発電出力：898.56KW

 **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



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2号案件

所在地	神奈川県厚木市上依知字上ノ原
敷地面積	約10,032㎡
延べ面積	18,000㎡~20,000㎡（予定）
着工	2023年春頃
竣工	2024年夏頃

第3号案件

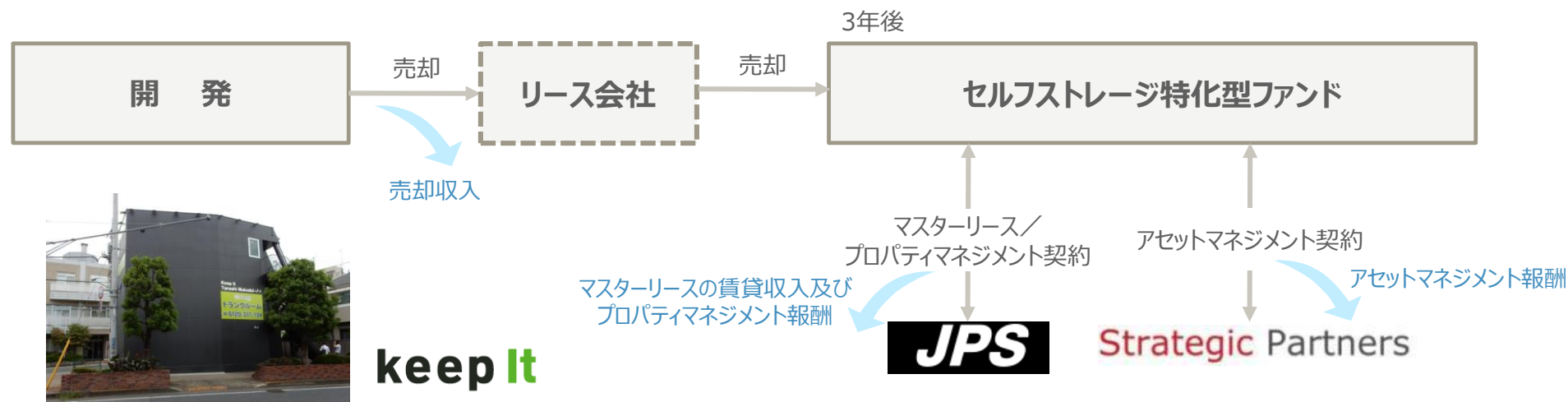
所在地	千葉県白井市中
敷地面積	約16,792㎡
延べ面積	20,000㎡~33,000㎡（予定）
着工	2021年11月（予定）
竣工	2022年11月（予定）

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



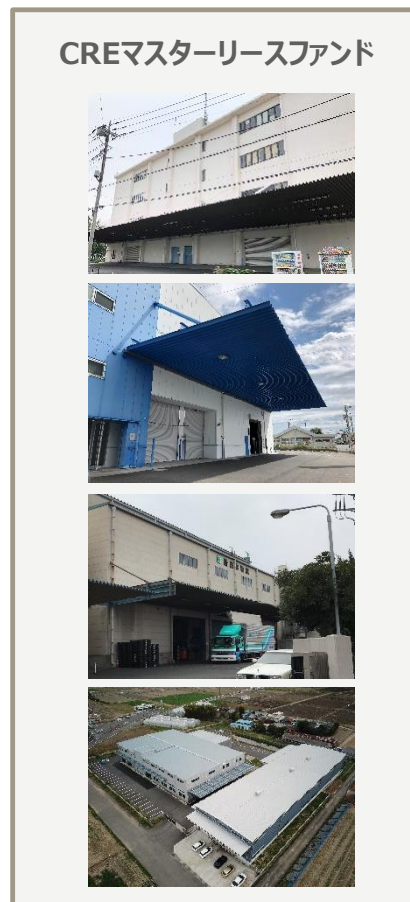
継続施策：中・小型倉庫ファンドの組成（不動産管理事業・アセットマネジメント事業）

- 2019年4月 1号ファンドを組成
- 2020年9月 2号ファンドを組成



主に延床面積5,000㎡
未満の中小型倉庫

売却



出資

国内の
機関投資家

↑
アセットマネジメント
(投資助言)

Strategic Partners

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



シンガポール政府系企業
Sembcorp Development Ltd.

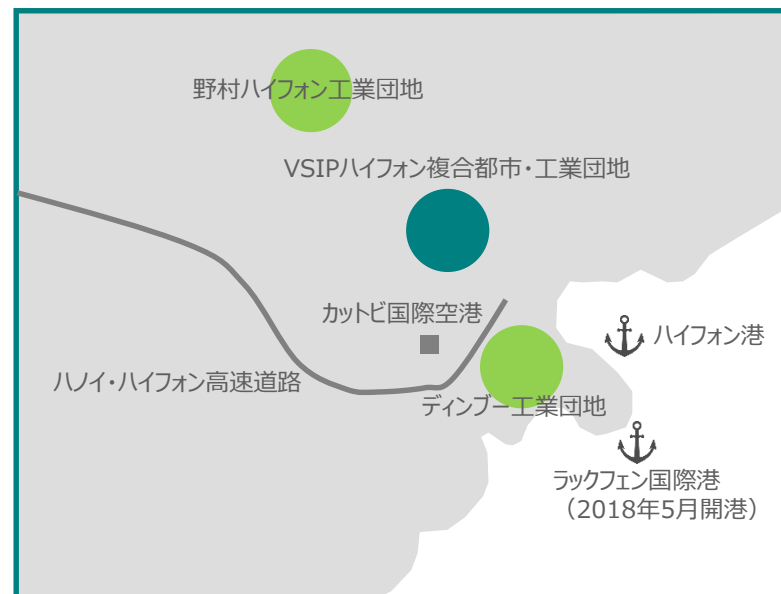


CRE

第三者割当増資の引受
(発行済株式総数の30%)

Sembcorp Infra Services Pte. Ltd. → CRE Asia

Sembcorp Infra Services Hai Phong



	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)

参考) 2021年度の新興市場ロジスティクス指数

順位	国	スコア	国内物流	国際物流	経済状態	前年対比
1	中国	8.86	8.81	9.72	7.14	0
2	インド	7.33	8.19	7.16	5.95	0
3	インドネシア	6.30	6.61	6.11	6.05	1
4	アラブ首長国連邦	6.29	5.63	5.59	9.06	-1
5	マレーシア	6.15	5.41	5.87	8.24	0
6	サウジアラビア	5.95	5.35	5.53	8.04	0
7	メキシコ	5.91	5.33	6.70	5.46	1
8	ベトナム	5.67	5.04	6.41	5.44	3
9	カタール	5.67	5.38	4.84	7.97	-2
10	トルコ	5.61	5.22	6.06	5.50	0
11	タイ	5.55	5.18	5.69	6.04	-2
12	チリ	5.51	4.86	5.19	7.50	0
13	ロシア	5.40	5.13	5.56	5.64	0
14	オマーン	5.29	4.96	4.86	6.85	0
15	バーレーン	5.26	4.99	4.69	6.97	0

出所 : Agility Emerging Markets Logistics Index 2021

※本レポートは、ロジスティクス、貨物輸送、海運、航空会社、流通業者にとっての魅力的な諸要素に基づき新興国50か国を評価

ストックとフローの循環型ビジネスの構築

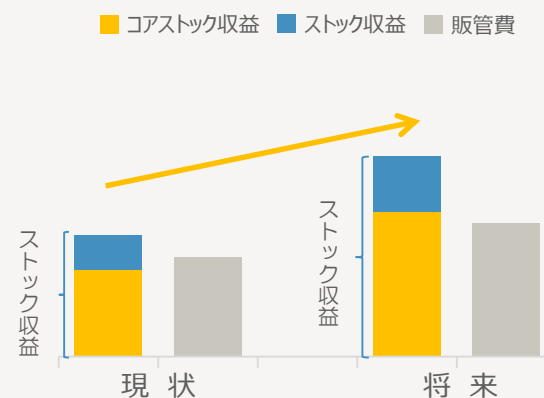
……ストックビジネスからの収益を重視

コアストックの成長

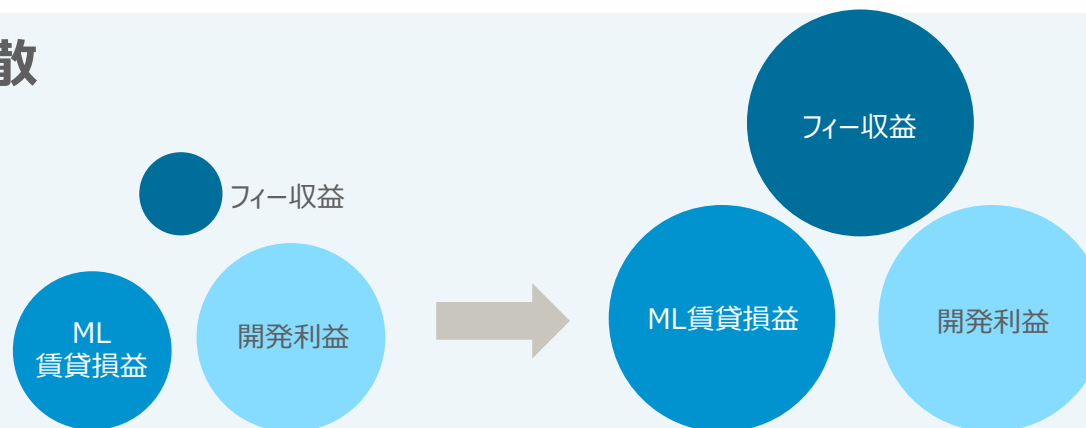
……コアストック収益で販管費をカバー

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

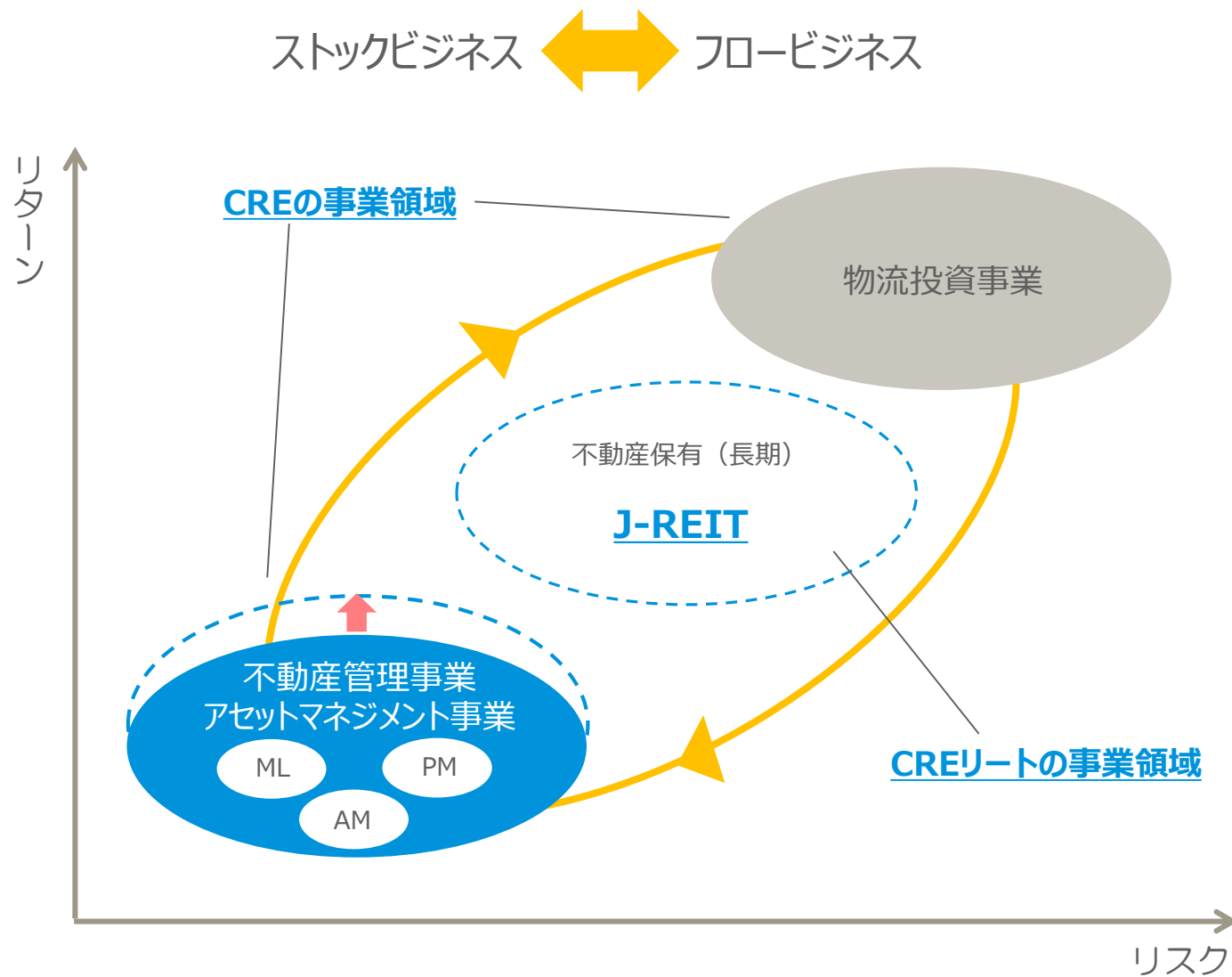
ストック収益 = 不動産管理事業の収益 + アセットマネジメント事業の収益



収益源の分散

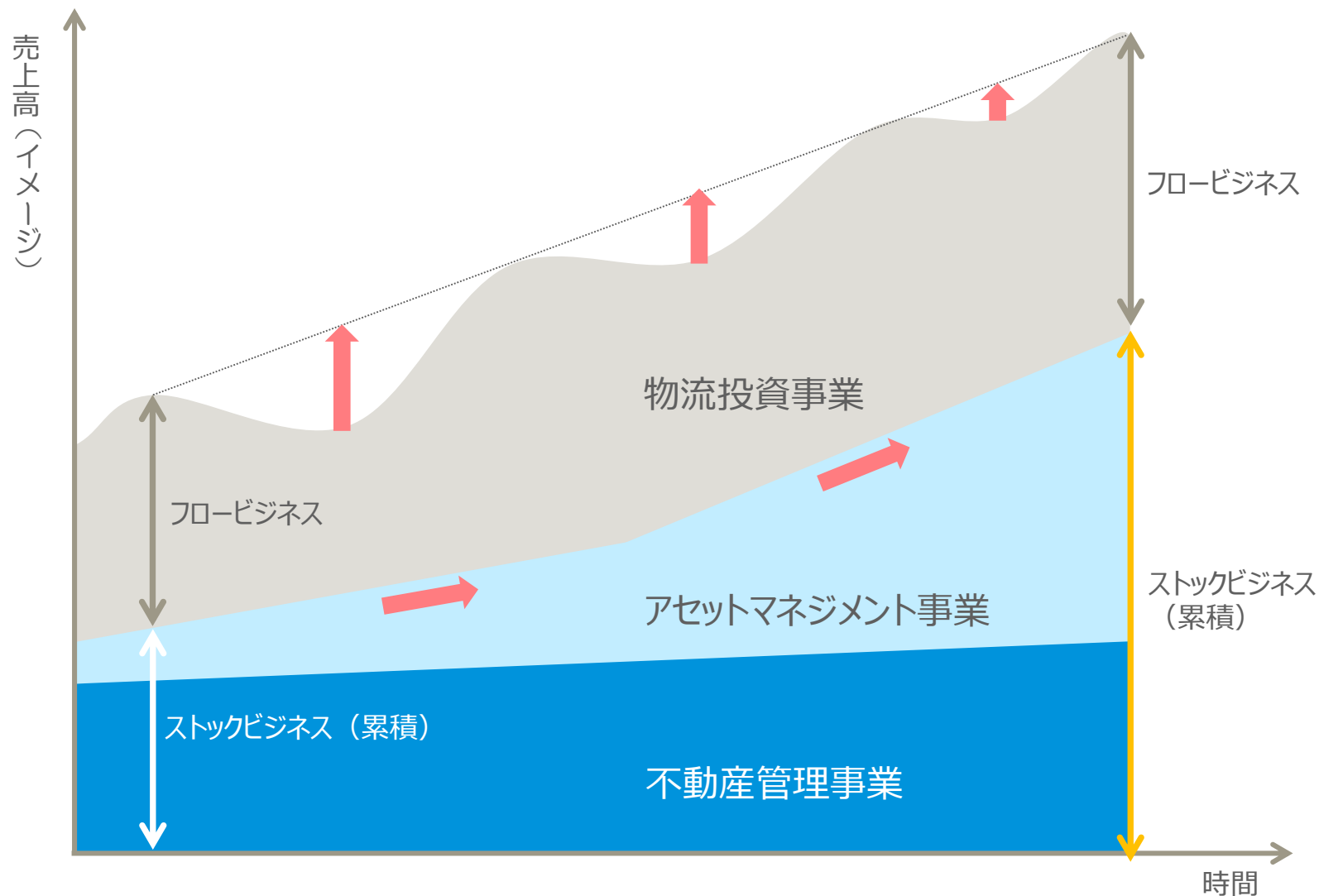


ストックとフローの循環型ビジネスの構築



ストックにフローを積み上げる収益構造

ストックビジネス + フロービジネス

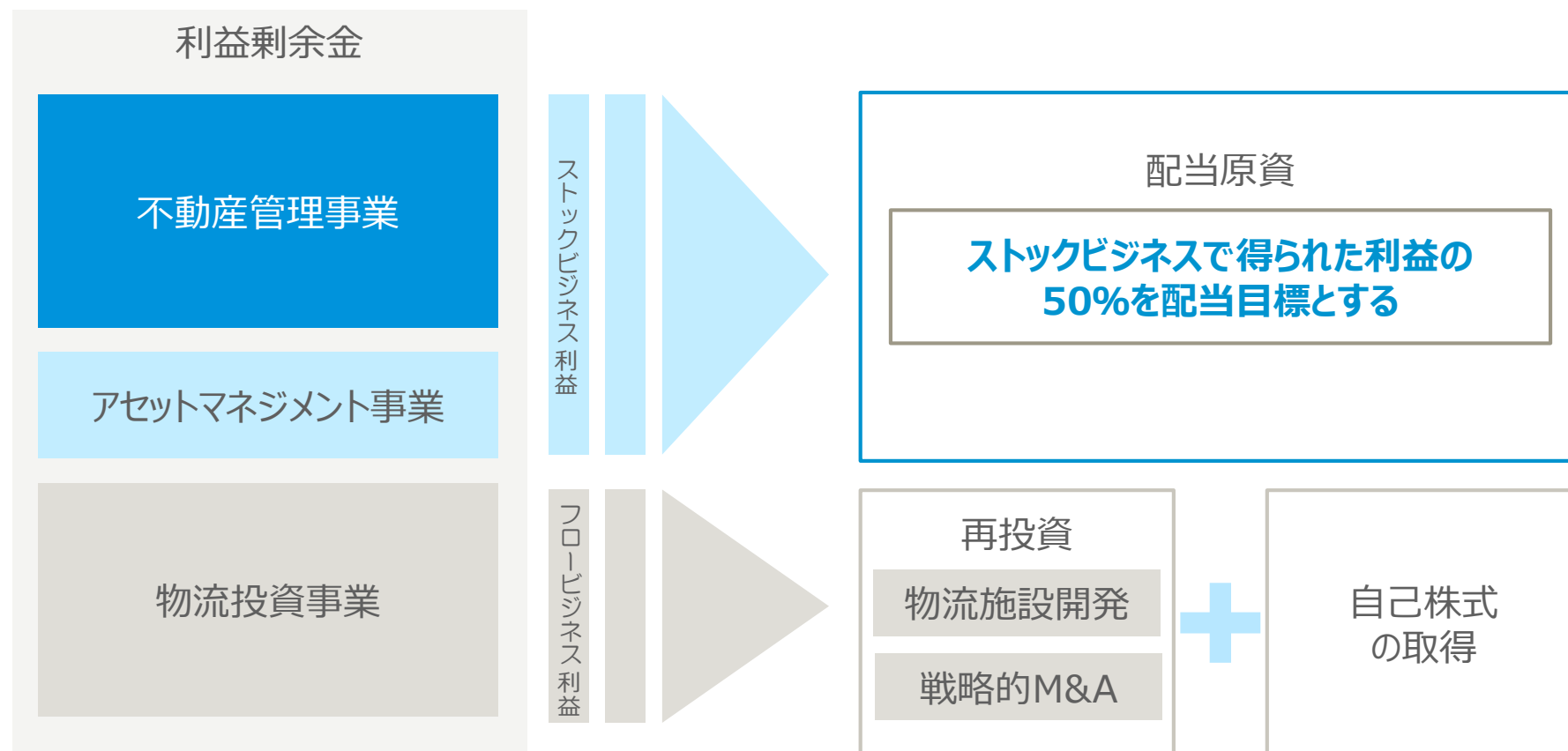


株主還元

ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

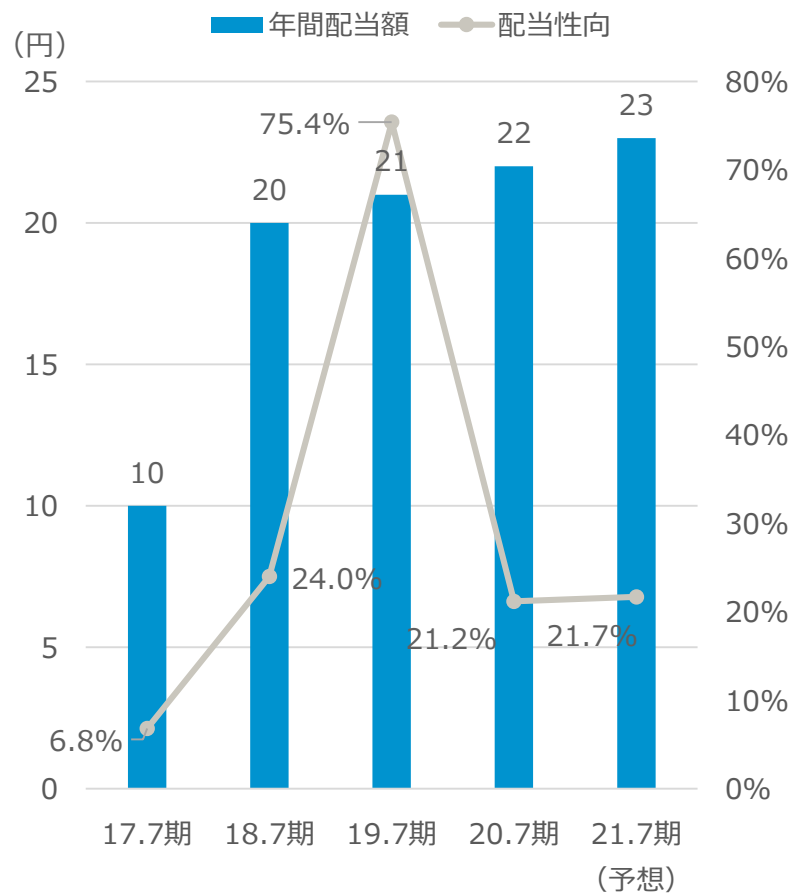
- ストックビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発やストックビジネス強化のためのM&A等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

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

長期經營方針

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 ストックビジネスの強化による持続的な企業成長

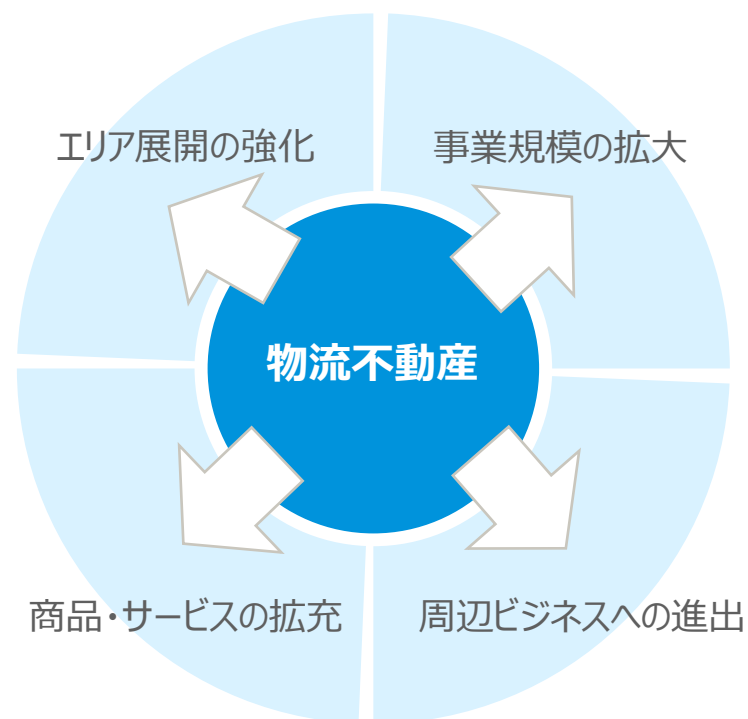
方針2 成長を維持するための体制整備

方針3 ストック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

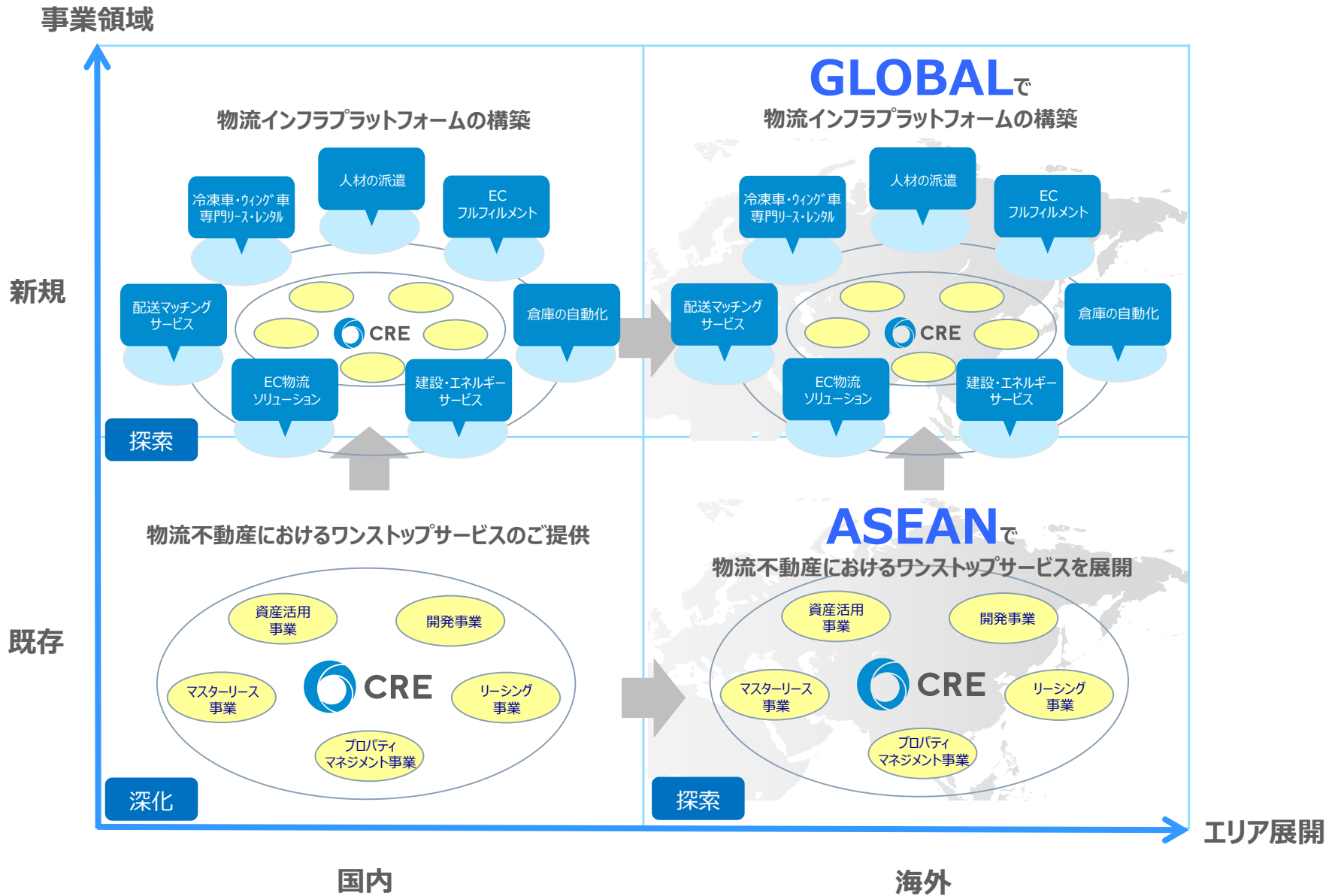
エリア展開の強化

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）

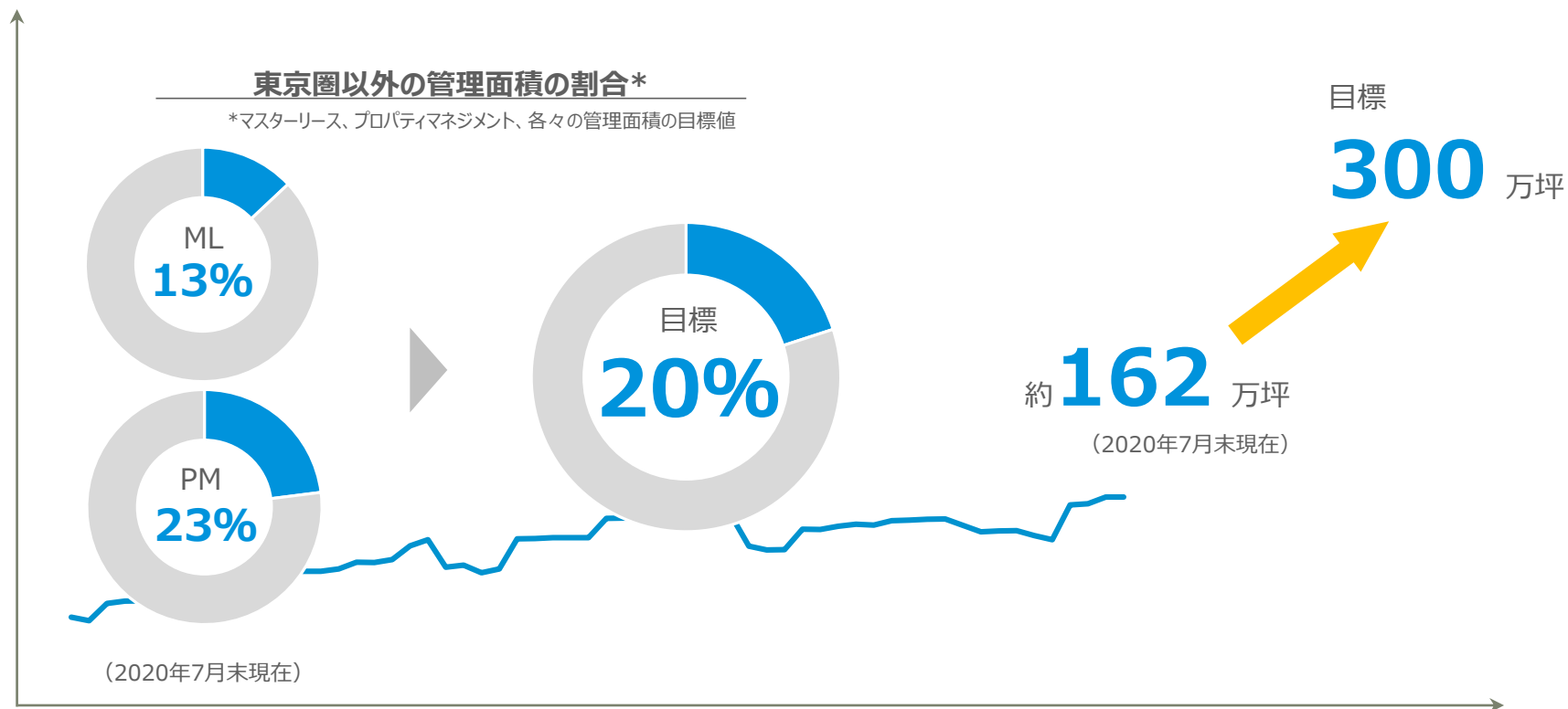
長期経営方針を支える戦略



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）

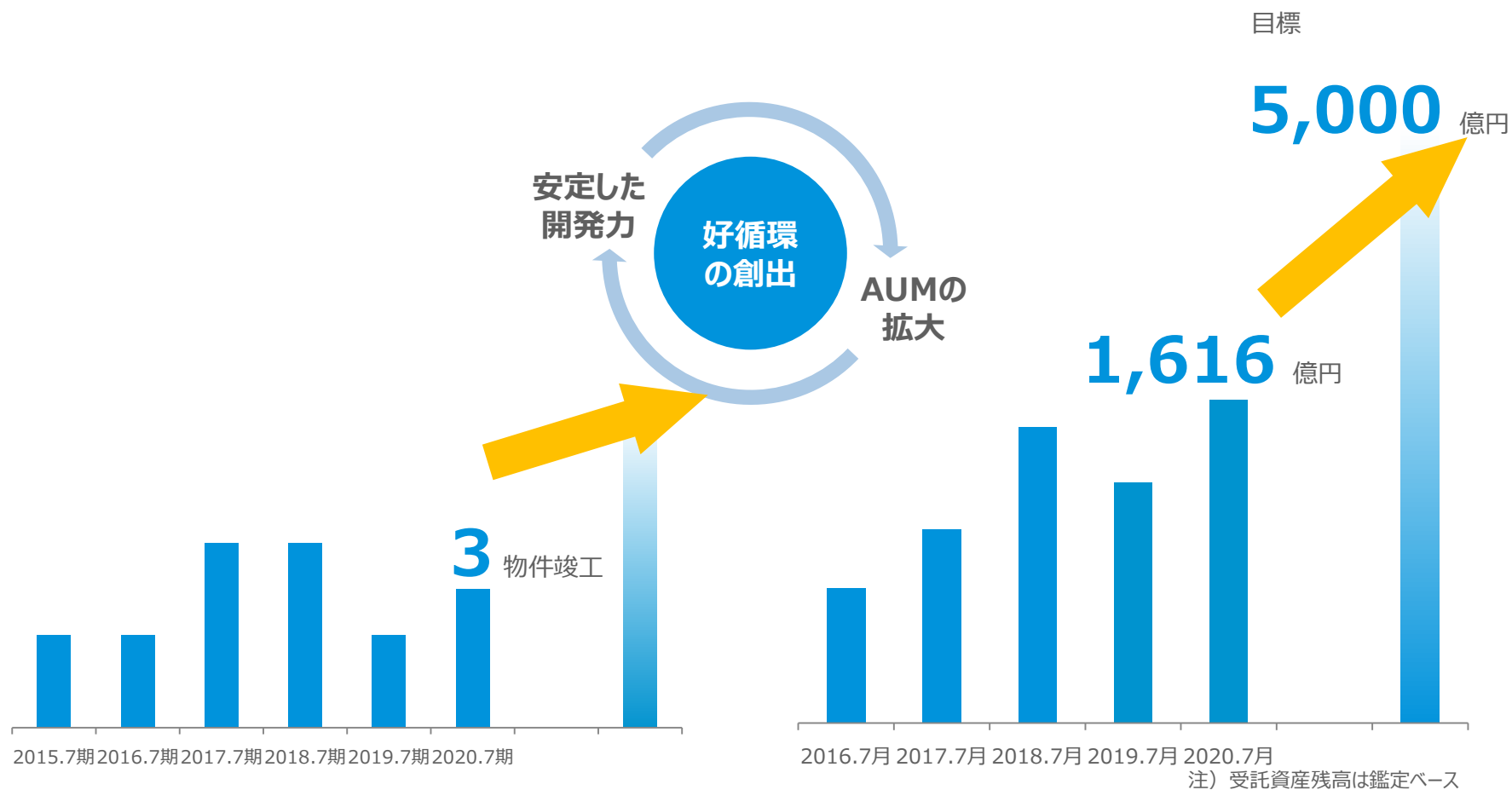


注) 東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

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

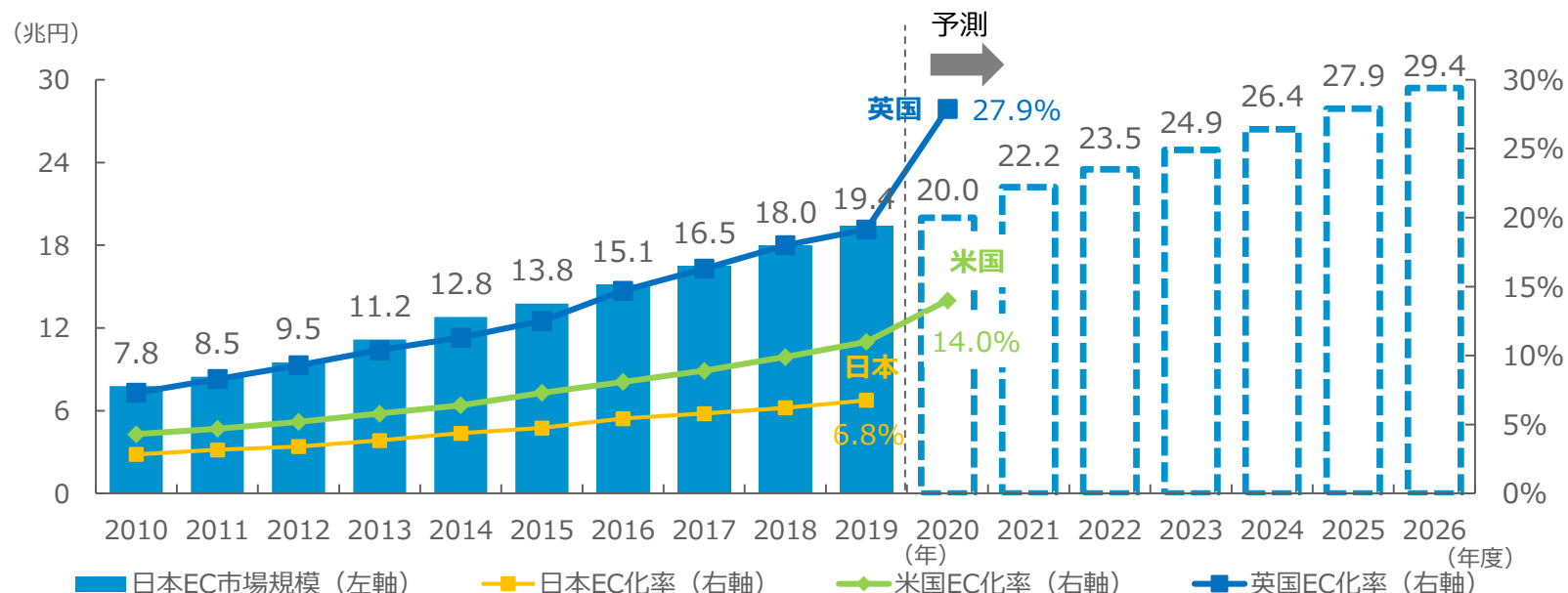
受託資産残高 (AUM)の推移



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

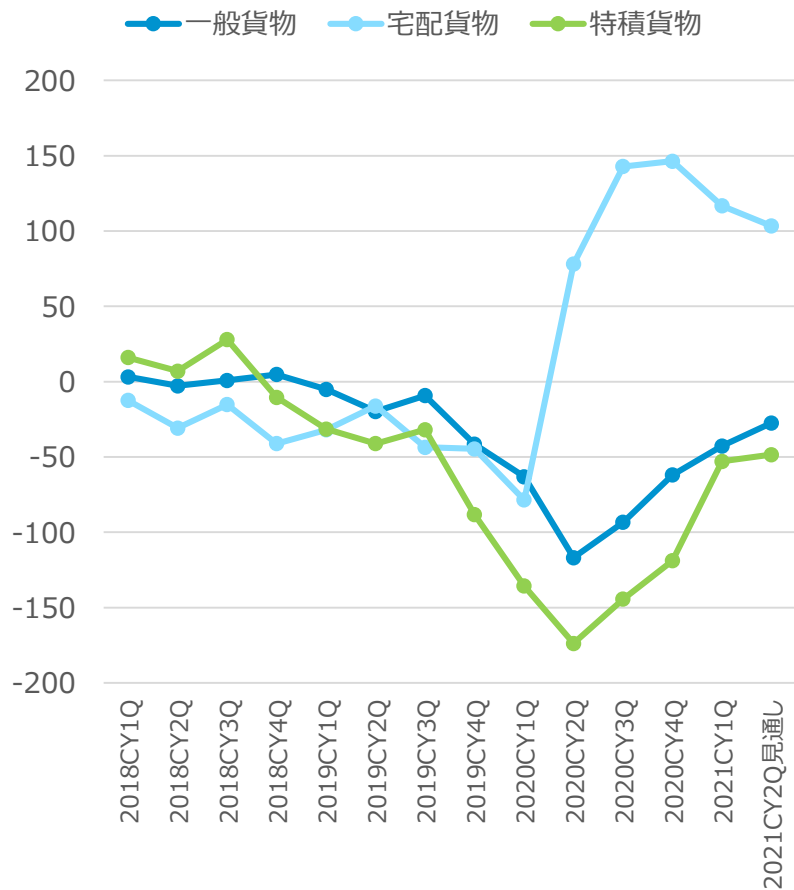
(3日間調査)	重量ベース (トン)		件数ベース (件)	
	2010年	2015年	2010年	2015年
貨物純流動量	23,412,000	22,171,000	24,616,000	22,608,000
宅配便等混載貨物	869,219	731,834	15,561,281	12,564,392
うち個人向け	6,940	10,104	1,420,025	1,308,670
(個人向け比率)	0.8%	1.4%	9.1%	10.4%
全体のうち、個人向け宅配比率	0.03%	0.05%	5.77%	5.79%

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

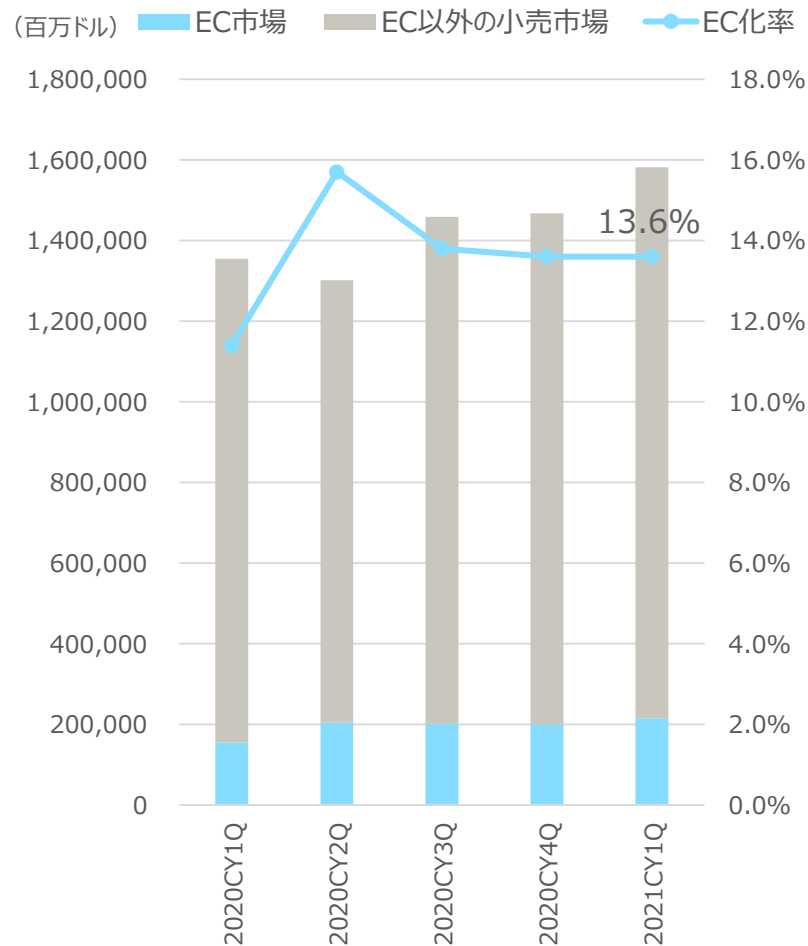
COVID-19の発生後においても堅調なEC市場

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

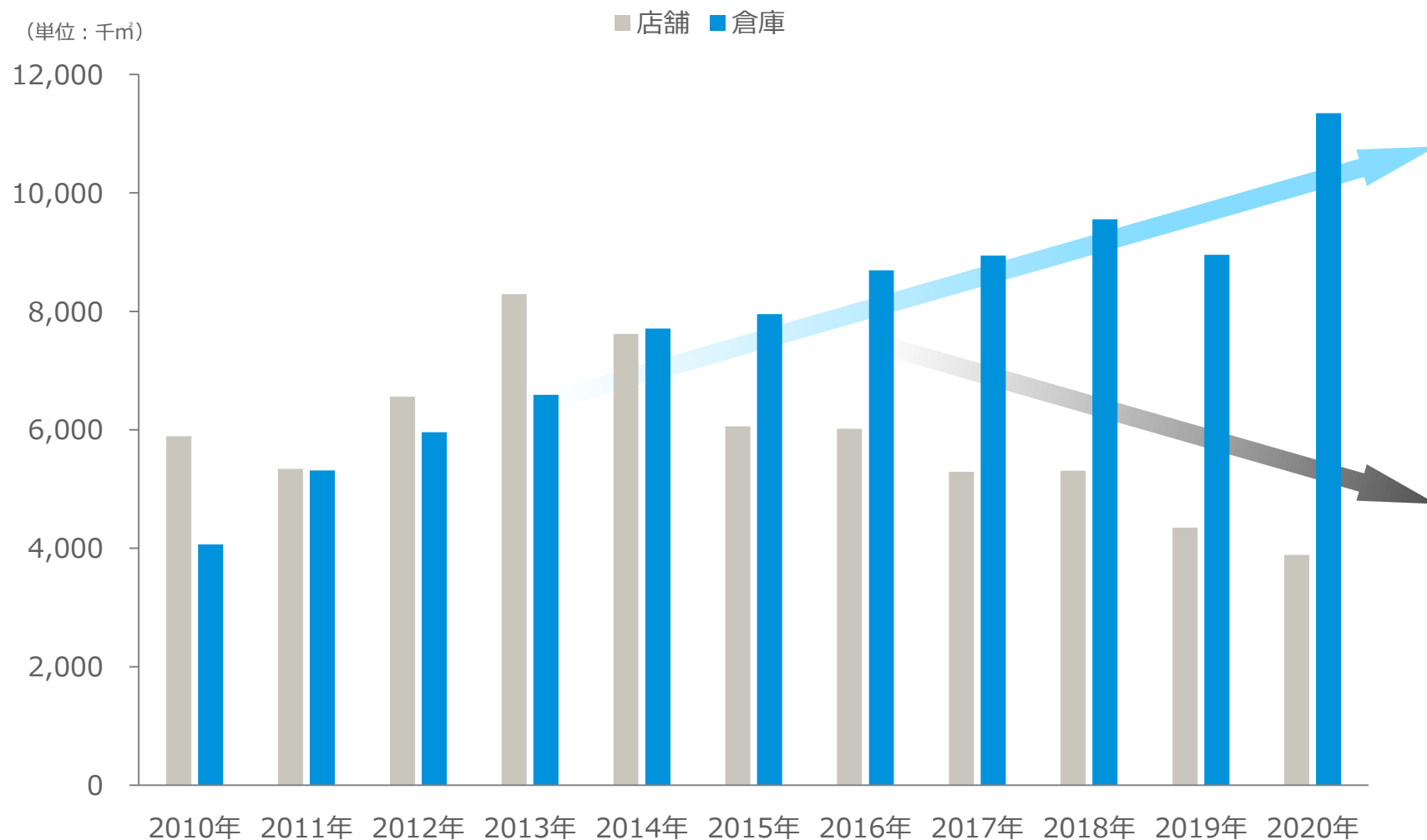
米国の小売市場・EC市場・EC化率



出所：United States Census Bureau「QUARTERLY RETAIL E-COMMERCE SALES 1st QUARTER 2021」より当社作成

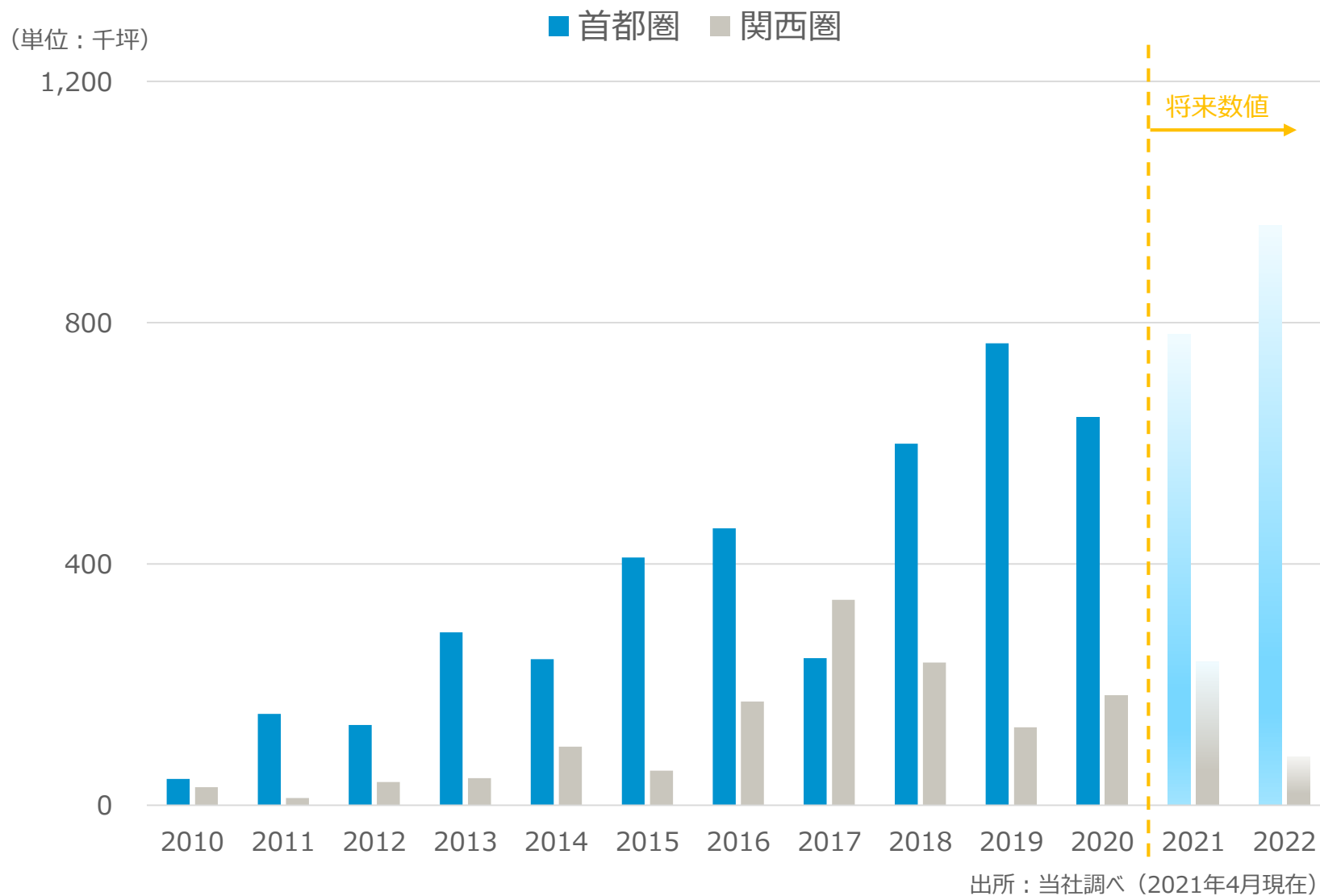
倉庫の建築着工床面積の推移

- 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。
- 2020年の倉庫の建築着工床面積は店舗の建築着工面積の約3倍。



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

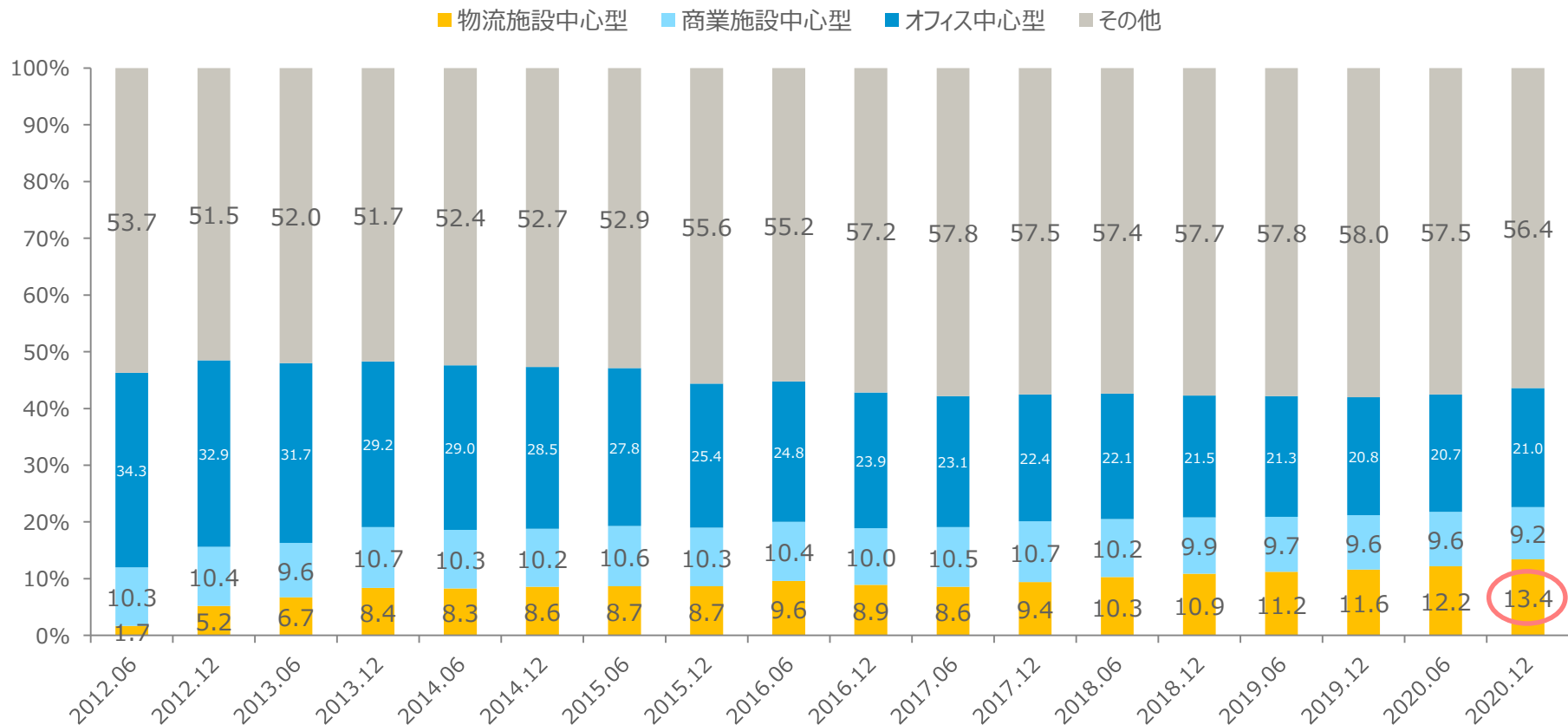
エリア別年間竣工面積



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	258名（2021年4月30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

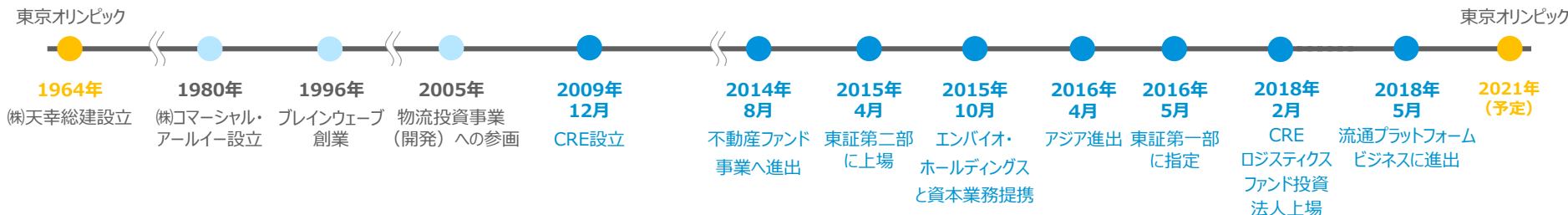
CRE 4.0

- ・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



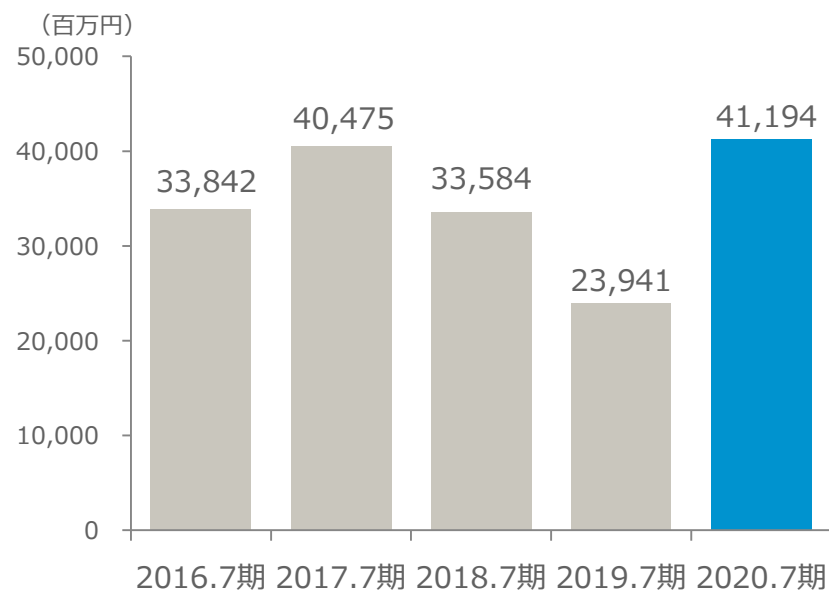
2018年5月：子会社化、2020年11月：商号変更

(株)ロジコム

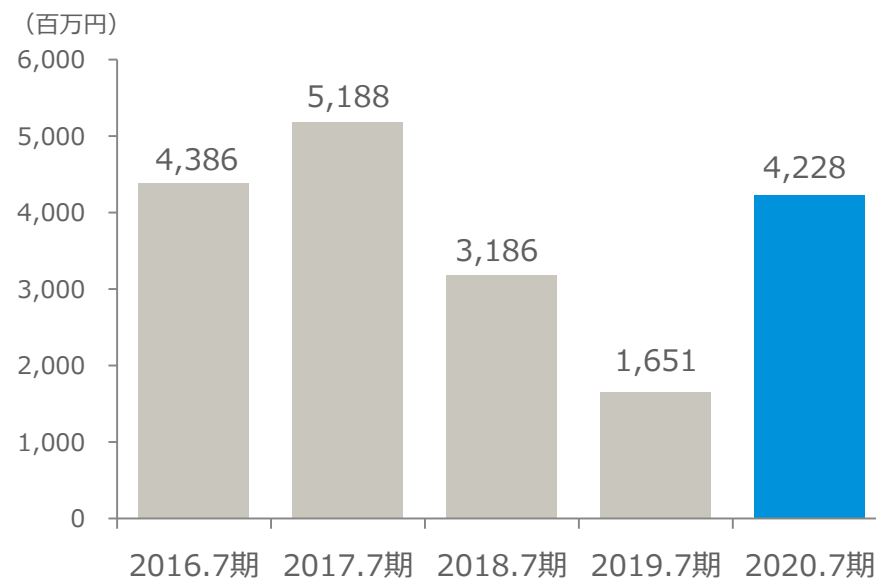
2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併

業績ハイライト (全体)

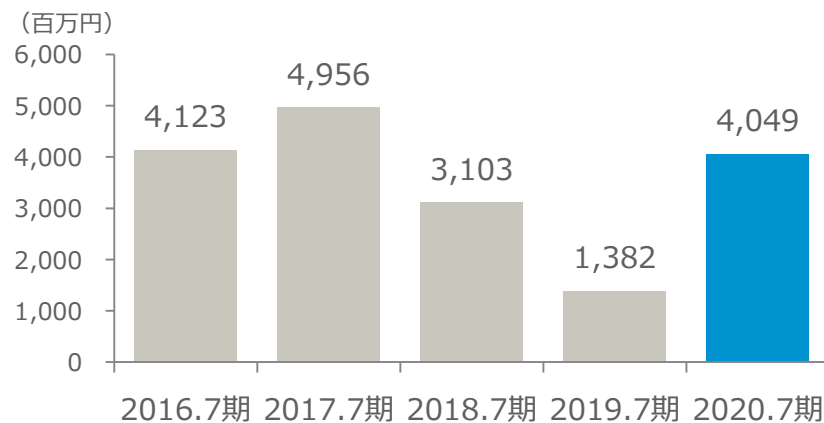
売上高



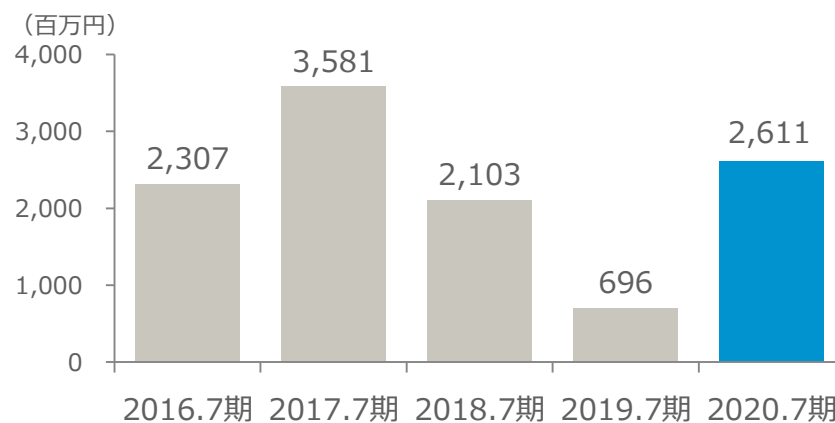
営業利益



経常利益



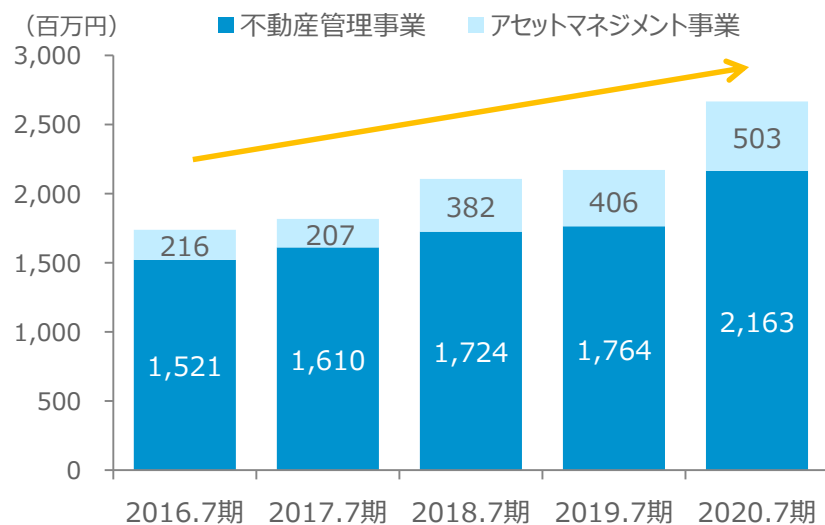
親会社株主に帰属する当期純利益



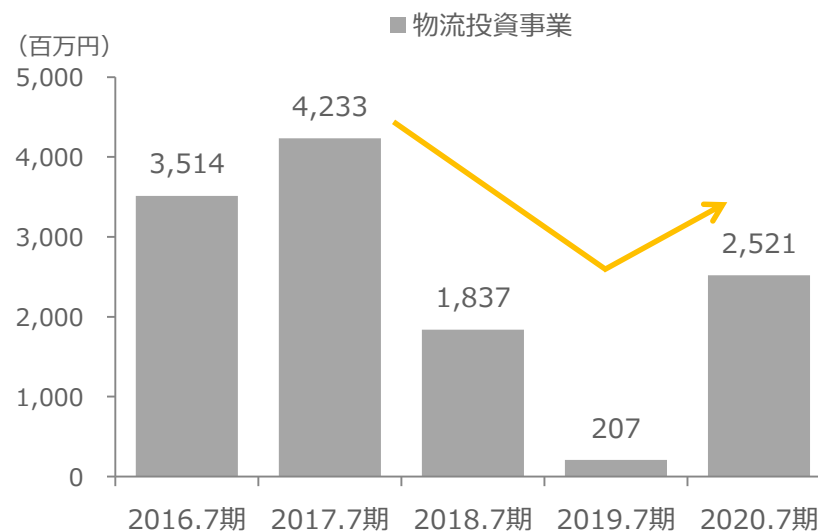
業績ハイライト (セグメント別)

セグメント利益

ストックビジネス



フロービジネス



開発案件の紹介

状況	開発案件名		所在地	延べ面積	着工	竣工
竣工済	1	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	9,097坪	2012年6月	2013年6月
竣工済	2	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,776坪	2013年3月	2014年1月
竣工済	3	ロジスクエア日高	埼玉県日高市	5,282坪	2014年7月	2015年3月
竣工済	4	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	13,423坪	2015年5月	2016年6月
竣工済	5	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	11,754坪	2015年8月	2016年7月
竣工済	6	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	3,609坪	2016年7月	2017年2月
竣工済	7	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	15,843坪	2016年2月	2017年4月
竣工済	8	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	7,831坪	2016年5月	2017年4月
竣工済	9	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	10,352坪	2016年8月	2017年5月
竣工済	10	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	6,318坪	2017年4月	2017年12月
竣工済	11	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	5,381坪	2017年6月	2018年2月
竣工済	12	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	2,281坪	2017年6月	2018年2月
竣工済	13	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	6,712坪	2017年6月	2018年6月
竣工済	14	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	5,905坪	2018年5月	2019年4月
竣工済	15	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	4,473坪	2018年8月	2019年6月
施工済	16	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	4,855坪	2019年6月	2020年4月
施工済	17	ロジスクエア三芳	埼玉県入間郡三芳町	12,328坪	2019年3月	2020年6月
施工済	18	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	25,450坪	2019年2月	2020年6月
施工済	19	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	24,362坪	2019年11月	2021年1月
施工済	20	ロジスクエア三芳Ⅱ	埼玉県入間郡三芳町	5,486坪	2019年11月	2021年3月
開発中	21	ロジスクエア白井	千葉県白井市	9,196坪予定	2021年11月予定	2022年11月予定
開発中	22	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	13,638坪予定	2021年11月予定	2023年1月予定
開発中	23	ロジスクエア厚木Ⅰ	神奈川県愛甲郡愛川町	5,500坪予定	2022年4月予定	2023年3月予定
開発中	24	ロジスクエア松戸	千葉県松戸市	4,735坪予定	2022年春頃	2023年春頃
開発中	25	ロジスクエア福岡小郡	福岡県小郡市	5,445坪～7,260坪	2022年夏頃	2023年夏頃
開発中	26	ロジスクエア厚木Ⅱ	神奈川県厚木市	5,445坪～6,050坪	2023年春頃	2024年夏頃
開発中	27	ロジスクエアふじみ野A	埼玉県ふじみ野市	34,563坪	2022年2月予定	2023年8月予定
開発中	28	ロジスクエアふじみ野B	埼玉県ふじみ野市	34,800坪	2023年1月予定	2024年8月予定
開発中	29	ロジスクエアふじみ野C	埼玉県ふじみ野市	13,277坪	2023年1月予定	2024年3月予定

株式情報（2021年1月31日現在）

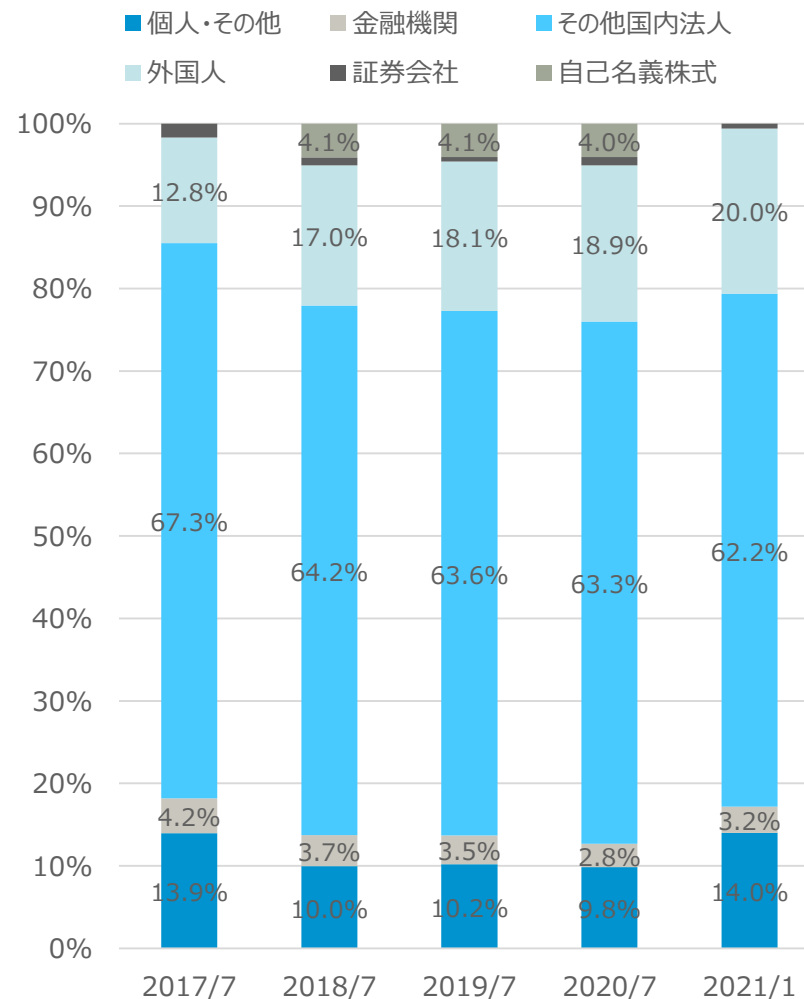
発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	27,462,600株
株主数	9,627名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産（株）	12,009	43.73
ケネディクス（株）	4,127	15.02
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	3,224	11.74
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,407	5.12
公共建物（株）	559	2.04
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	436	1.59
山下修平	344	1.25
伊藤毅	228	0.83
THE BANK OF NEW YORK MELLON 140042	214	0.78
（株）東京ウエルズ	200	0.73

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