

2022年7月期 第2四半期 決算説明資料

2022年3月14日

目次

2022年7月期第2四半期（累計） ハイライト	P.2
2022年7月期第2四半期（累計） 重要指標	P.4
2022年7月期第2四半期（累計） 決算概要	P.5
事業利益及びセグメント利益の計画に対する進捗状況	P.6
ストックビジネス	P.7
フロービジネス	P.12
第2回公募増資の波及効果	P.16
新領域	P.17
持続可能な社会への取り組み	P.18
2022年7月期通期修正計画	P.19
APPENDIX	P.20

2022年7月期第2四半期（累計）ハイライト

業績ハイライト:第2四半期（累計）進捗

売上高	37,194百万円	（前年同期比 +7.0% / 進捗率 ^{※2} 60.4%）
事業利益 ^{※1}	6,836百万円	（前年同期比 +11.8% / 進捗率 ^{※2} 76.0%）

※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、期初計画比

第2四半期（累計）事業ハイライト

- 第2四半期累計としては、過去最高の売上・事業利益を達成。
- 好調な事業環境を反映し、すべてのセグメントにて増収を達成。
- 物流投資事業：物流会社 山九株式会社と大阪夢洲での共同開発プロジェクト推進に合意。
- 物流投資事業：ロジスクエア三芳Ⅱをコアブリッジファンドに売却（第3四半期、3月1日）。
- アセットマネジメント事業：リートに続く、旗艦ファンド（オープンエンド型コアファンド）の組成に着手。

2022年7月期第2四半期（累計）ハイライト

業績ハイライト:通期予想

- 引き続き好調な足元の業績を勘案し、通期の業績予想を再度上方修正。
- 増資後においても自己資本利益率(ROE)、1株当たり純利益(EPS)は、向上。

	期首公表値	前回修正値	今回修正値
営業利益	8,600百万円※1 →	8,800百万円※2 →	9,300百万円 （+500百万円 +5.7%）
EBITDA	—	—	10,000百万円
事業利益※3	9,000百万円※1 →	9,700百万円※2 →	10,400百万円 （+700百万円 +7.2%）
純利益	5,000百万円※1 →	5,600百万円※2 →	5,600百万円
ROE	17.1%※1 →	17.7%※2 →	17.7%
EPS	182.05円※1 →	191.12円※2 →	190.82円 （△0.3円 △0.2%）

※1 2021年9月9日に公表した期首業績予想 ※2 2021年12月13日に発表した通期業績予想の修正数値

※3 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

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

99.2%

(前期末比 +1.0%)

アセットマネジメント事業

AUM:ファンド運用資産残高

2,251億円

(前期末比 +251億円、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次中期計画におけるパイプライン（未公表、売却済含）

2,000億円超

内 公表済パイプライン ※来期以降売却物件は、粗利約10%として算出

約 **1,500億円**

財務

NET D/E レシオ

(期末時点での上限 2.5倍)

0.42倍

有利子負債

411億円

※パイプラインの詳細は、P13参照

2022年7月期第2四半期（累計）決算概要

- 全セグメントにおいて前年同期比、増収。第2四半期累計として過去最高の営業利益・事業利益を達成。
- 事業拡大及び今期より決算賞与引当を事業進捗に合わせて期中引当に変更したため、販管費が増加。

(百万円)

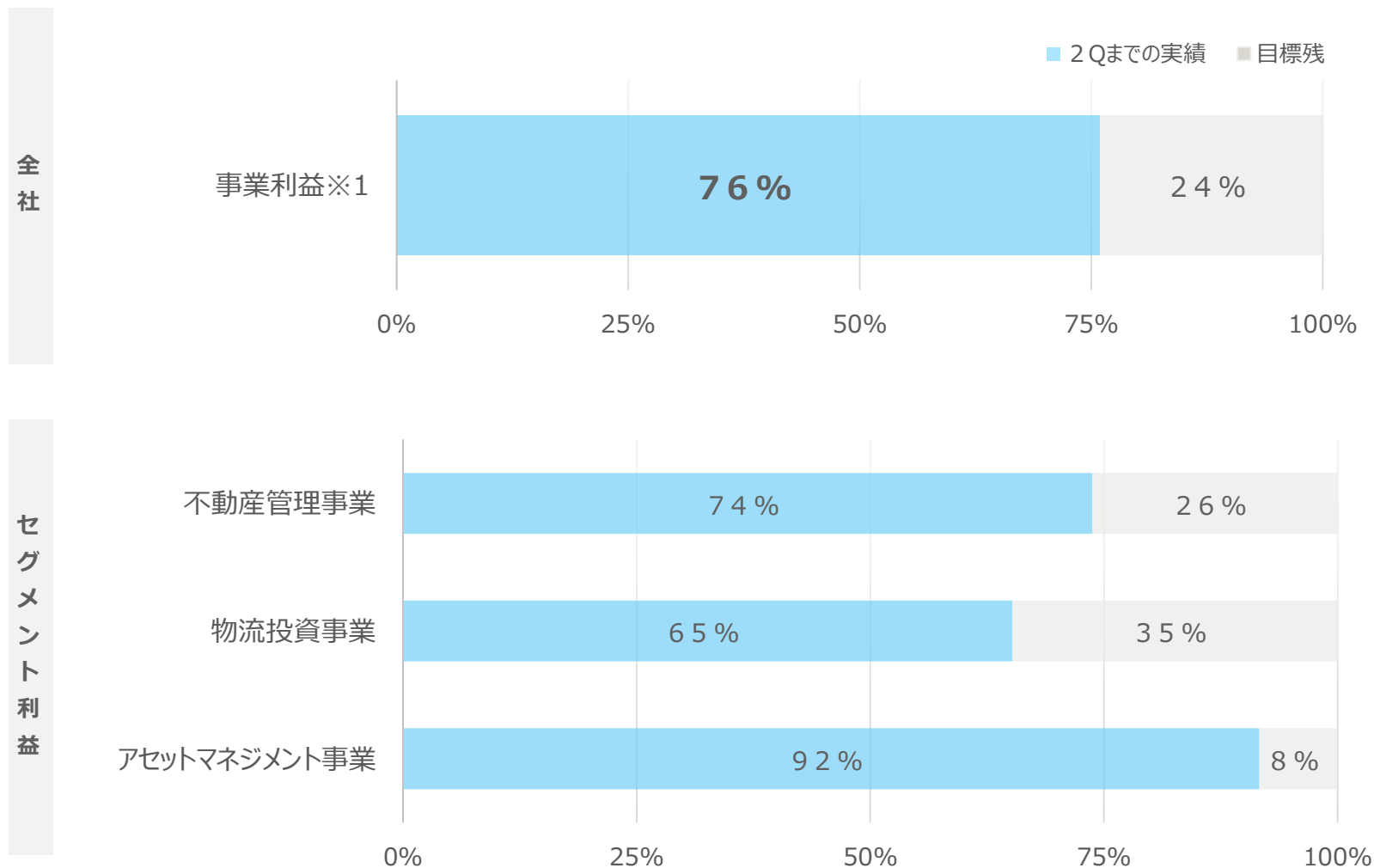
	2021年7月期 第2四半期累計 実績	2022年7月期 第2四半期累計 実績	2022年7月期 期初計画
売上高	34,752	37,194	61,600
売上総利益	7,839	8,686	—
販管費	1,985	2,579	—
(のれん償却額)	118	129	—
営業利益	5,853	6,106	8,600
EBITDA	6,100	6,365	—
事業利益 ^{※1}	6,112	6,836	9,000
経常利益	5,684	5,656	7,600
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	4,032	4,168	5,000
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	147.37円	145.06円	182.05円

	2021年7月期 第2四半期累計 実績	2022年7月期 第2四半期累計 実績	2022年7月期 期初計画
売上高	34,752	37,194	61,600
不動産管理事業	12,581	13,657	28,850
物流投資事業	21,626	22,740	31,650
アセットマネジメント事業	542	792	1,100
その他事業	2	4	—
セグメント利益	5,853	6,106	8,600
不動産管理事業	1,138	1,431	1,940
物流投資事業	4,884	4,987	7,650
アセットマネジメント事業	346	559	610
その他事業	1	1	—
調整額	△517	△873	△1,600

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

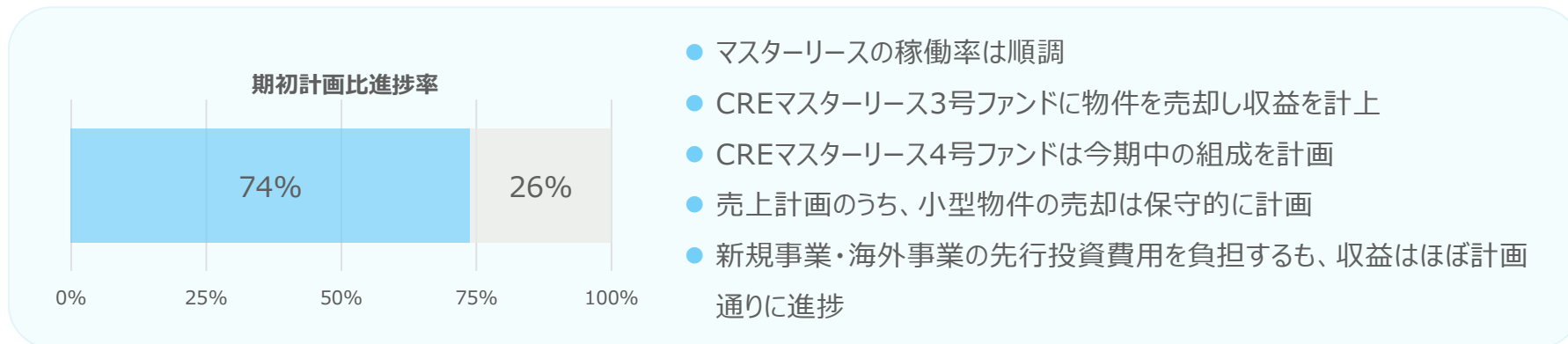
事業利益及びセグメント利益の期初計画に対する進捗状況

- 好調な事業環境の中、事業進捗は好調を維持。その結果、**事業利益68億円**、計画に対する**進捗率^{※2}は76%**

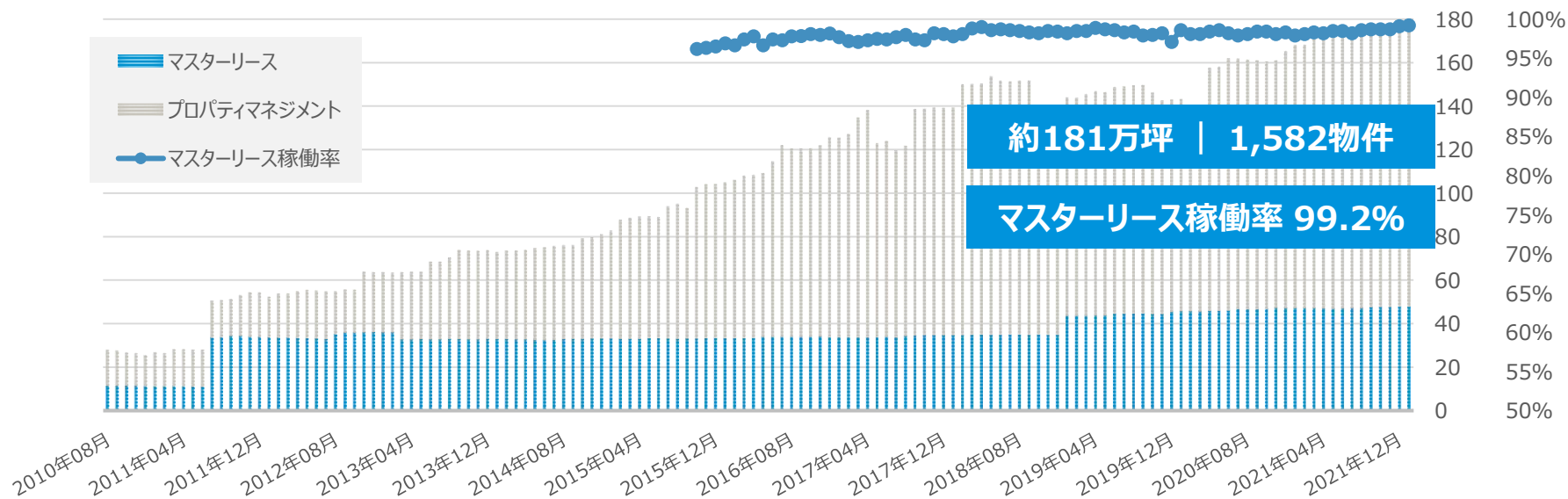


※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益 ※2 進捗率は、期初計画比

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

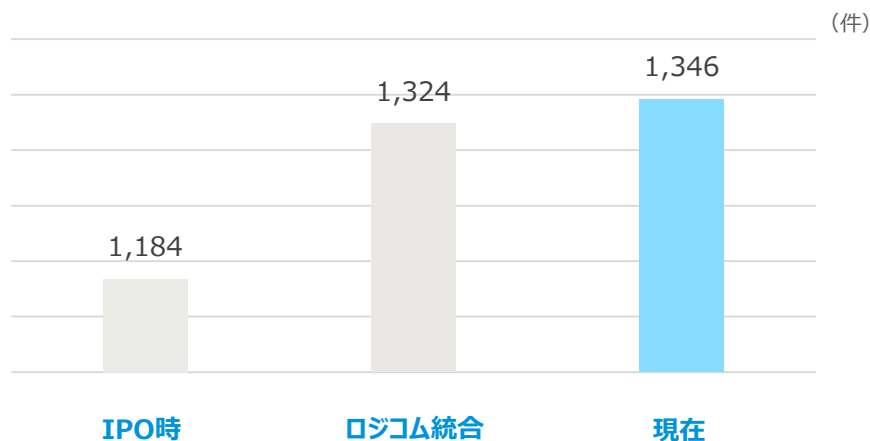


重要指標：管理物件推移



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

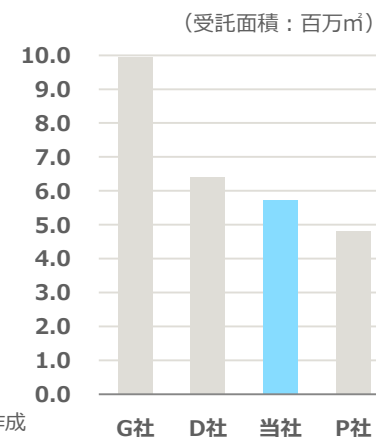
ML物件の推移



管理業界におけるポジショニング

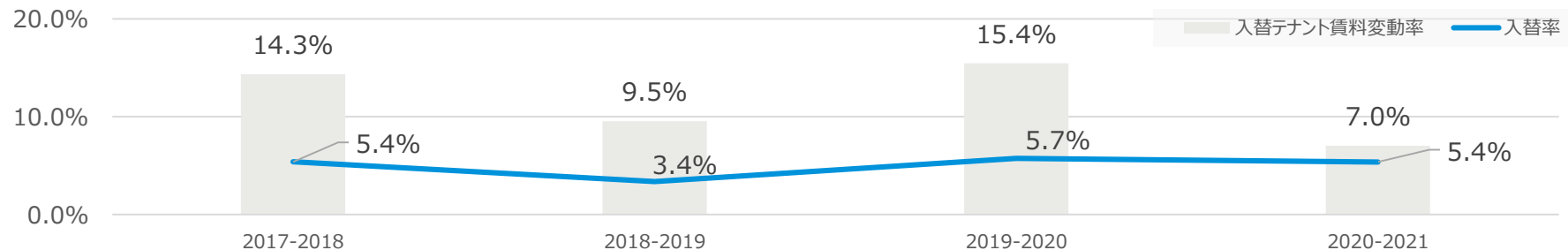
No.3

※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



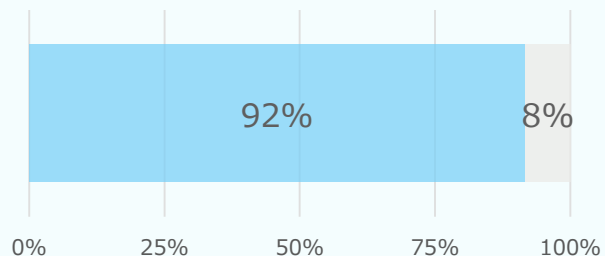
ML事業領域においても、リテナント賃料は上昇傾向

リテナント時の賃料推移



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

期初計画比進捗率



公募(CREロジスティクスファンド投資法人)

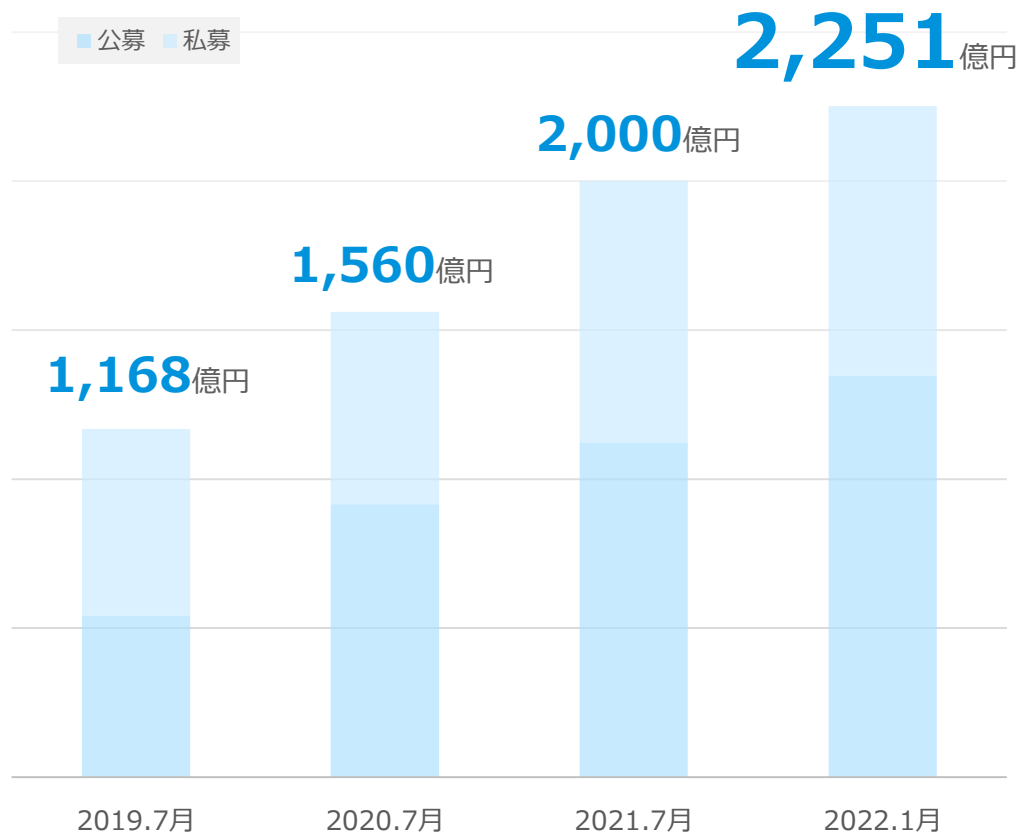
- 資産規模拡大、AUM1,300億円に。

私募

- CRE ML3号ファンドの組成完了。
- 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 +251億円**



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

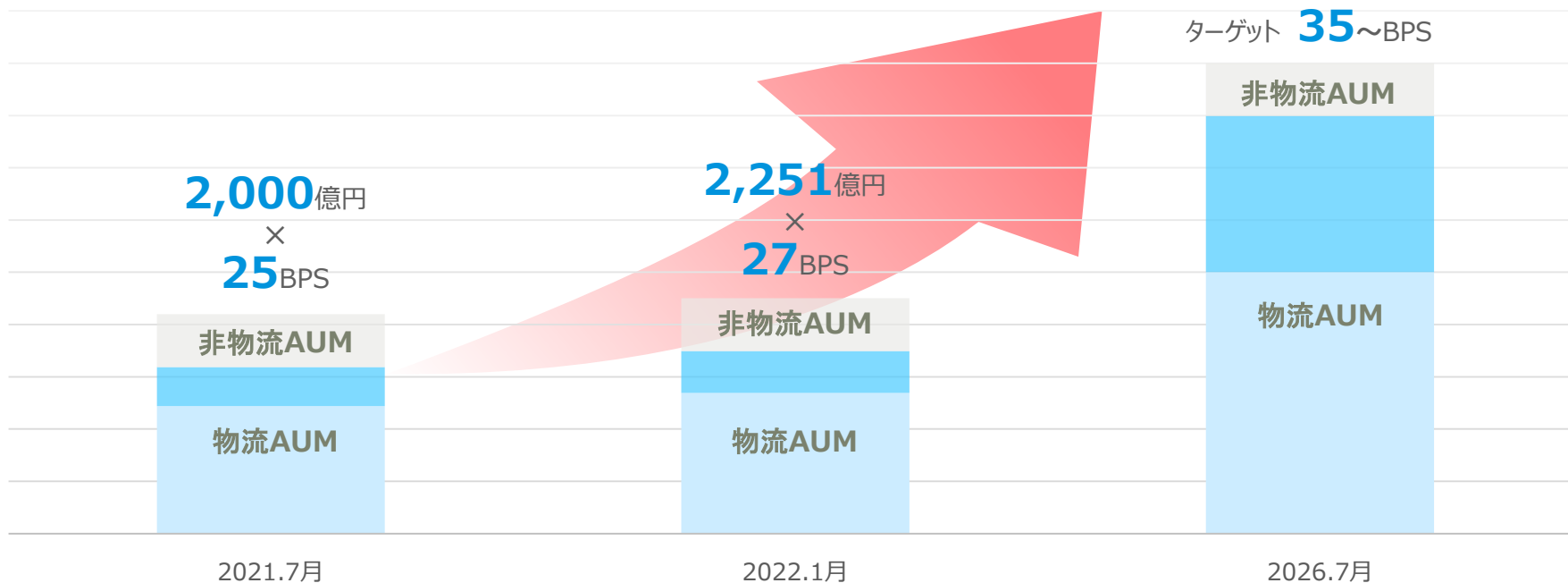
- 物流施設の割合を高めることにより、AM報酬料率を向上させ、報酬額の成長を高める

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

目標 **4,500** 億円

×

ターゲット **35**~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%

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。

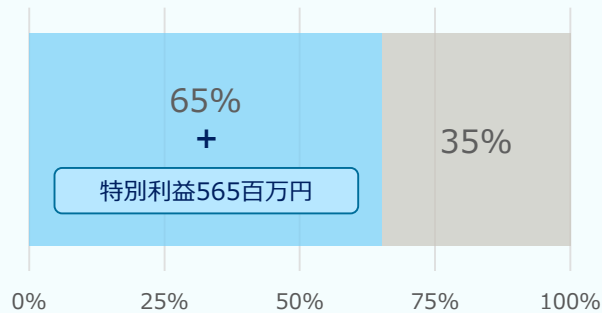


特徴

- 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

LS大阪交野のCREロジスティクスファンド投資法人への売却による利益。セグメント利益率22%

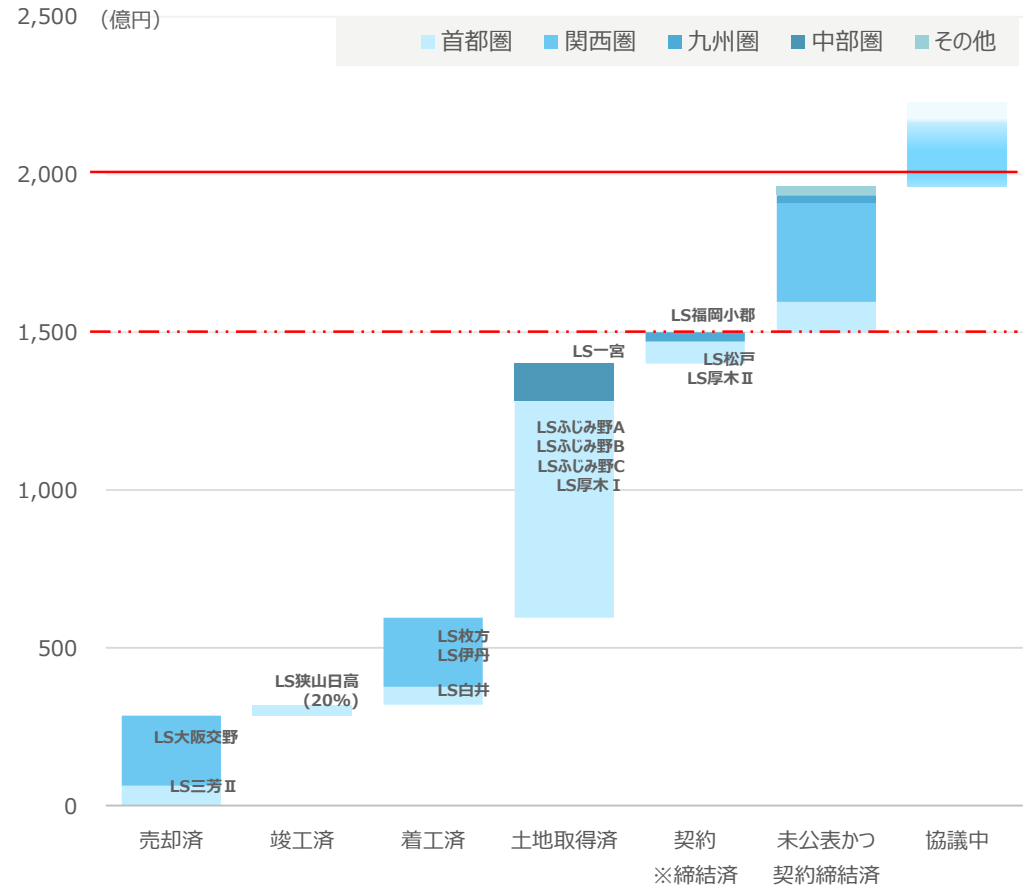
期初計画比進捗率



※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。

- LS大阪交野は、コスト削減効果により想定以上の粗利を計上
- 竣工済保有物件の賃料含む
- 開発に伴う特別利益565百万円を計上
- 今期売却予定物件の進捗
LS三芳Ⅱ(5,486坪) 3月1日売却済
LS狭山日高(25,450坪) の20%
は、今期売却計画

重要指標：第2次中期経営計画におけるパイプライン



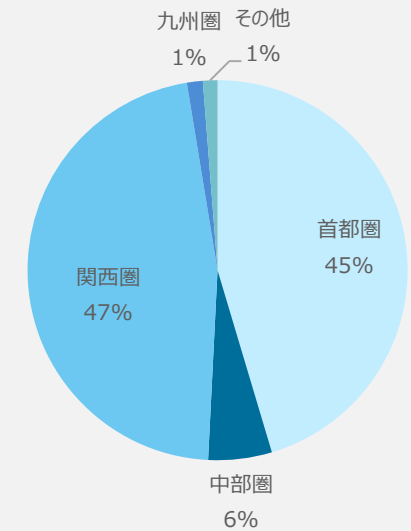
※契約：土地売買契約・優先交渉権獲得

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
ロジスクエア狭山日高 (20%) エリア 埼玉県飯能市 延べ床面積 73,728.25m (14,475.69m ²)	竣工済 今期売却計画				
ロジスクエア三芳Ⅱ エリア 埼玉県三芳町 延べ床面積 18,135m ²	竣工済 売却済				
ロジスクエア伊丹 エリア 兵庫県伊丹市 延べ床面積 29,967.30m ²	着工済	開発	竣工		
ロジスクエア白井 エリア 千葉県白井市 延べ床面積 30,400m ²	着工済	開発	竣工		
ロジスクエア枚方 エリア 大阪府枚方市 延べ床面積 45,083m ²	着工済	開発	竣工		
ロジスクエア厚木Ⅰ エリア 神奈川県愛川町 延べ床面積 18,200m ²	着工	開発	竣工		
ロジスクエア松戸 エリア 千葉県松戸市 延べ床面積 15,654m ²	着工	開発	竣工		
ロジスクエア福岡小郡 エリア 福岡県小郡市 延べ床面積 18,000~24,000m ²			着工	開発	竣工
ロジスクエア一宮 エリア 愛知県一宮市 延べ床面積 63,000m ²			着工	開発	竣工
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 114,256/115,040/43,893m ²	着工	開発	竣工		
		着工	開発	竣工	
		着工 (BTS用地)	開発	竣工	
ロジスクエア厚木Ⅱ エリア 神奈川県厚木市 延べ床面積 18,000~20,000m ²			着工	開発	竣工

全パイプラインのエリア分散



※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

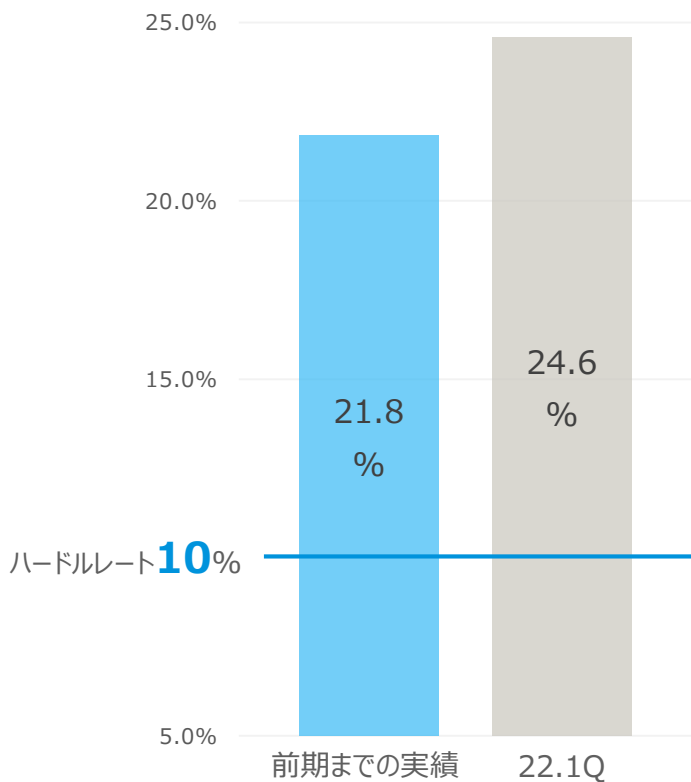
建築マネジメントを内製化

- 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1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



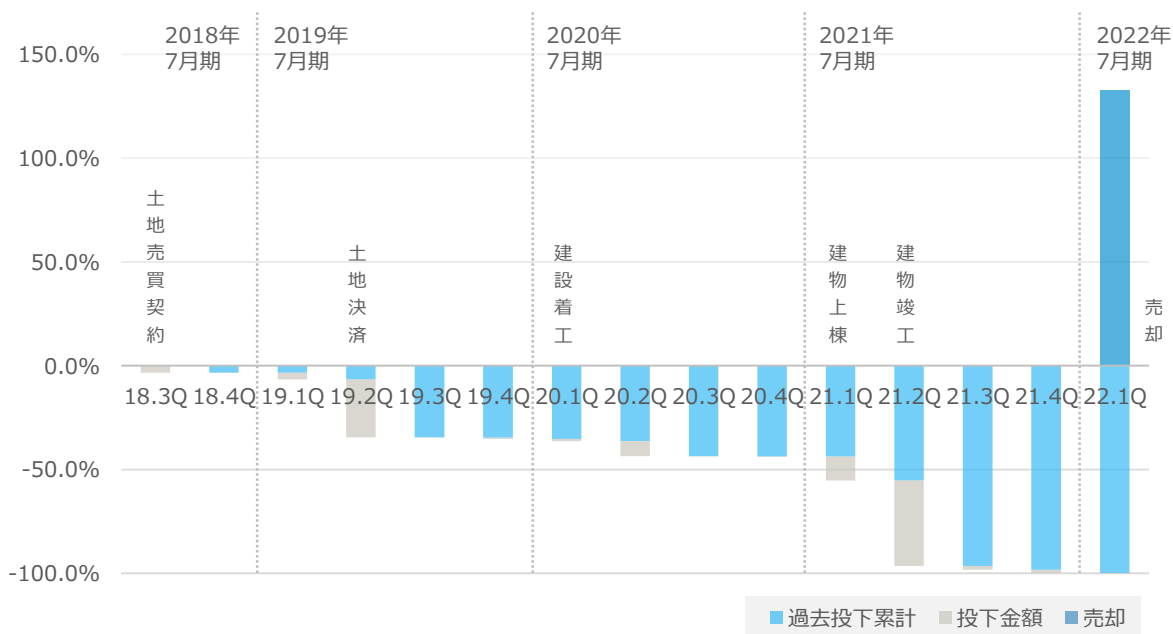
参考：投資～回収プロセス

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

第2回公募増資の想定波及効果

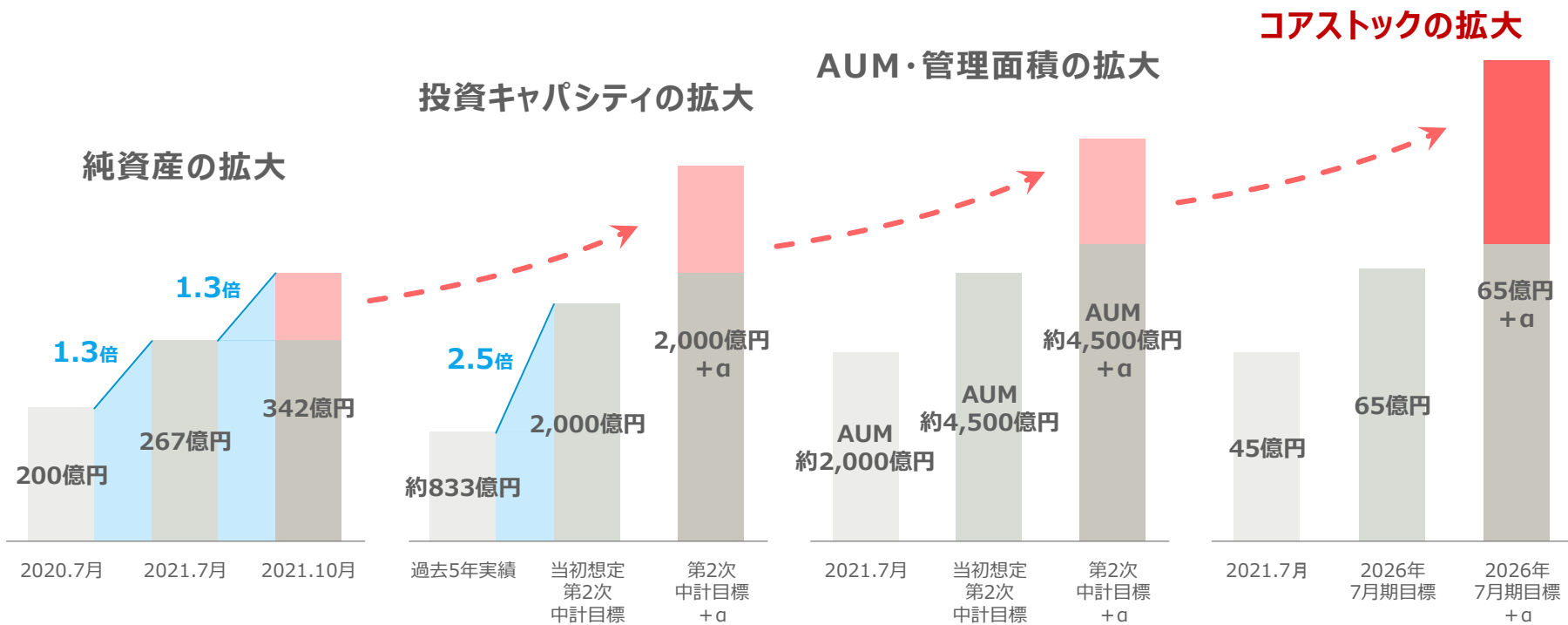
今後は、豊富な手元流動性・財務レバレッジを有効活用し資本効率を高め、更なるROEの向上を目指す。

約40億円調達。
投資のキャパシティが
増大

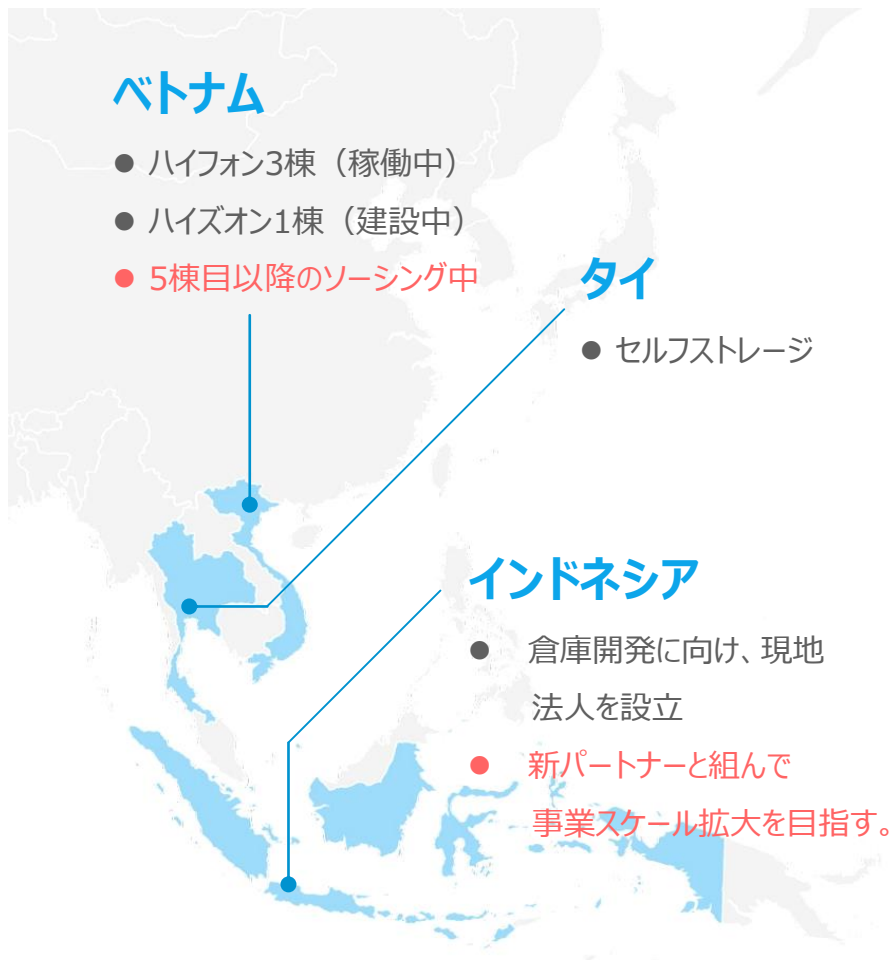
開発既存パイプライン
2,000億円の
更なる拡大等が可能に

アセットマネジメントの
AUM・
不動産管理事業の
管理面積拡大

コアストックの拡大により、
配当可能原資が拡大



海外



LIPを構成する新規事業群

<p>連結子会社</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>（株）はぴログ 流通プラットフォーム 事業</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>（株）APT 倉庫自動化 ソリューション</p> </div> </div>
<p>適用関連会社 持分法</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; text-align: center;"> <p>NEWS</p> <p>CBcloud(株)</p> <p>2021年12月 総額60億円の資金調達を実施</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>（株）A-TRUCK 冷凍車・ウイング車 専門リース・レンタル</p> </div> </div>
<p>投資先</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="border: 2px dashed red; padding: 5px; text-align: center;">  <p>CBcloud(株) 配送 マッチングサービス</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>（株）AMS ECフルフィルメント</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>物流DX支援サービス</p>  <p>（株）倉庫人材派遣センター 人材の派遣</p> </div> </div>

持続可能な社会への取り組み

CREグループは、持続可能な開発目標(SDGs)の達成貢献に向け、様々な取り組みを実施していきます。

関連するSDGs	取り組み施策
 <p>7 エネルギーをみんなに そしてクリーンに</p>  <p>9 産業と技術革新の 基盤をつくらう</p>  <p>13 気候変動に 具体的な対策を</p>	<ul style="list-style-type: none">● 太陽光発電の施設内利用(株エンバイオC・エナジー)● 開発物件への太陽光パネルの設置を通じ100%再エネ化へ● CREロジスティクスファンド投資法人は、GRESB リアルエステイト評価において「3 Stars」及び「Green Star」、GRESB 開示評価において最上位の「A」の評価を取得
 <p>11 住み続けられる まちづくりを</p>  <p>12 つくる責任 つかう責任</p>  <p>15 陸の豊かさも 守ろう</p>	<ul style="list-style-type: none">● 開発物件の環境評価獲得：BELS、CASBEE● 開発物件の設備：LED照明導入、井戸水活用、緑化推進等● 土壌汚染対策● 歴史保存への協力(採掘への協力)
 <p>3 すべての人に 健康と福祉を</p>  <p>4 質の高い教育を みんなに</p>  <p>8 働きがいも 経済成長も</p>	<ul style="list-style-type: none">● 倉庫開発による地域雇用の創出● 社会貢献団体への賛同：バッカーズ寺子屋、こども食堂 ※● 大学での講義(寄附講座)：上智大学、明治大学 ※

※2022年1月末時点

2022年7月期通期 修正計画

- 好業績を反映し、通期計画を上方修正。
- 物流投資事業のLS三芳Ⅱは、3月1日に売却済み。残りLS狭山日高（20%）
- 不動産管理事業の小型物件の売却は保守的に設定。

(百万円)

	期初計画	修正計画 (2021年 12月13日)	修正計画 (2022年 3月14日)	差異※2		期初計画	修正計画 (2021年 12月13日)	修正計画 (2022年 3月14日)	差異※2
売上高	61,600	62,100	61,600	△500	売上高	61,600	62,100	61,600	△500
営業利益	8,600	8,800	9,300	500	不動産管理事業	28,850	28,850	27,600	△1,250
EBITDA	—	—	10,000	—	物流投資事業	31,650	31,950	32,650	700
事業利益※1	9,000	9,700	10,400	700	アセットマネジメント事業	1,100	1,300	1,350	50
経常利益	7,600	7,800	8,200	400	その他事業	—	—	—	—
親会社株主に 帰属する 四半期純利益	5,000	5,600	5,600	—	セグメント利益	8,600	8,800	9,300	500
1株当たり 四半期純利益 (EPS)	182.05円	191.12円	190.82円	△0.3円	不動産管理事業	1,940	2,050	2,100	50
					物流投資事業	7,650	7,550	7,760	210
					アセットマネジメント事業	610	750	840	90
					その他事業	—	—	—	—
					調整額	△1,600	△1,550	△1,400	150

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

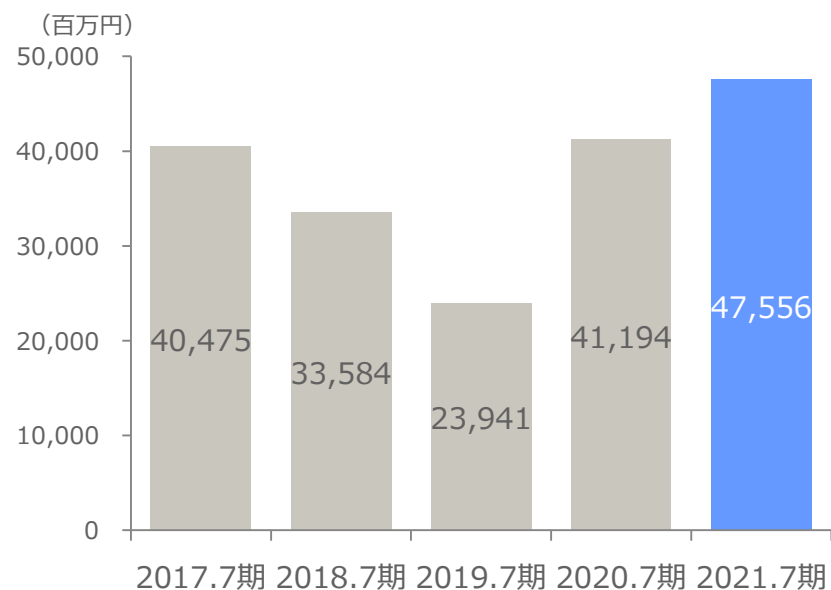
※1 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費 (連結子会社・持分法適用会社) + 事業投資による損益

※2 修正計画 (2021年12月13日) と修正計画 (2022年3月14日) の差異

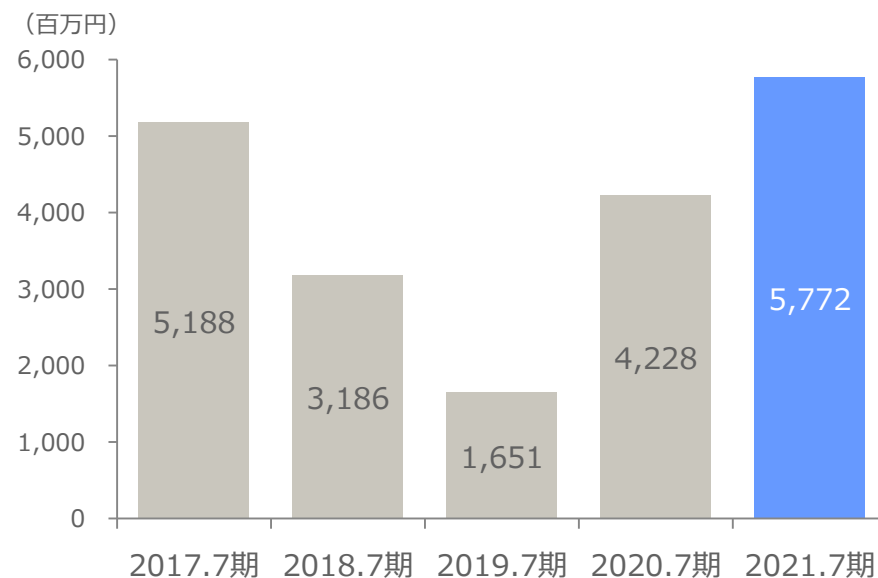
APPENDIX

業績ハイライト (全体)

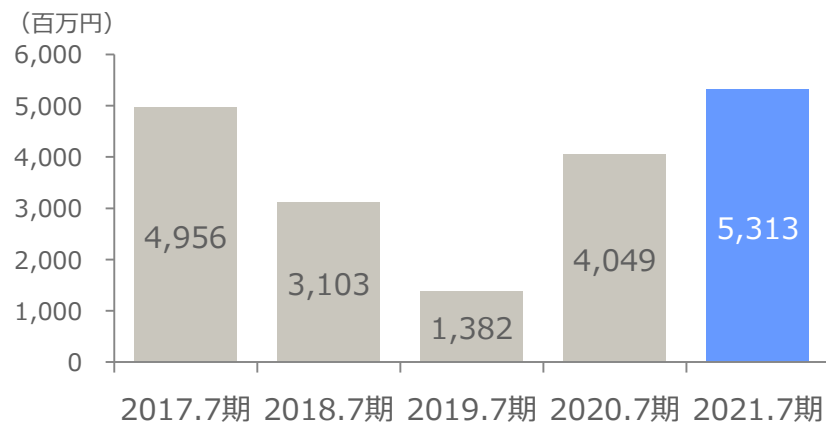
売上高



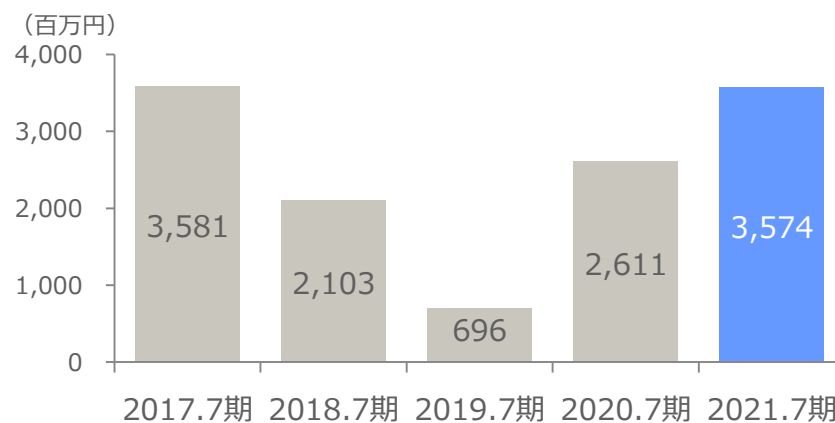
営業利益



経常利益



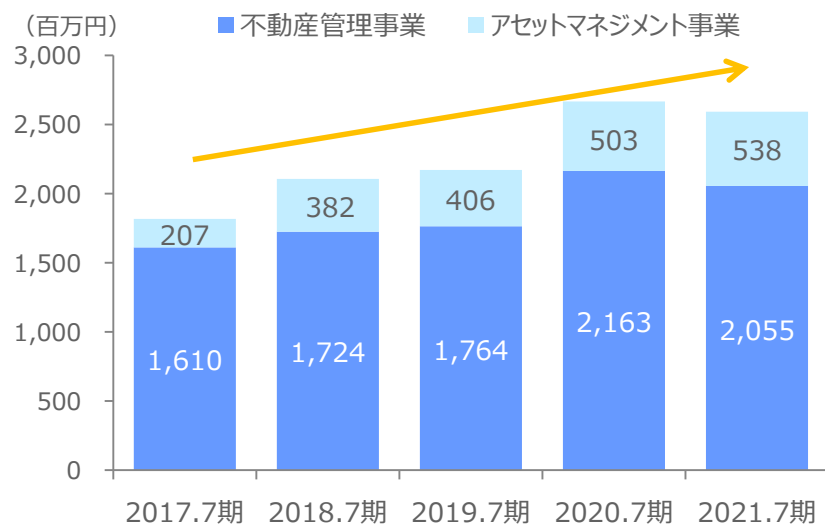
親会社株主に帰属する当期純利益



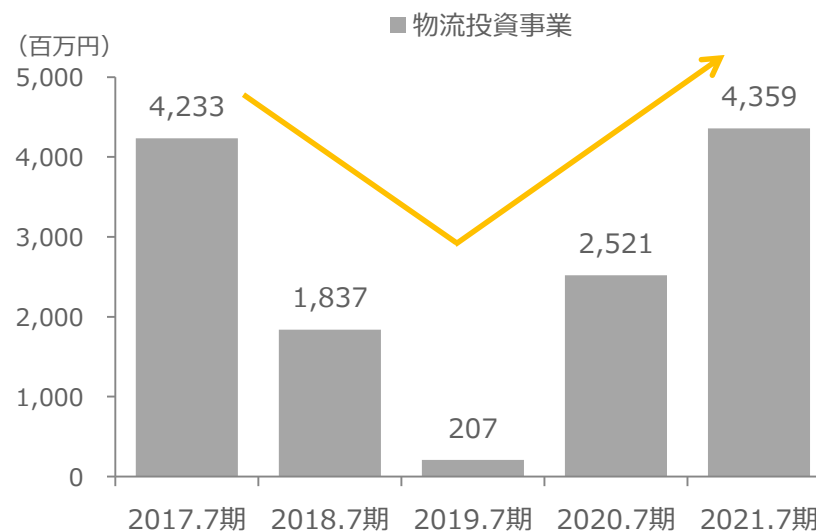
業績ハイライト（セグメント別）

セグメント利益

ストックビジネス



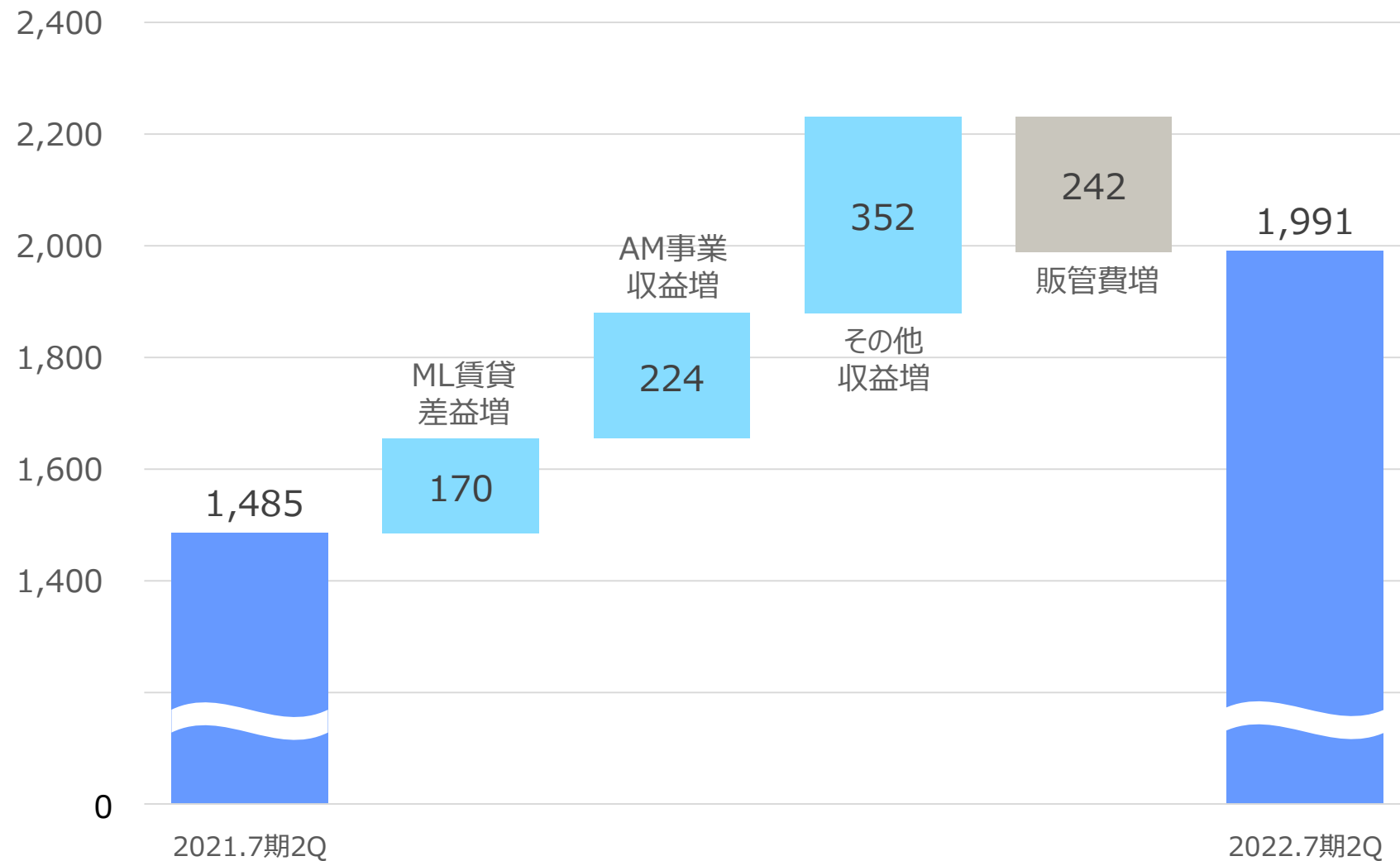
フロービジネス



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)



2022年7月期第2四半期（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%）、ロジスクエア三芳Ⅱ、小型倉庫等12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

（単位：百万円）

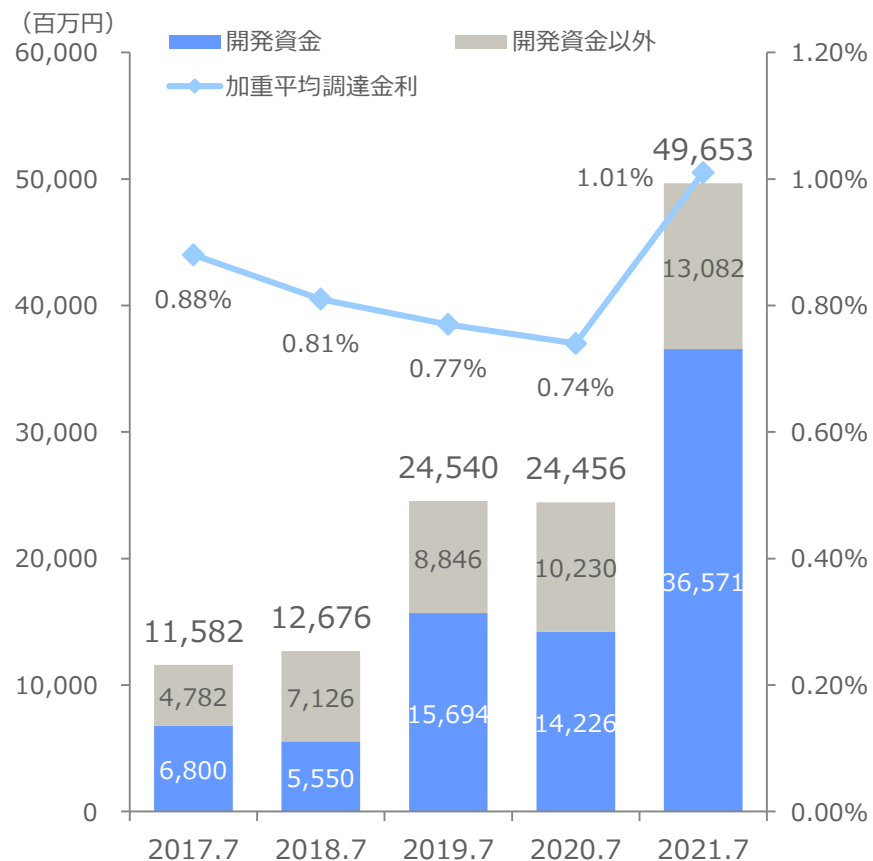
	2021年 7月末	2022年 1月末	増減		2021年 7月末	2022年 1月末	増減
資産	99,041	98,331	△709	負債	72,295	63,849	△8,445
流動資産	76,790	77,697	907	流動負債	14,975	15,884	908
（主な内訳）				（主な内訳）			
現預金	19,473	26,880	7,406	短期借入金等※1	2,650	3,055	404
販売用不動産	24,920	9,251	△15,668	固定負債	57,319	47,965	△9,354
仕掛販売用不動産	27,342	36,958	9,615	（主な内訳）			
固定資産	22,224	20,610	△1,614	長期借入金等※2	47,002	38,128	△8,873
（主な内訳）				受入敷金保証金	7,931	8,087	155
有形固定資産	4,565	2,750	△1,815	純資産	26,746	34,482	7,735
無形固定資産	1,630	1,563	△66	資本金	3,071	5,217	2,146
投資その他の資産	16,028	16,296	267	資本剰余金	5,031	7,177	2,146
（内、敷金及び保証金）	(7,022)	(7,434)	412	利益剰余金	17,157	20,704	3,546
資産計	99,041	98,331	△709	負債・純資産計	99,041	98,331	△709

※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

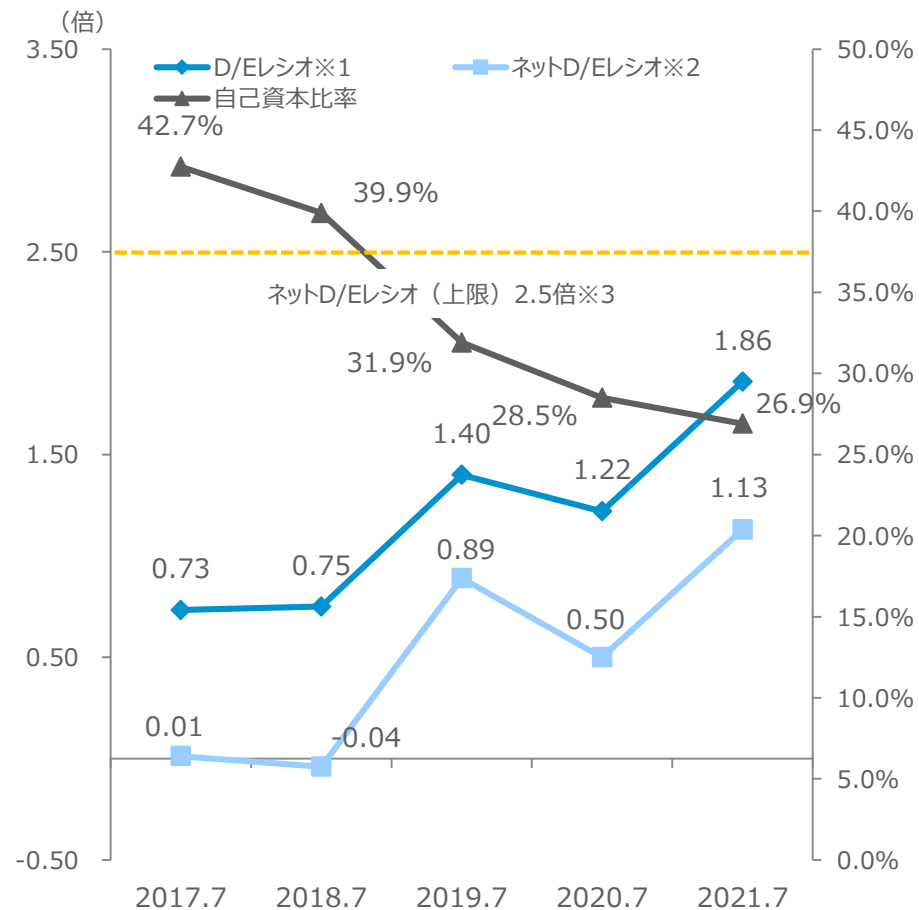
財務基盤 (2021年7月末)

借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	17.7	18.7	19.7	20.7	21.7
調達先	15	20	24	23	28

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	30億7,166万円（2021年7月31日現在）
連結売上高	475億5,617万円（2021年7月期）
連結従業員数	319名（2022年1月31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

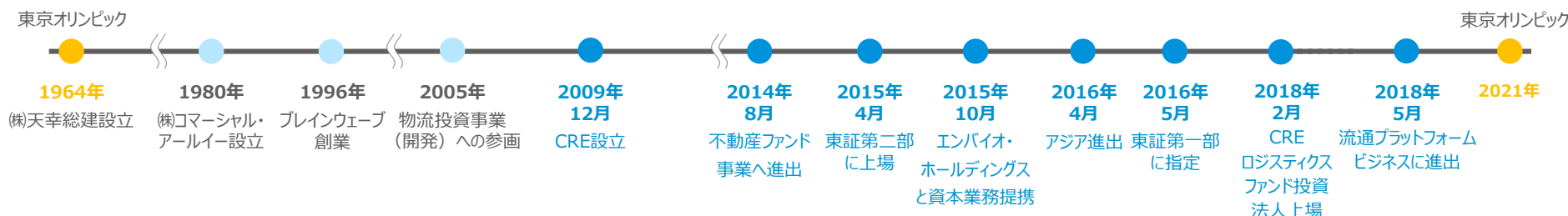
CRE 4.0

- ・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



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

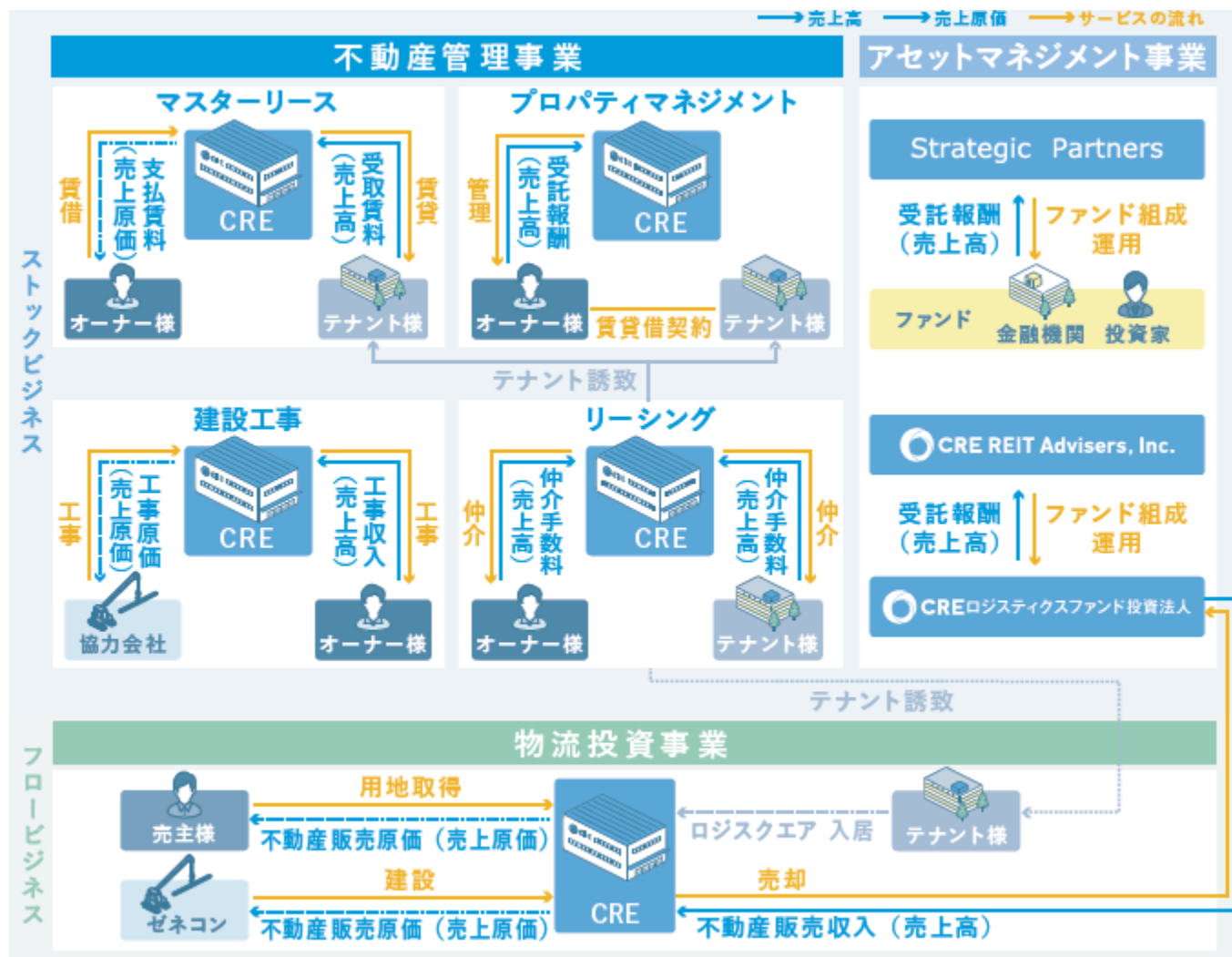
(株)ロジコム

2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



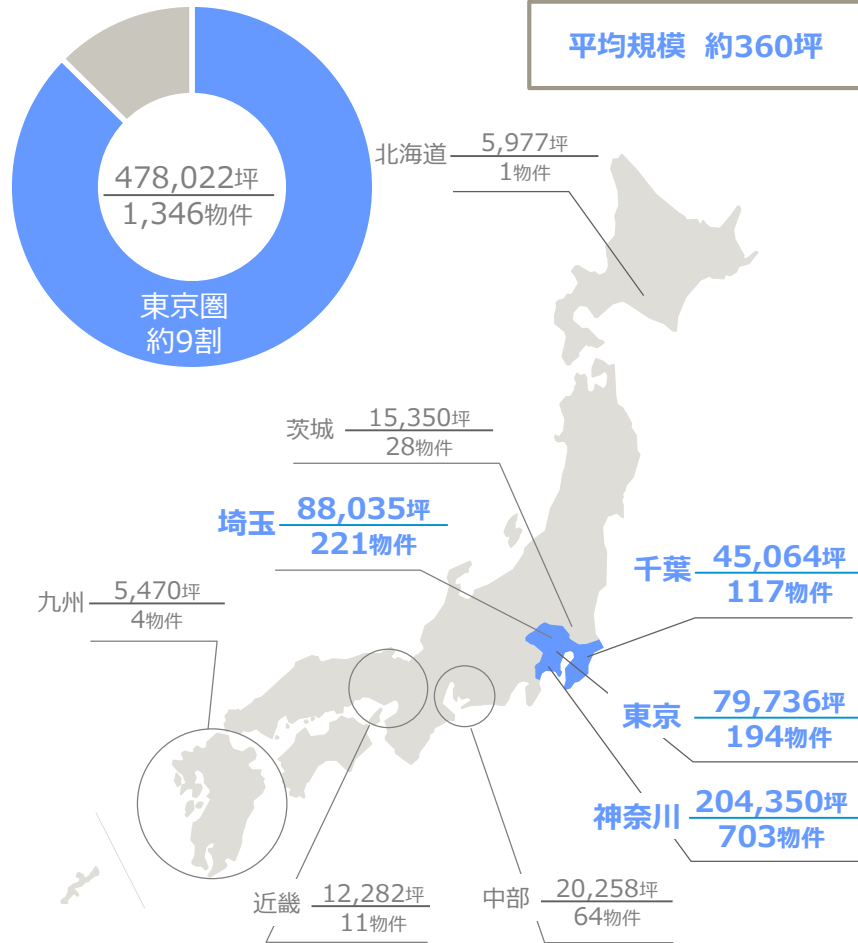
2021年7月：子会社化

シーアールイーグループの主な事業

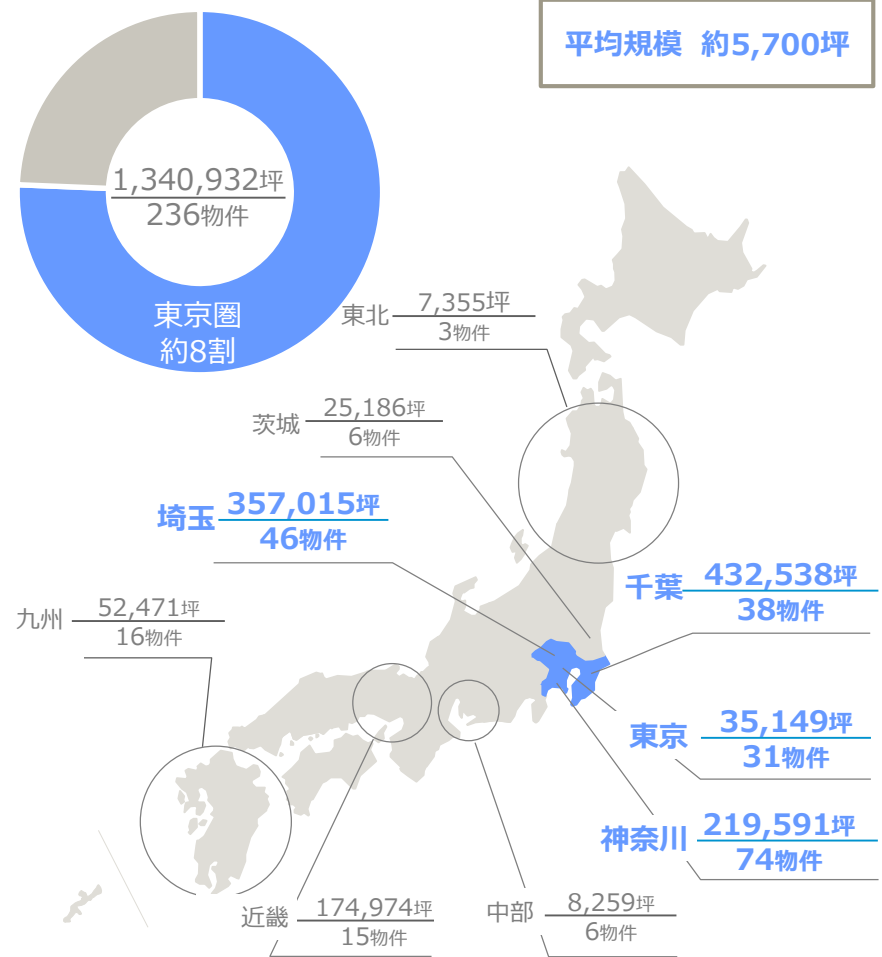


不動産管理事業 管理面積（エリア別）

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

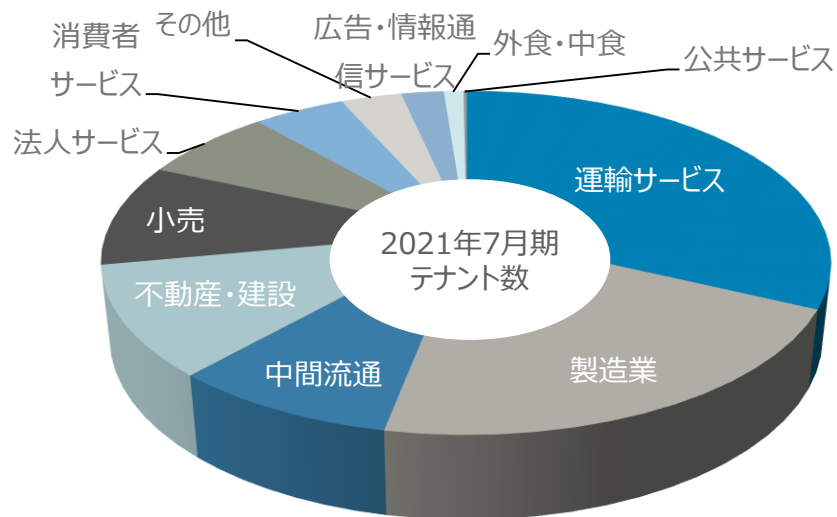


※2022年1月末現在
 ※東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

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
- ・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)
- ・SOSiLA物流リート投資法人
- ・住商リアルティ・マネジメント(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)
- ・株式会社ecoプロパティーズ
- ・東急不動産キャピタル・マネジメント株式会社
- ・ヒューリック株式会社
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等
(敬称略、順不同)

※2022年1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



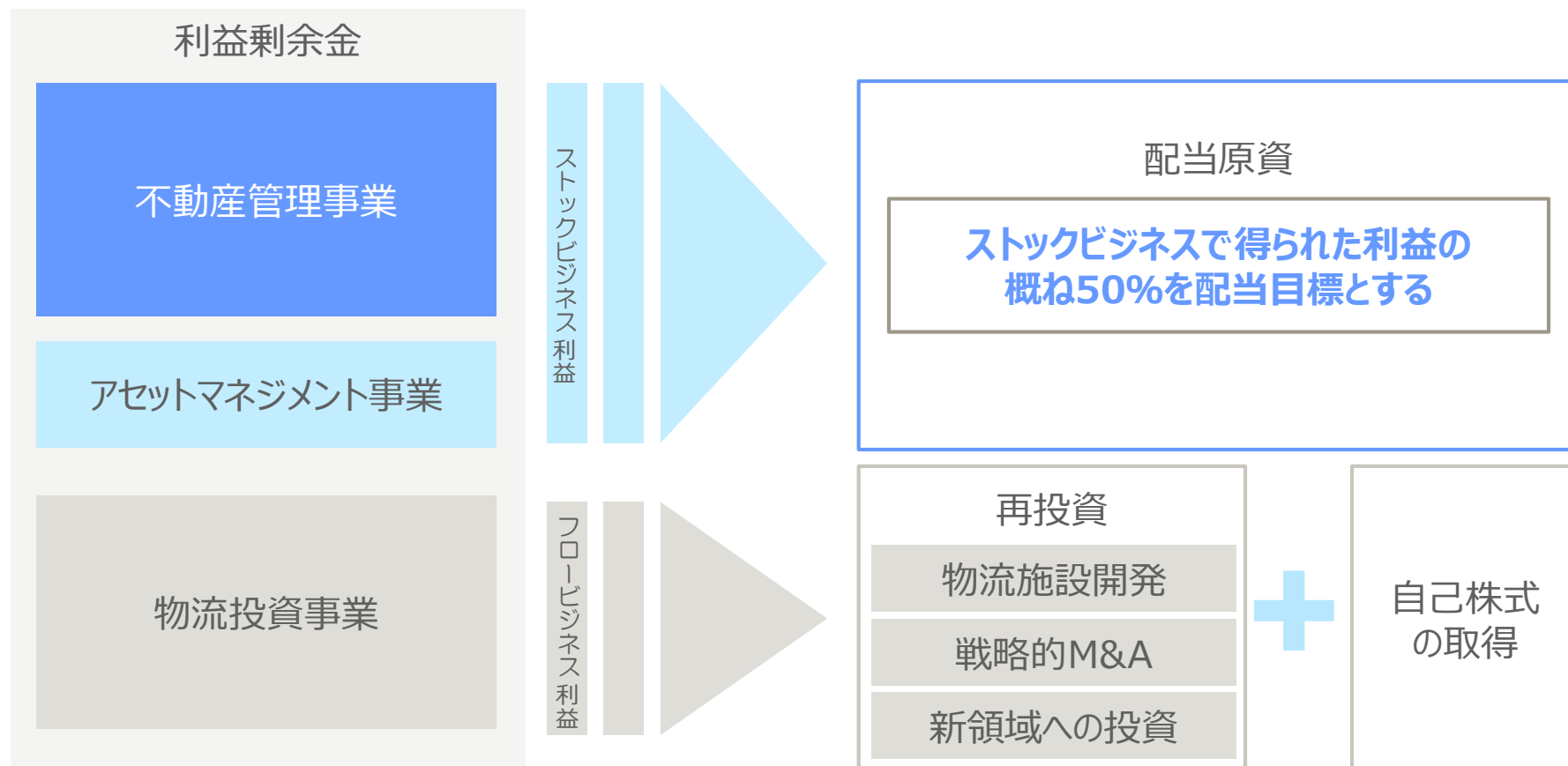
アライアンス



ストックビジネスの成長に応じた株主還元の実施

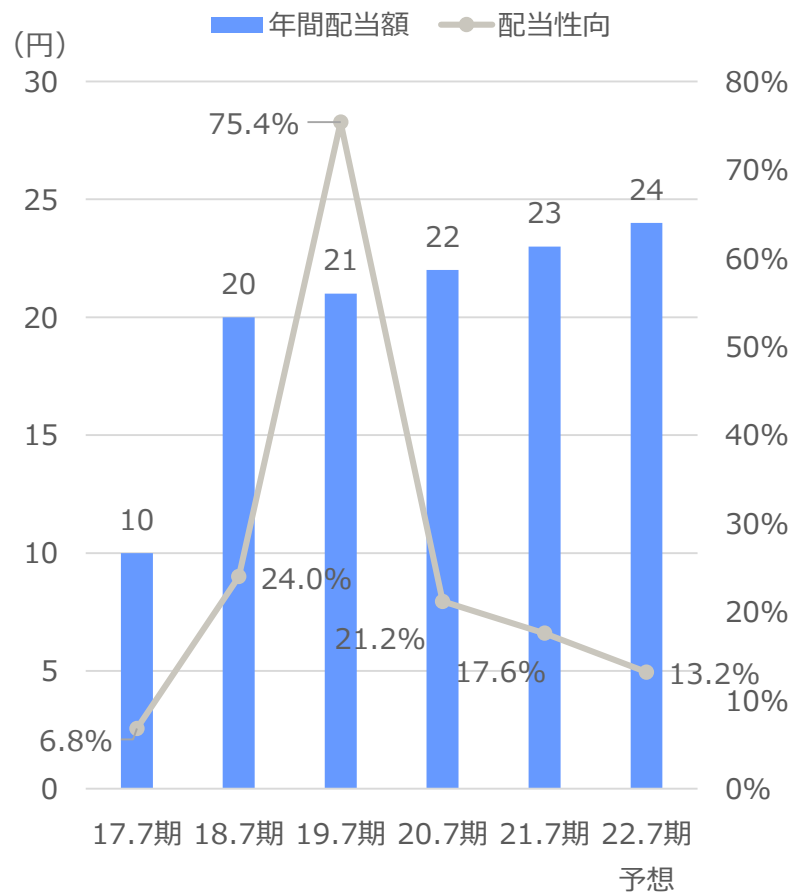
- スtockビジネスで得られた利益剰余金を配当原資とし、継続的な成長により、長期・継続的な増配を目指します。
- フロービジネスで得られた利益剰余金は、物流施設開発、Stockビジネス強化のためのM&A、長期的な成長のための新領域への投資等への再投資と、自己株式取得等に活用します。

資本戦略



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

2022年7月期通期（連結）予想

24円 / 株

前年比 **+1**円増 (+4.3%増)

ストックビジネスで得られた利益の

概ね**50%**

※2021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

※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

株式情報（2022年1月31日現在）

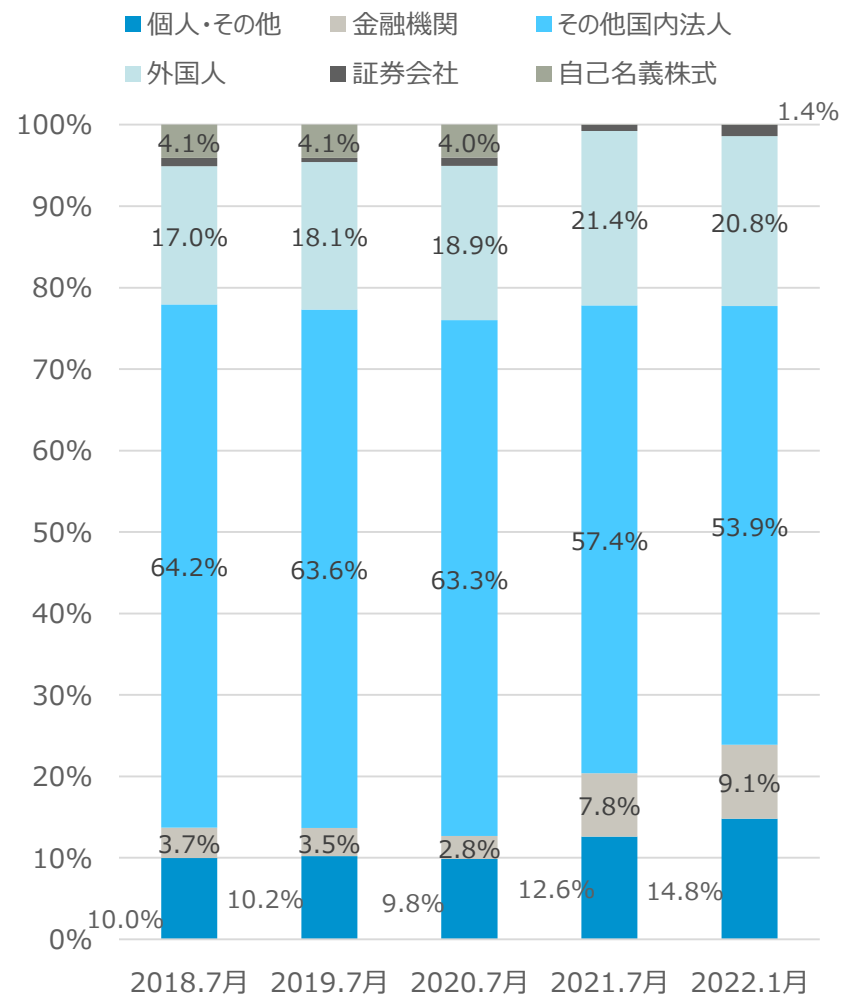
発行済株式総数および株主数

発行済株式総数	27,468,800株
株主数	11,638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	2,065	6.89
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	1,135	3.79
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）	606	2.02
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	599	2.00
公共建物（株）	559	1.87
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) SUB A/C NON TREATY	539	1.80

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。