



2023年7月期 決算説明資料

2023年9月13日



- ① **第2次中期経営計画期間の事業利益予想のアップデート**
- ② **株主還元方針のアップデート**
- ③ **セグメント区分の変更**

今後の見通しおよび課題認識

【見通し】

2023年7月期は、営業指標である事業利益にて、好調な物流不動産売買市場、底堅い賃料相場を背景に、期初計画比23%増の80.2億円を達成することが出来ました。

金利の先高感の影響を受け、J-REIT市場は厳しい局面を迎えていますが、物流不動産の売買市場は、依然、好調です。2024年7月期の事業利益は、75億円と致しました。2023年7月期は、関連会社の投資割合の増加によるのれん再評価による影響が、4.4億円ありました。当該一時的要因を除いた実力値ベースでは、マスターリース事業等の国内事業の成長を見込むものの、海外事業における物流施設開発への先行投資等を主な要因として、事業利益は前期からほぼ横ばいとなります。

物流不動産賃貸市場においては、2022年は、首都圏において過去最高の100万坪を超える賃貸需要が確認された一方、大量供給の影響を受け、空室率が7%台にまで上昇しています。賃料の上昇トレンドは継続しておりますが、短期的にはテナントの物件選別の傾向はより高まると予想しております。しかしながら、2024年は首都圏における供給が100万坪を切る水準にまで、落ち着きを見せると当社では市場観測しています。

フロービジネスにおいては、このような賃貸市場を考慮し、ロジスクエアの売却は、現時点にてテナントが確定している5物件のみを、保守的に2024年7月期の業績予想に織り込んでおります。詳しくは、23~25ページをご参照ください。

【事業上の重点課題】

① マスターリース事業の成長

インフレに対応した賃料値上げの実施と、有効活用・既存物件取得を通じ面積拡大を図ります。

② 物流投資事業における優良な開発素地の継続仕入れ

現在、投資の中心は、2027年7月期以降にシフトしています。物流投資事業は、キャピタルゲインを確保するだけでなく、アセットマネジメント等のストック収益基盤を拡大する成長ドライバーでもあり、中期的な優良案件の発掘を目指します。

③ 海外事業展開

将来の収益基盤の一角を担うべく、本中期経営計画期間中、エリア拡大も視野に入れ投資を積極化していきます。

今後の見通しおよび課題認識

【株式評価に対する課題認識】

2021年10月に実施した第2回公募増資の募集価格（1,780円）を、22.1%（2023年7月31日時点）下回っております。株式市場からの事業成長性に対する信頼回復を経営上の優先課題の一つとして位置づけます。
具体的には、より透明性の高い業績予想の開示、ビジネスモデルの丁寧な説明、より理解しやすい開発パイプラインの説明等を決算説明資料やIR活動を通じて実行していくことにより、株式市場での適切な株価形成を目指します。

より将来の事業展開の透明性を高めるため2024年7月期のみならず、各事業年度の事業利益の見込みをアップデートし、第2次中期経営計画期間の最終年度となる2026年7月期の事業利益は、従来の120億円の目標を上方修正し140～150億円としました。

【株主還元の充実】

合わせて、株主還元の充実にも取り組みます。
これまでの 第2次中期経営計画期間中の総還元性向を「目標30%」から「下限30% ～ 目標50%」に変更致します。
期末配当に加え、機動的な還元（自己株式取得または特別配当）を通じ、より充実した還元を目指します。
期末配当については累進配当を計画致します。

なお、2023年7月期の期末配当に関しては、従来予想の24円から1円増配し、25円と致します。
さらに、25円の特別配当を、形式上2024年7月期の中間配当として実施する方針について決定致しました。
2024年7月期の期末配当は26円を計画するとともに、業績や市場動向に応じて自己株式取得または特別配当を追加で実施することを検討致します。
詳しくは、8ページおよび10ページをご参照ください。

引き続きのCREグループへのご理解・ご支援の程よろしくお願いいたします。

代表取締役社長 亀山 忠秀

目次

2023年7月期 業績ハイライトおよび2024年7月期見通し	P.5
株式評価に対する課題認識と対応	P.6
2024年7月期 業績予想	P.11
2023年7月期 決算説明	P.15
収益モデル	P.19
各事業の状況 – フロービジネス	P.22
各事業の状況 – ストックビジネス	P.29
各事業の状況 – 海外事業	P.34
持続可能な社会への取り組み	P.36
APPENDIX	P.39

2023年7月期業績ハイライトおよび2024年7月期見通し

2023年7月期業績ハイライトおよび2024年7月期見通し

	2022年7月期 実績	2023年7月期 実績		2024年7月期 見通し		
事業利益 ※1 <small>(())は(株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴うのれん再評価の影響による449百万円を除く数値</small>	10,991百万円	8,023百万円 (7,573百万円)		7,500百万円		
連結純利益 <small>(())は(株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴うのれん再評価の影響による449百万円を除く数値</small>	5,775百万円	4,387百万円 (3,938百万円)		3,800百万円		
1株当たり配当	安定配当	24円	25円	配当合計 (予定)	26円	配当合計
	特別配当	—	25円 (予定) ※3	50円	未定	未定
総還元額	1,965百万円※2	1,462百万円 (予定) ※4		未定		
総還元性向 <small>(())は当期純利益から(株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴うのれん再評価の影響による449百万円を除いて計算を行った場合の数値</small>	34%	33% (37%)		30% (下限) ~ 50% (目標)		

当社における総還元性向の計算式：総還元性向 =
$$\frac{(n年度の期末配当) + (n+1年度の中間配当) + (n+1年度の自己株式取得額)}{n年度の当期純利益}$$

2023年7月期事業ハイライト

- 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：①新規事業関連子会社の業績の下振れ、②小型倉庫の売却の延期等により、減益
- アセットマネジメント事業：公募・私募ファンド共に成長し、期初計画から一転、増収増益
- 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に伴い負ののれんを計上

※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 配当総額719百万円の他、2022年9月13日～2022年9月30日および2022年11月1日～2022年11月16日に実施した自己株式取得額 計1,246百万円を含みます。

※3 当社は2023年9月13日の取締役会にて、2024年7月期に1株当たり25円の特別配当を中間配当として実施する方針について決議いたしました。実施について正式に決議いたしましたら、速やかに開示いたします。

※4 2023年7月期の総還元額 (予定) は、2024年7月期中間配当実施の際の発行済総株式数 (自己株式を除く) が2023年7月31日と同数であることを前提とします。

株式評価に対する課題認識と対応

株式評価に対する課題認識と対応

課題認識

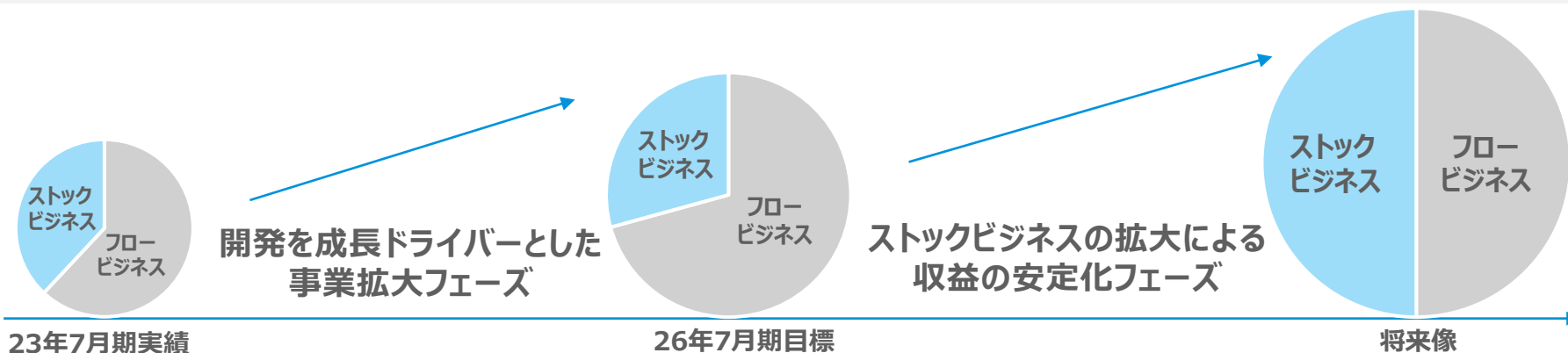
- ・透明性の高い成長シナリオの提示
- ・収益のボラティリティの逡減
- ・積極的な株主還元

対応

- ▶ 事業利益予想を継続的にアップデート
- ▶ ストック収益の拡大による安定化
- ▶ 成長投資の継続と高い総還元性向※の両立

※第2次中期経営計画期間中 30%（下限）～50%（目標）

ストックビジネスとフロービジネスの事業規模の構成イメージ



事業利益 75.7億円※

140～150億円

マルチプル ×5.4 (時価総額÷事業利益)

収益力拡大による
株式評価向上を目論む

時価総額 =405億円 (2023年7月31日現在)

ストックビジネス割合の増加による
評価（マルチプル）向上を目論む

※ (株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴う、のれん再評価の影響による+449百万円を除いています。

各事業年度の事業利益予想（アップデート）

- 各セグメントの利益計画を見直し、各事業年度の事業利益※予想をアップデート

※ 各事業年度の想定売却物件はP23に記載

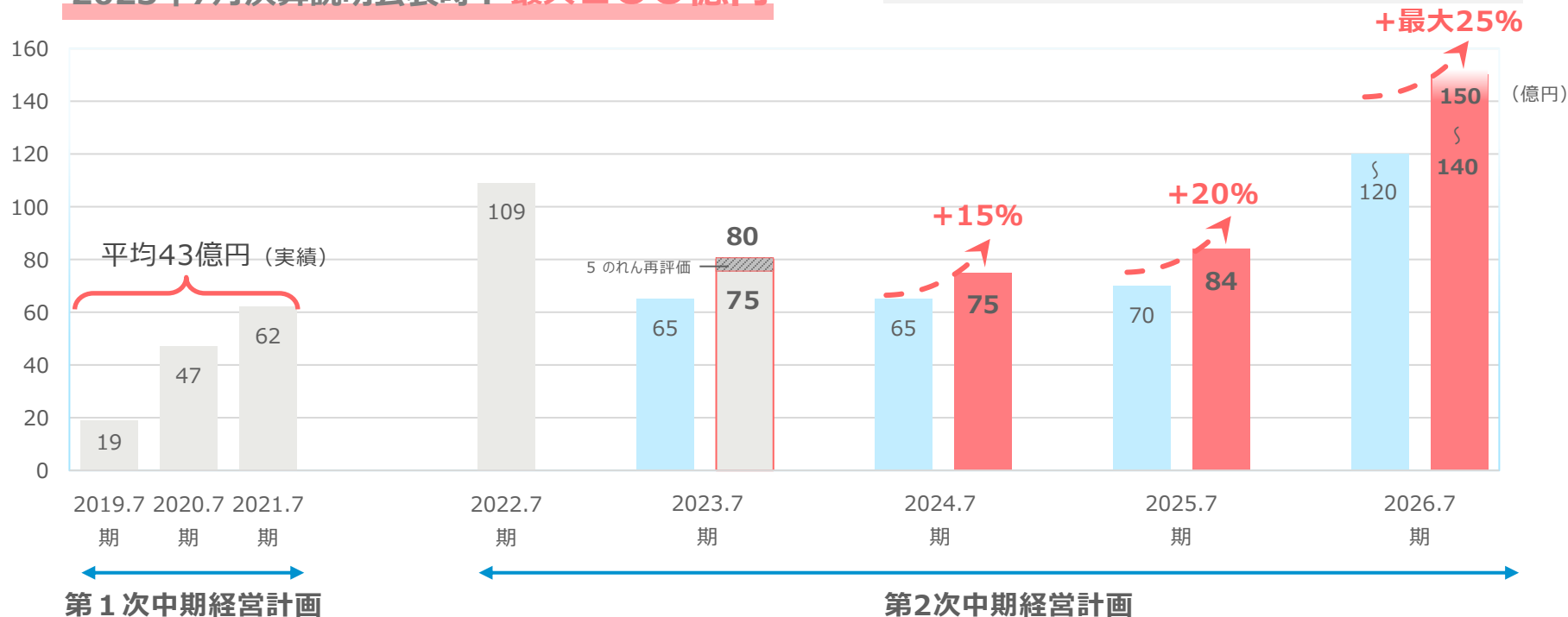
※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

第2次中期経営計画期間中の事業利益（実績／予想）

第2次中期経営計画期間中の平均事業利益（想定）

・2022年7月決算説明公表時：**86億円**

・2023年7月決算説明公表時：**最大100億円**



成長を支える投資計画(アップデート)

第2次中期経営計画期間中の投資計画／実績

(億円)

	2022.7期・2023.7期 (実績)	2024.7期～2026.7期 (計画)	5か年合計
物流投資事業	700	1,990	2,690
アセットマネジメント事業	5	50	55
海外事業	15	65	80
新規事業	5	5※ ※M&Aを実施する場合の資金は計画外	10
合計	725	2,110	2,835

株主還元：安定配当と機動的な還元を実施

第2次中期経営計画期間中の株主還元

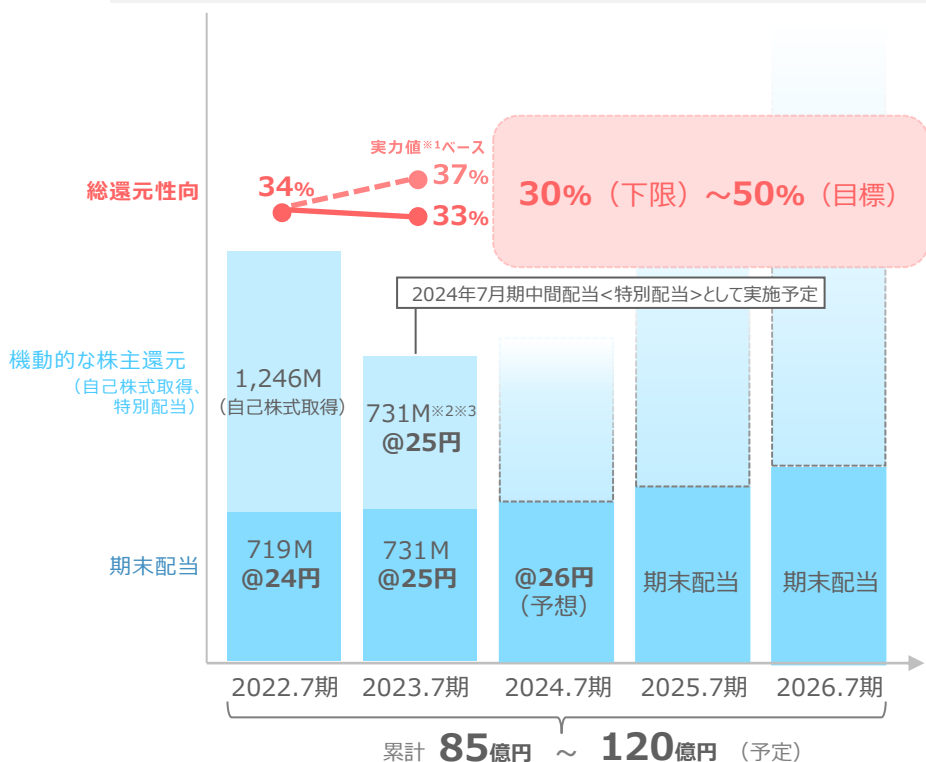
2022年7月期決算説明 (2022年9月12日公表)

累計 **70億円** (予定)

2023年7月期決算説明 (2023年9月13日公表)

累計 **85億円 ~ 120億円** (予定)

2022年7月期～2026年7月期の利益・還元推移イメージ および 2023年7月期の1株当たり配当



従前

- 総還元性向 目標を30%
- 配当に加え、機動的な自己株式取得を実施

今後、第2次中期経営計画期間中

- 総還元性向 每期 **30%**を下限に、**50%**を目標とする。
- 期末配当に加え、業績や市場動向に応じて、**機動的な株主還元 (自己株式取得または特別配当) を実施**
- 期末配当は **累進配当** を計画
- 状況に応じ、将来の収益に対する還元の前倒実行も検討

※1 当期純利益から(株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴うのれん再評価の影響による449百万円を除いて計算を行った場合の数値です。

※2 当社は2023年9月13日の取締役会にて、2024年7月期に1株当たり25円の特別配当を中間配当として実施する方針について決議いたしました。実施について正式に決議いたしましたら、速やかに開示いたします。

※3 2023年7月期の総還元額 (予定) は、2024年7月期中間配当実施の際の発行済総株式数 (自己株式を除く) が2023年7月31日と同数であることを前提とします。

2024年7月期業績予想

2024年7月 通期業績予想

- 営業利益は前期比+4.9%、EBITDAは同+4.8%を見込む。
- 海外事業における物流施設開発への先行投資等を主な要因として、事業利益は前期からほぼ横ばいとなる計画。

(百万円)

	2023年7月期通期 (連結) 実績	2024年7月期通期 (連結) 予想	増減	
			金額	%
売上高	52,159	67,900	15,740	30.2%
営業利益	7,147	7,500	352	4.9%
EBITDA	7,729	8,100	370	4.8%
事業利益※ (注)は(株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴うのれん再評価の影響による449百万円を除く数値	8,023 (7,573)	7,500	△523 (△73)	△6.5% (△1.0%)
経常利益	6,697	6,050	△647	△9.7%
親会社株主に帰属する 当期純利益	4,387	3,800	△587	△13.4%
1株当たり 当期純利益 (EPS)	149.41円	129.88円	△19.53円	△13.1%

※ 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

セグメント変更について

- 2024年7月期よりセグメント構成を見直し、ストックビジネスとフロービジネスを明確化。
- 海外事業セグメントを新設。
- 事業利益※を指標として重視した経営を行っている実態に鑑みて、持分法適用会社についてもセグメントの構成要素に含めることに変更。

旧セグメント		新セグメント	
不動産管理事業	<ul style="list-style-type: none">・マスターリース・中小型施設の売買・プロパティマネジメント・リーシング・新規事業・海外不動産管理	不動産管理事業	<ul style="list-style-type: none">・マスターリース・プロパティマネジメント・リーシング
物流投資事業	<ul style="list-style-type: none">・物流施設の開発、売却・海外不動産開発	物流投資事業	<ul style="list-style-type: none">・物流施設の開発、売却・中小型施設の売買
アセットマネジメント事業	<ul style="list-style-type: none">・ファンドの組成、運用	アセットマネジメント事業	<ul style="list-style-type: none">・ファンドの組成、運用
その他事業		海外事業	<ul style="list-style-type: none">・海外事業全般
		その他事業	<ul style="list-style-type: none">・新規事業

※ 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

2024年7月期 通期業績予想 (セグメント別)

(百万円)

	2023年7月期 通期 (連結) 実績 (組替後)	2024年7月期 通期 (連結) 予想	増減	
			金額	%
売上高	52,159	67,900	15,740	30.2%
不動産管理事業	23,322	23,130	△192	△0.8%
物流投資事業	25,129	40,120	14,990	59.7%
アセットマネジメント事業	1,531	1,560	28	1.9%
海外事業	36	10	△26	△72.6%
その他事業	2,139	3,080	940	43.9%
セグメント利益	7,700	7,380	△320	△4.2%
不動産管理事業	1,757	1,780	22	1.3%
物流投資事業	5,716	6,370	653	11.4%
アセットマネジメント事業	962	910	△52	△5.4%
海外事業	△100	△310	△209	—
その他事業	372	△60	△432	—
調整額	△1,007	△1,310	△302	—

● 不動産管理事業

既存物件の取得を加速し、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
※中小型施設の売買は、物流投資事業に移管しました。

● 物流投資事業

【大型物件】

リースアップ完了物件のみで計画を構成
ロジスクエア伊丹は12月に売却予定 (契約済)
厚木 I、一宮、福岡小郡、掛川の平均売却キャップ
レートはCREリートのインプライドキャップを参考に設定。

【中小型物件】

私募リート (組成予定) への物件売却を計画

● 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
中小型物件対象の私募リート組成を計画

● 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

● その他事業

前期は負ののれんの計上があり、今期減益

注1) 2023年7月期通期実績は新セグメント組替後にて記載 注2) 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3) セグメント利益 = 営業利益 + 持分法投資損益

2023年7月期決算説明

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

96.8%

(前期末比 △0.8pt)

アセットマネジメント事業

AUM:ファンド運用資産残高

2,814億円

(前期末比 +416億円、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 (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 (未公表含む)

約**1,000億円超**

財務

ネットD/E レシオ

(期末時点での上限 2.5倍)

1.23倍

有利子負債

756億円

※パイプラインの詳細は、P23~25参照

- 2022年7月期比、減収減益となるが、期初計画、修正計画対比において、しっかりと収益を積み上げ、当期純利益においては、期初計画対比+37%、修正計画比+22%の43.87億円を計上

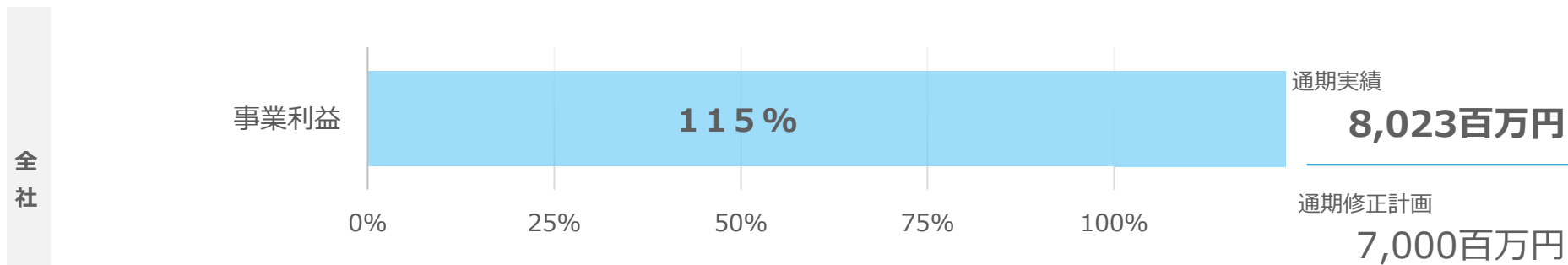
(百万円)

	2022年7月期 通期実績	2023年7月期 通期実績	2023年7月期 修正計画 (2023年3月15日)
売上高	62,734	52,159	51,900
売上総利益	15,717	12,837	—
販管費	5,534	5,689	—
(のれん償却額)	258	212	—
営業利益	10,182	7,147	6,700
EBITDA	10,767	7,729	7,400
事業利益※1 <small>()は(株)エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴うのれん再評価の影響を除く数値</small>	10,991	8,023 (7,573)	7,000
経常利益	9,187	6,697	5,650
親会社株主に 帰属する 当期純利益	5,775	4,387	3,600
1株当たり 当期純利益 (EPS)	196.82円	149.41円	122.60円

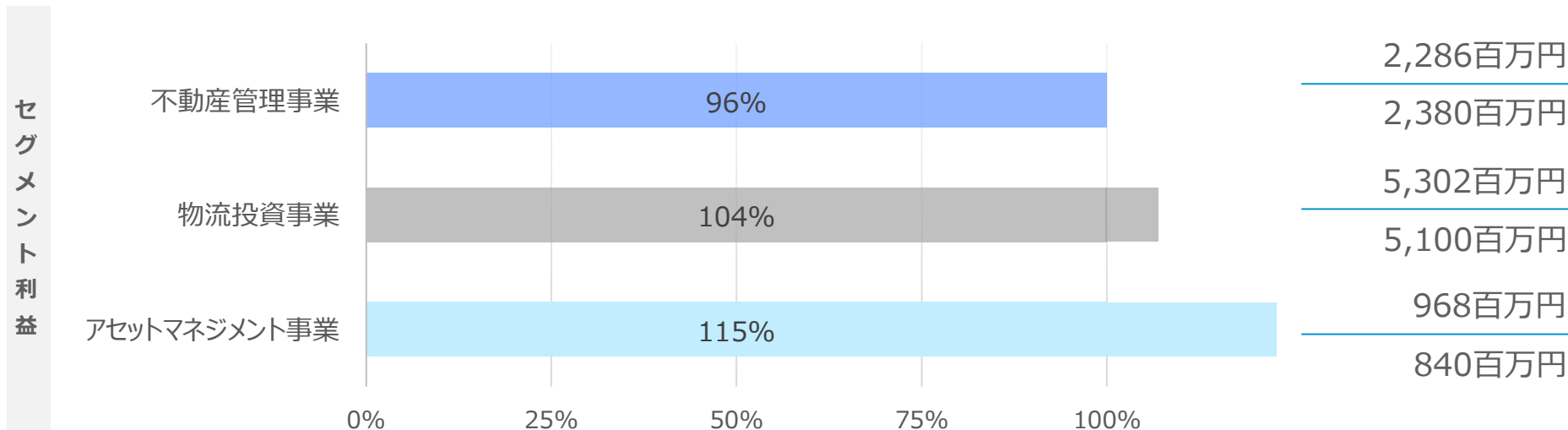
	2022年7月期 通期実績	2023年7月期 通期実績	2023年7月期 修正計画 (2023年3月15日)
売上高	62,734	52,159	51,900
不動産管理事業	28,058	28,205	28,400
物流投資事業	33,260	22,411	22,200
アセットマネジメント事業	1,408	1,536	1,300
その他事業	7	6	—
セグメント利益	10,182	7,147	6,700
不動産管理事業	2,892	2,286	2,380
物流投資事業	7,796	5,302	5,100
アセットマネジメント事業	847	968	840
その他事業	2	△99	—
調整額	△1,356	△1,309	△1,620

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**※¹8,023百万円※²、修正計画に対する**進捗率は115%**



※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 (株) エンバイオ・ホールディングスへの追加出資に伴う、のれん再評価の影響による + 449百万円 を含みます。



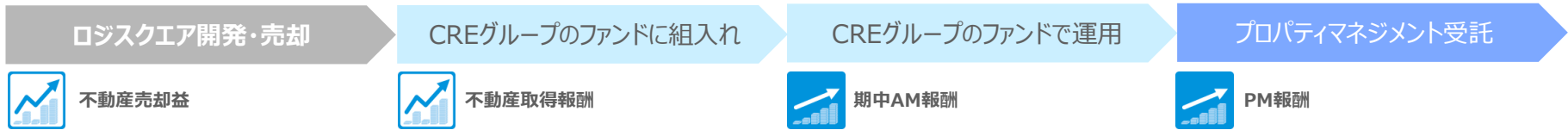
収益モデル

2つの収益モデル

- 3つのセグメントが有機的に事業連携し、2つの収益モデルを実現。



開発から繋がる収益モデル ※次項に数値イメージあり



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



2つの収益モデル

- 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

開発から繋がる収益モデル（数値イメージ）

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



フロー収益

合計 **98億円**/年



ストック収益

合計 **2.3億円**/年

実績に裏付けられた
高い収益性（粗利）

400億円/年 × 24% = **96億円**/年

最低ターゲット

過去実績

10% ~ **24%**

物件取得報酬を獲得

400億円/年 × 0.5% = **2億円**/年

物件取得価格 × **0.5%** ※1

※1: CREリートがCRE開発物件を取得した場合

安定かつ収益性の高い
アセットマネジメント

400億円/年 × 0.5% = **2億円**/年

物件価格 × **0.5%** ※2

※2: CREリートの期中運用報酬合計額の過去実績
約0.5%程度

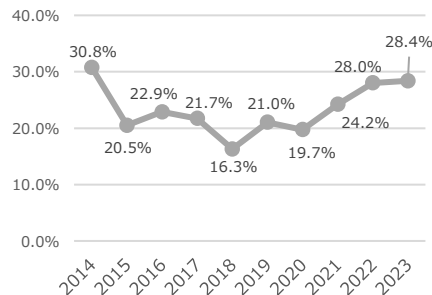
テナントの粘着性を高める
プロパティマネジメント

400億円/年 × 5% × 1.5% = **0.3億円**/年

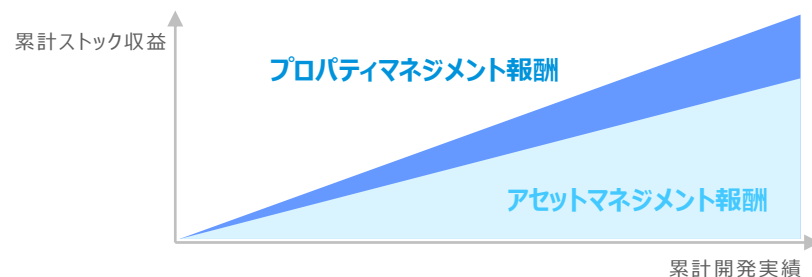
賃料 × **1.5%** ※3

※3: 物件の表面利回り 5%、かつ、CREリートからの報酬
料率1.5%を前提

開発粗利率実績



累計ストック収益

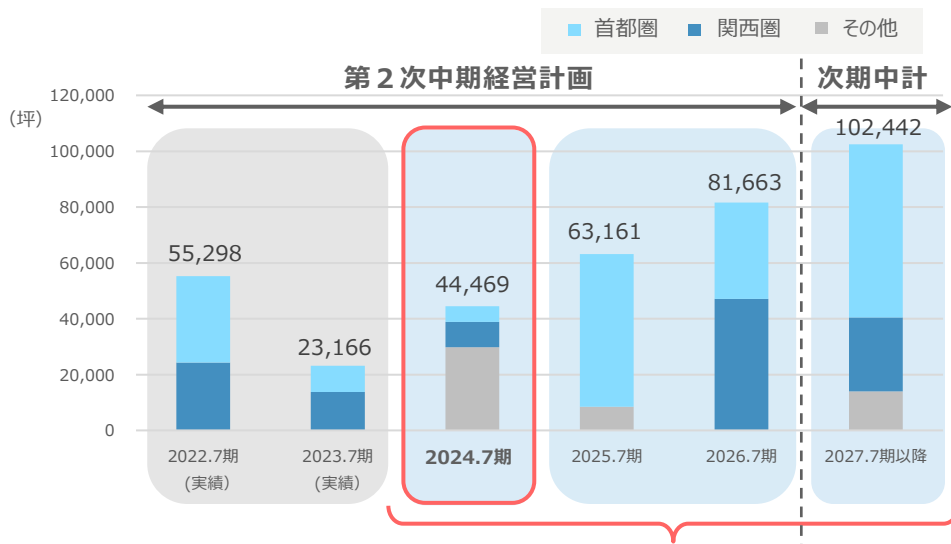


各事業の状況 – フロービジネス

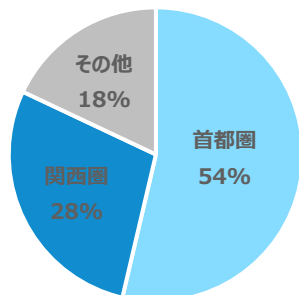
フロービジネス | 物流投資事業：パイプライン

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。

各期の売却面積



2024.7期以降のパイプラインのエリア分散



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。

売却時期	物件名	エリア	坪	テナント確定or 内定率
2022年7月期	ロジスクエア三芳Ⅱ	首都圏	5,486	—
	ロジスクエア大阪交野	関西圏	24,362	—
	ロジスクエア狭山日高	首都圏	25,450	—
計 55,298坪				
2023年7月期	ロジスクエア白井 協業	首都圏	9,323	—
	ロジスクエア枚方	関西圏	13,843	—
計 23,166坪				
2024年7月期 (予定)	ロジスクエア伊丹	関西圏	9,068	100%
	ロジスクエア厚木Ⅰ	首都圏	5,517	100%
	ロジスクエアア一宮	その他	(予定) 18,344	100%
	ロジスクエア福岡小郡	その他	(予定) 7,234	100%
	ロジスクエア掛川	その他	(予定) 4,306	100%
計 44,469坪				
2025年7月期 (予定)	ロジスクエア松戸 借地	首都圏	4,732	
	ロジスクエアふじみ野A	首都圏	(予定) 33,969	
	ロジスクエア草加Ⅱ	首都圏	(予定) 4,870	
	ロジスクエア成田	首都圏	(予定) 5,437	100%
	ロジスクエア厚木Ⅱ 協業	首都圏	(予定) 5,573	100%
	(仮称) ロジシティ小郡 共同開発	その他	(予定) 8,580	100%
	計 63,161坪			
2026年7月期 (予定)	ロジスクエアふじみ野B	首都圏	(予定) 34,510	
	ロジスクエア京田辺A	関西圏	(予定) 47,153	15%
	ロジスクエア久喜Ⅲ	首都圏	未定	
計 81,663坪超				
2027年7月期以降 (予定)	ロジスクエア朝霞A	首都圏	(予定) 29,040	
	ロジスクエア朝霞B 借地	首都圏	(予定) 19,813	
	ロジスクエアふじみ野C	首都圏	(予定) 13,093	
	ロジスクエア京田辺B	関西圏	(予定) 26,479	
	ロジスクエア名古屋みなと	その他	(予定) 14,017	
計 102,442坪				

フロービジネス | 2024年7月期以降売却予定物件一覧

第2次中期経営計画

次期中計

2024.7期

2025.7期

2026.7期

2027.7期以降

計 44,469坪

首都圏

LS厚木 I



関西圏

LS伊丹



その他

LS一宮



LS掛川



LS福岡小郡



計 63,161坪

首都圏

LS松戸



LS厚木 II



LS草加 II



LS成田



LSふじみ野A



その他

(仮称)
ロジシティ小郡



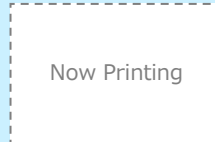
計 81,663坪超

首都圏

LS
ふじみ野B



LS
久喜Ⅲ



関西圏

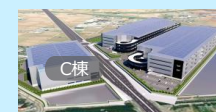
LS
京田辺A



計 102,442坪

首都圏

LS
ふじみ野C



LS
朝霞AB



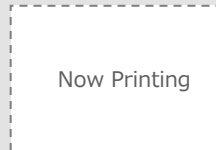
関西圏

LS
京田辺B



その他

LS名古屋
みなと

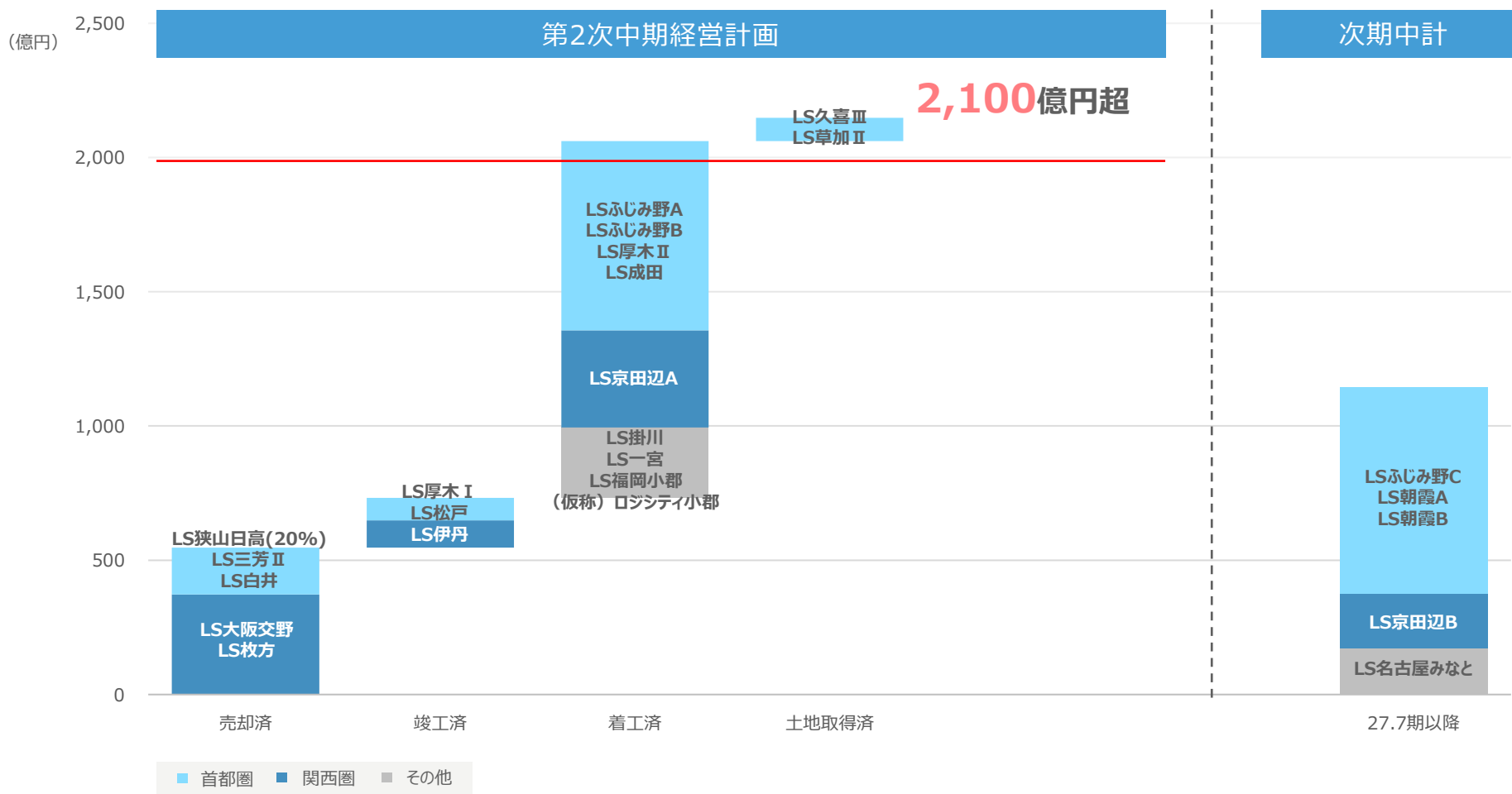


注) 物件の売却時期は、工事の進捗状況やリーシング状況により変更が生じる可能性があります。

2023年7月期はロジスクエア枚方・ロジスクエア白井の2物件を売却。

公表済パイプライン残高が、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**に拡大
次期中計以降のパイプラインの取得も堅調に推移、1,000億円にまで積み上げ

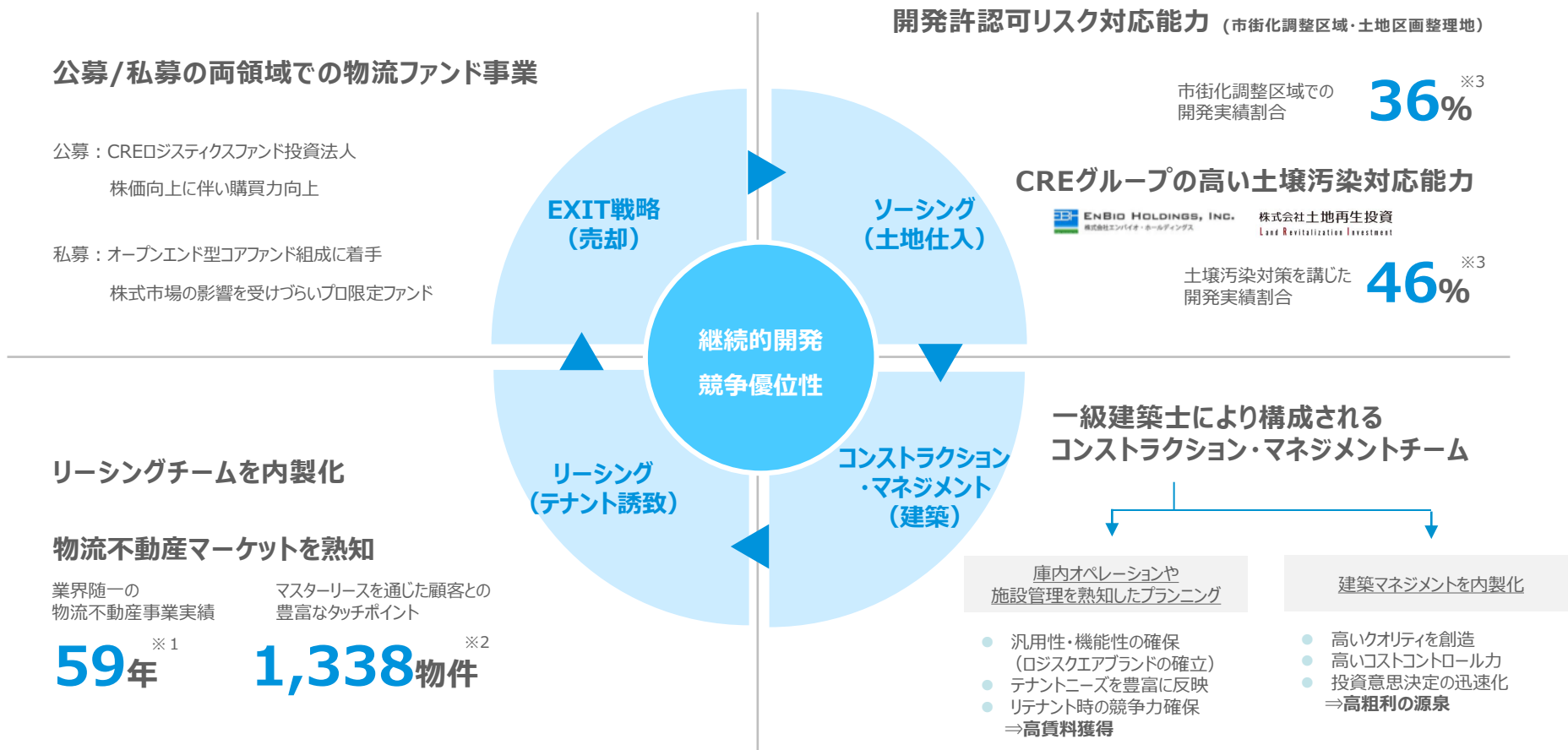
重要指標：第2次中期経営計画におけるパイプライン



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

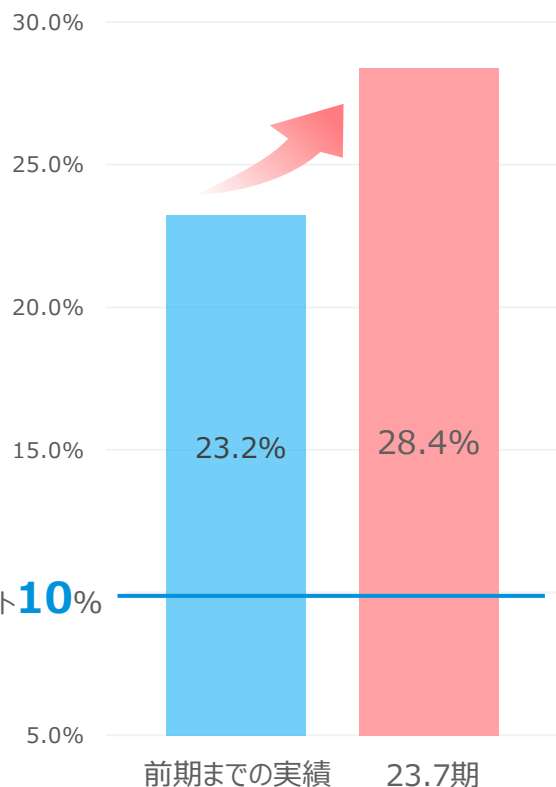


※1 天幸総建 1964年創業 ※2 2023年7月末時点 ※3 LS松戸までの竣工済25物件の実績より

フロービジネス | 物流投資事業 : 投資～回収実績

セグメント粗利率推移

- セグメント粗利率は上昇



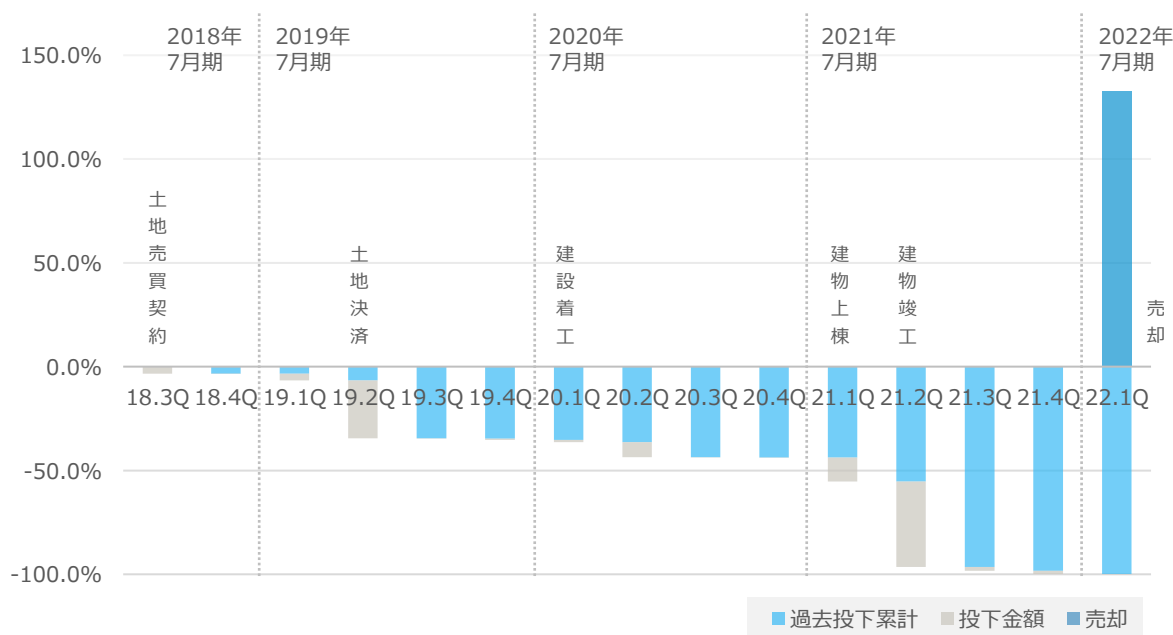
参考：投資～回収プロセス

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

フロービジネス | 物流不動産マーケット環境

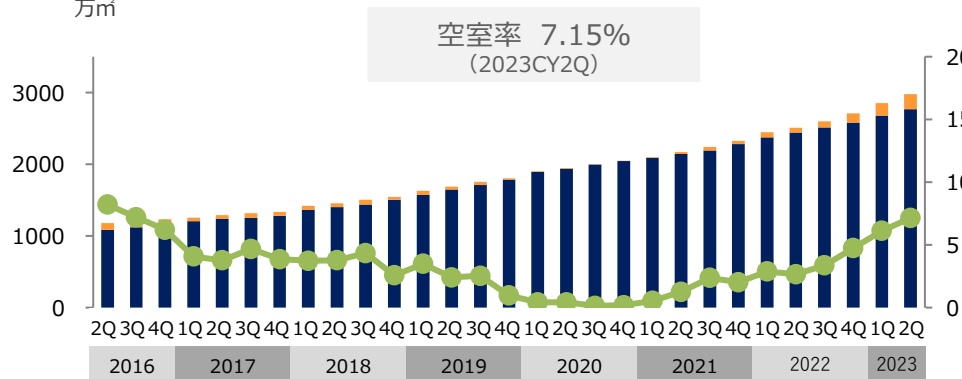
賃貸マーケット

- 首都圏は旺盛な需要継続も空室率増加。
- 関西圏は需給ともに減少も需要が勝り空室率は減少。

■ ストック量と空室率

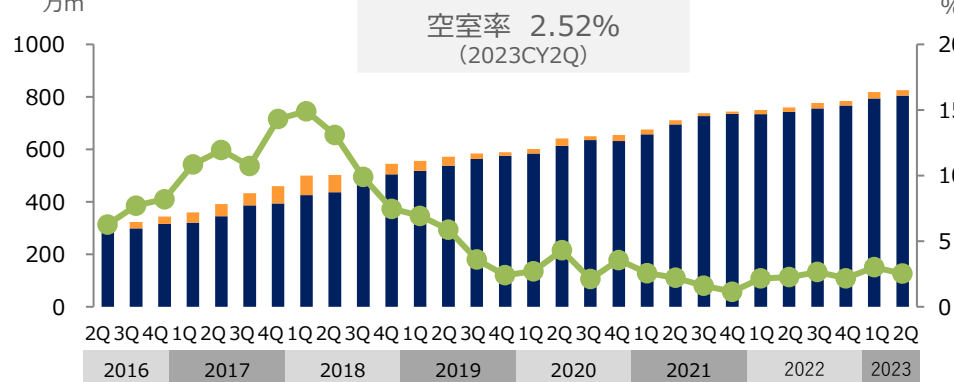
首都圏

万㎡



関西圏

万㎡

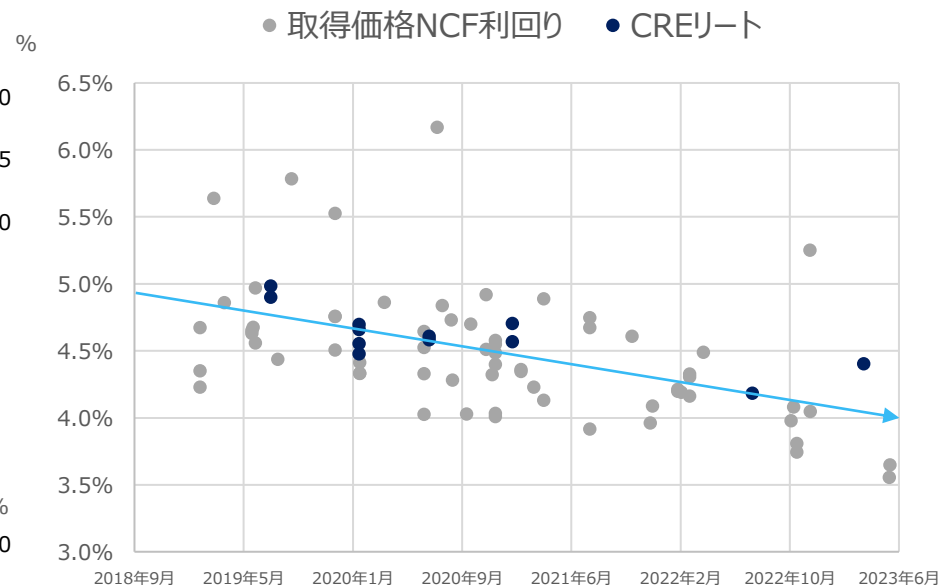


出所：当社「倉庫・物流不動産 マーケットレポート (β版) Ver. 202306」

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

各事業の状況 – スtockビジネス

ストックビジネスを支える柱

マスターリース

- 既存中小型倉庫の購入～CREグループのファンドへ売却、土地の有効活用（倉庫の建設）、既存中小型倉庫の借上げを通じて受託物件を増加させ、管理面積を拡大
- 2024年7月期は中小型倉庫の私募リートの組成を予定。ファンド組入れ物件からマスターリースを受託し、さらなる事業基盤の拡大をはかる（関連ページ P33）。

ML物件数の推移



賃料動向（2022-2023）

- テナント入替に伴う新規賃料は、旧賃料対比にて上昇傾向継続

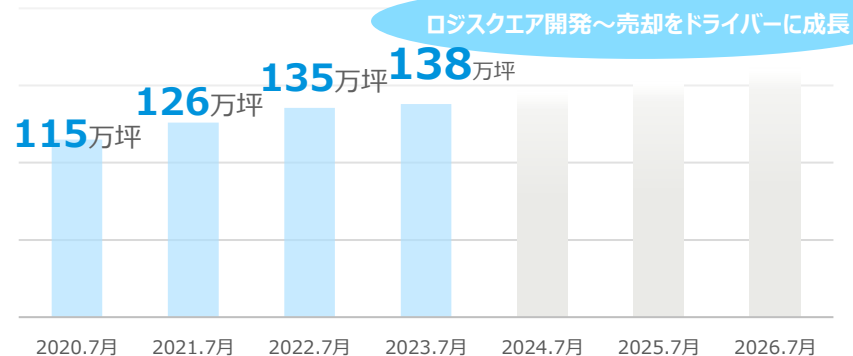
新規賃料変動率 **+4.5%** 入替率 **4.0%**

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

プロパティマネジメント

- ロジスクエアの開発～CREグループのファンドへの売却を通じて受託面積を増加させるとともに、収益性の向上をはかる
- 受託収入は3年間（2023年7月期→2026年7月期）で約27%の成長を想定

重要指標：プロパティマネジメント管理面積推移



物流施設中心型PM会社 第**3**位^{※1}の約**185**万坪^{※2}の受託面積

※1 出所：月刊プロパティマネジメント 2022年11月号 ※2 2023年7月31日時点

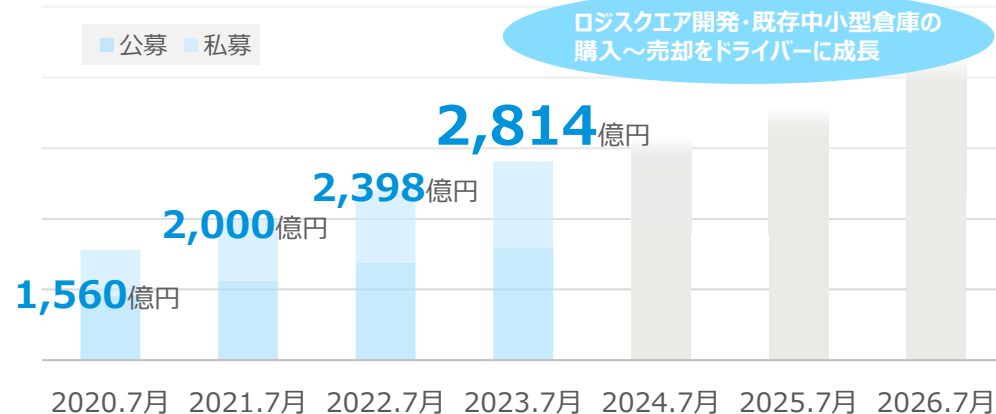
ストックビジネス | アセットマネジメント事業

AUMの倍増 × 報酬料率向上 を目論む

アセットマネジメント

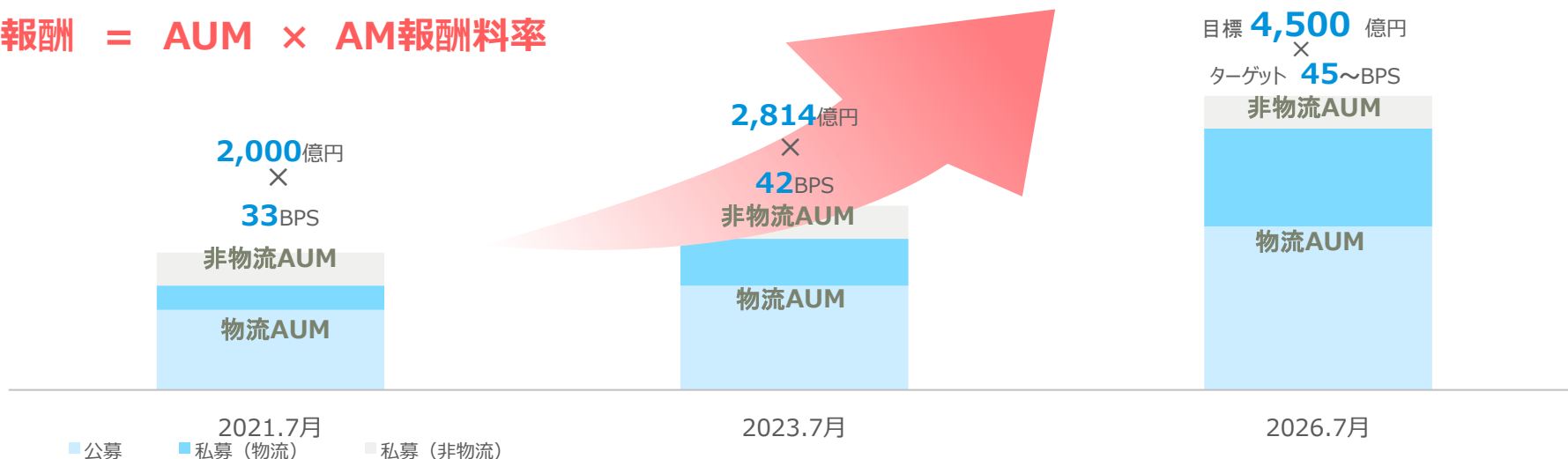
- ロジスクエアの開発・既存中小型倉庫の購入～CREグループのファンドへの売却を通じて受託物件を増加させ、AUMを拡大
- 物流施設を中心とするファンド投資家への適正なサービス提供を通してAM報酬の向上を図る
- CREロジスティクスファンド投資法人に加え、中小型倉庫ファンド・セルフストレージファンドなど、運用ファンドの多様化を図る

重要指標：AUM推移



アセットクラス別 AUM推移 と 平均AM報酬料率推移

AM報酬 = AUM × AM報酬料率



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

私募リート組成に向けた取り組み

第2次中期経営計画発表時に掲げた「中・小型倉庫私募リートの組成」に向けて、不動産投資法人（仮称「CREイングストリアルアセットマネジメント投資法人」）を設立し、来春以降の運用開始をめざす。

ファンドの組み入れ物件については当社がマスターリースを行う中小型倉庫となる予定であり、当社のストックビジネスの事業基盤の拡大に寄与する予定。



特徴

- J-REITと同様、**実質無期限**のファンド
- 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、主に国内の機関投資家

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

500～1,000億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。

2022年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**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7月に7物件追加組み入れ（累計54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

各事業の状況 — 海外事業

ベトナム・インドネシアへの投資を加速。
 第2次中期経営計画期間中、累計80億円の投資を予定。
 事業の位置づけを明確化するため、2024年7月期より海外事業を単独セグメント化。

セムコープ ロジスティクスパーク (ハイズオン)



セムコープ ロジスティクスパーク (クアンガイ) Park B



ベトナム

- 倉庫開発

タイ

- セルフストレージ

インドネシア

- BTS 型物流施設竣工予定 (ジャカルタ近郊チカラン市)
- ジャカルタ首都圏にて2件の倉庫開発用地の取得中

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
今後の計画	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㎡ (予定)	2023年10月 (予定)
	セムコープ ロジスティクスパーク (ゲアン) ※3棟	約39,400㎡ (予定)	2023年11月 (予定)

計 10棟 約128,700㎡

インドネシア倉庫開発状況

	開発物件名称・プロジェクト名	賃貸面積	竣工
今後の計画	BTS 型物流施設 (チカラン) ※2棟	40,000㎡ (予定)	1棟目: 2023年9月 (予定)
			2棟目: 2024年7月 (予定)

計 2棟 約40,000㎡

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きます。

特定したマテリアリティ（重要課題）

	サステナブルな環境の実現	関連する主なSDGs
E	<ul style="list-style-type: none"> ● 開発物件「ロジスクエア」への太陽光発電システムの導入を通じ100%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 ● C R E ロジスティクスファンド投資法人のGRESB登録への取り組み、グリーンファイナンスの実施 ● 土壌・地下水汚染対策 	     
S	<h3>地域社会とともに発展・成長を実現</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● 歴史保存への協力（採掘への協力） ● 倉庫開発による地域雇用の創出 ● 福祉活動への参加 ● 大学での講義（寄附講座）：上智大学、明治大学 	  
	<h3>多様な人材が活躍できる組織づくり</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● ダイバーシティの推進 ● 働き方改革の推進 ● 自己実現を重視した人材開発・人材育成 	   
G	<h3>コーポレート・ガバナンスを高め社会からの信頼を獲得</h3> <ul style="list-style-type: none"> ● コーポレート・ガバナンスへの対応 ● コンプライアンスの徹底・強化 ● リスクマネジメントの強化 	

持続可能な社会への取り組み

(株)エンバイオ・ホールディングス（持分法適用関連会社、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、株式会社エンバイオ 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」の使用電力を全て 100%グリーン電力とする計画。

「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。

2023年7月期売却のロジスクエア枚方・白井にエンバイオC・エナジーが屋根上太陽光発電所を建設中



● 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

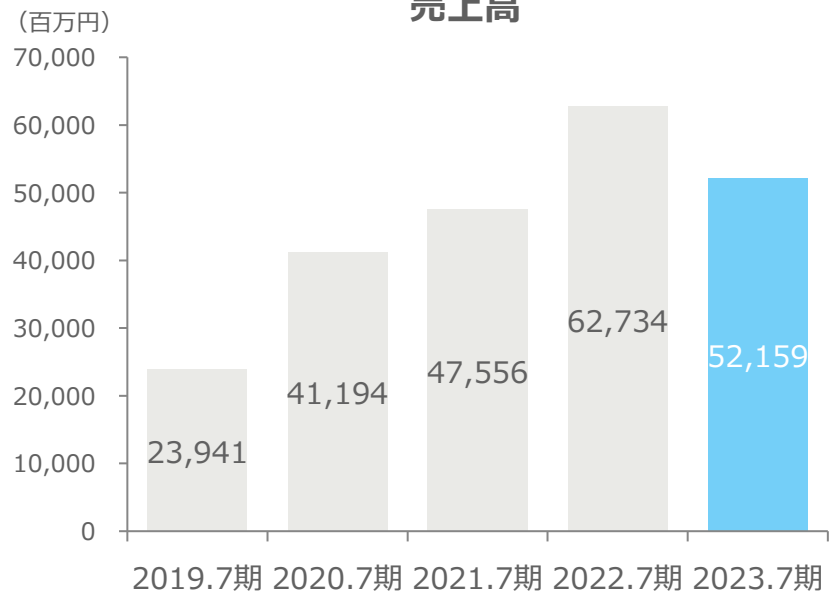


トルコ北西部ボル県、Goynuk（ゴイヌク）で
運転中のバイオマス・ガス化発電所

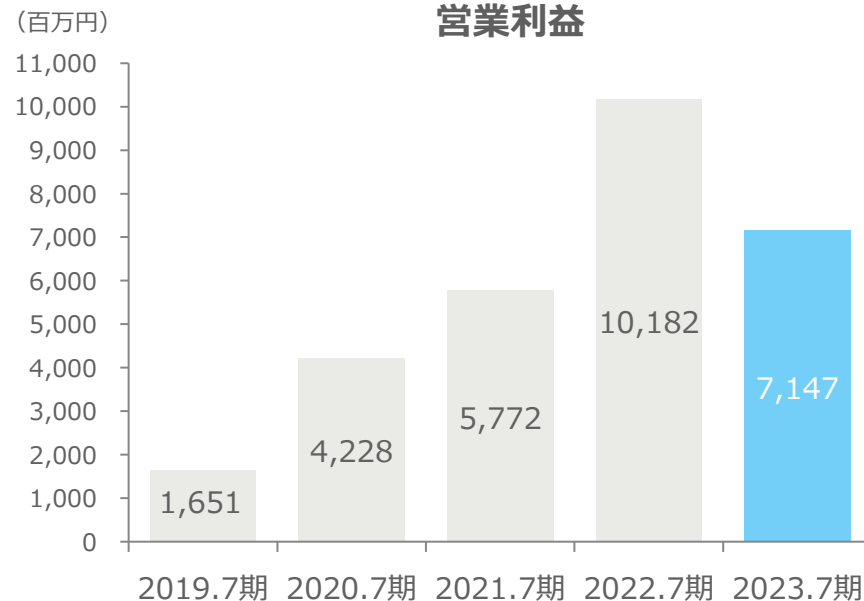
APPENDIX

業績ハイライト (全体)

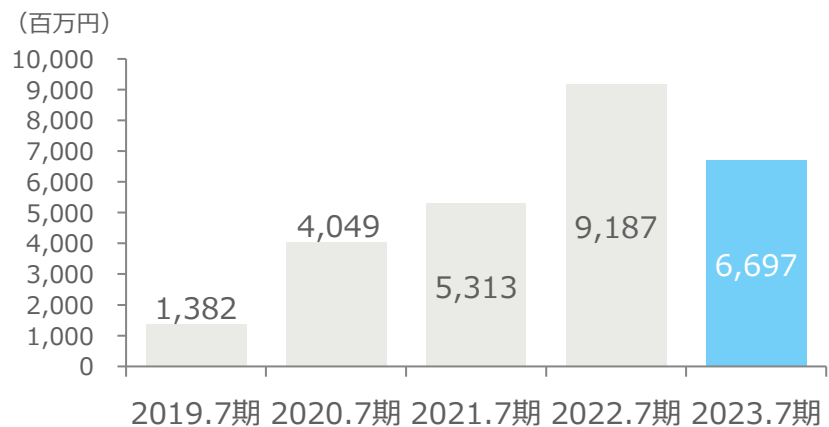
売上高



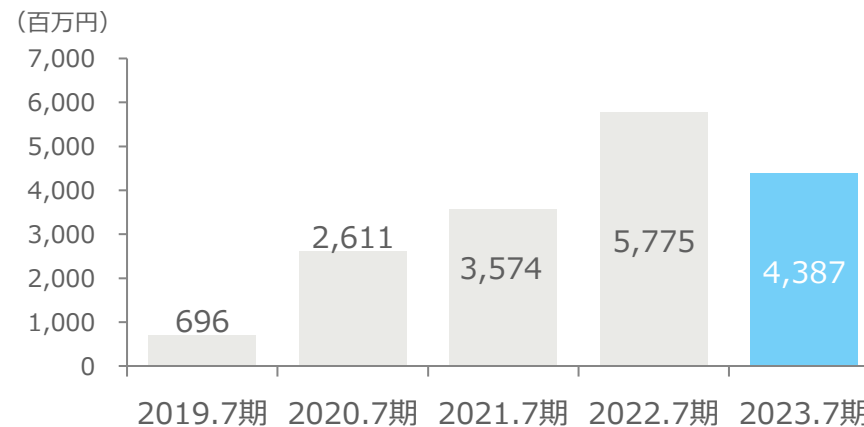
営業利益



経常利益

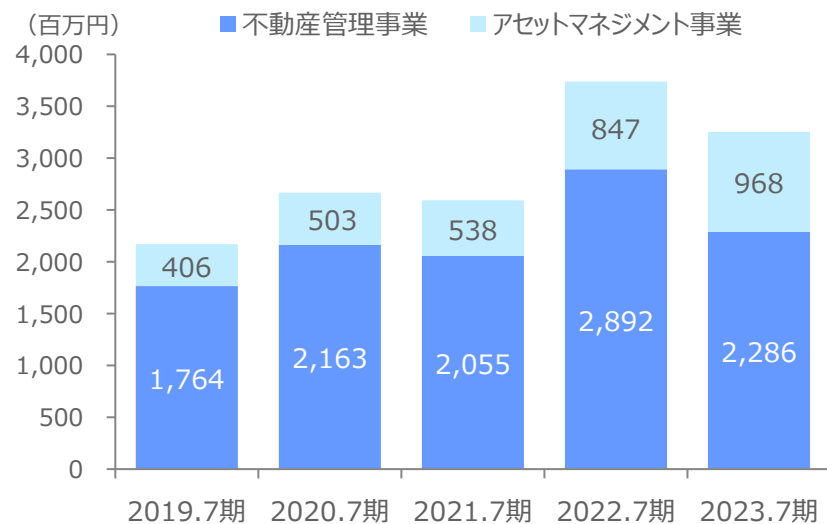


親会社株主に帰属する当期純利益

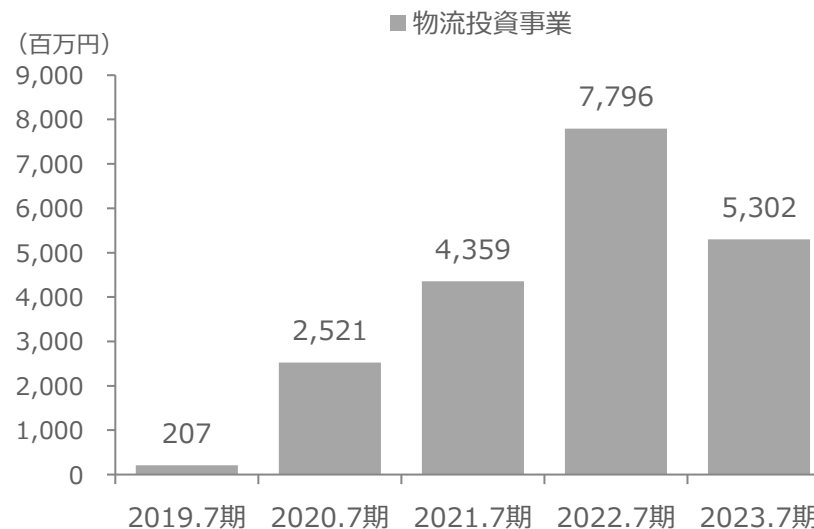


セグメント利益

ストックビジネス



フロービジネス



2023年7月期決算概要 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、ロジスクエア松戸、小型倉庫等6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、（仮称）ロジシティ小郡、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）

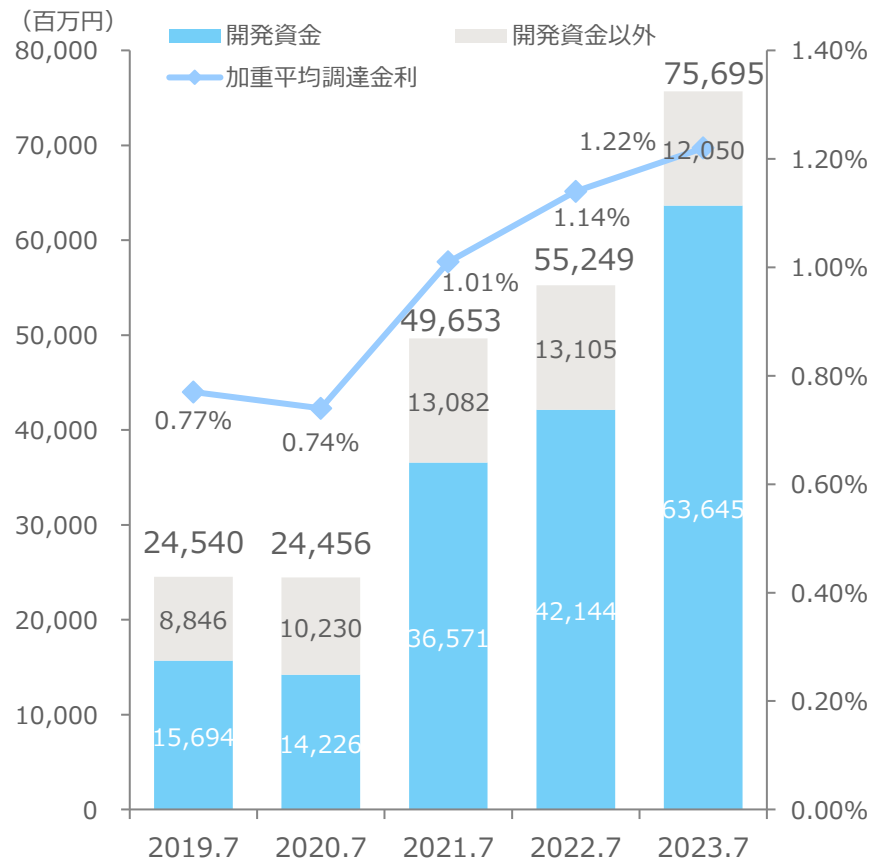
	2022年 7月末	2023年 7月末	増減		2022年 7月末	2023年 7月末	増減
資産	118,248	138,821	20,573	負債	82,090	100,344	18,253
流動資産	92,273	109,658	17,384	流動負債	20,695	35,357	14,661
（主な内訳）				（主な内訳）			
現預金	36,806	28,292	△8,513	短期借入金等※1	3,429	20,749	△17,319
販売用不動産	2,555	16,214	13,658	固定負債	61,394	64,986	3,592
仕掛販売用不動産	43,981	58,588	14,607	（主な内訳）			
固定資産	25,954	29,150	3,196	長期借入金等※2	51,790	54,946	3,155
（主な内訳）				受入敷金保証金	7,975	8,899	924
有形固定資産	7,222	7,467	245	純資産	36,157	38,477	2,319
無形固定資産	1,052	908	△144	資本金	5,217	5,295	77
投資その他の資産	17,679	20,774	3,094	資本剰余金	7,177	6,008	△1,168
（内、敷金及び保証金）	(7,548)	(7,999)	450	利益剰余金	22,311	25,979	3,668
資産計	118,248	138,821	20,573	負債・純資産計	118,248	138,821	20,573

※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

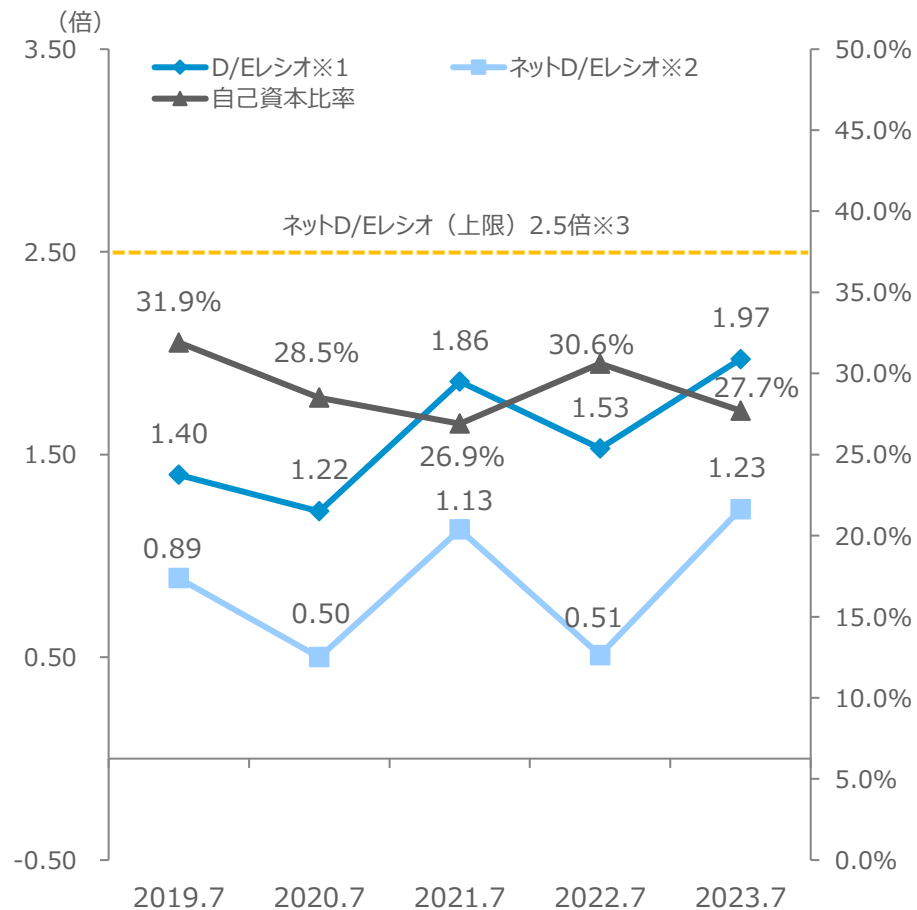
財務基盤 (2023年7月末)

借入残高・加重平均調達金利の推移 (連結)



(件)	19.7	20.7	21.7	22.7	23.7
調達先	24	23	28	44	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	52億9,562万円（2023年7月31日現在）
連結売上高	521億5,959万円（2023年7月期）
連結従業員数	332名（2023年7月31日現在）
上場市場	東京証券取引所プライム市場（証券コード：3458）
業種	不動産業

沿革

倉庫マスターリース事業の拡大
(1964年～2005年)

開発事業へ進出
(2005年～2014年)

不動産ファンド事業へ本格進出
(2014年以降)

物流インフラプラットフォームへ
(2018年以降)

CRE 1.0

CRE 2.0

CRE 3.0

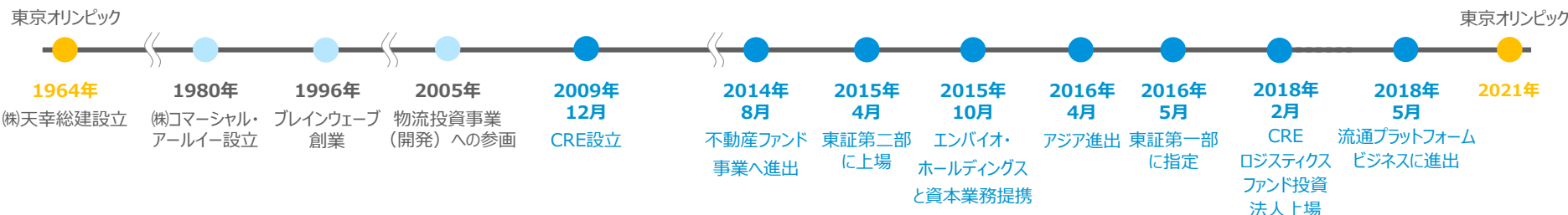
CRE 4.0

- ・小型倉庫のマスターリース事業の開始
- ・マスターリース物件への賃貸斡旋機能の充実

- ・蓄積したノウハウを活用し開発事業への本格参入
- ・物流不動産ファンド市場の拡大に伴い管理事業拡大

- ・J-REIT事業へ進出、上場、3年以内にAUM1,000億円へ
- ・私募ファンド事業も平行し拡大

- ・物流インフラプラットフォームを新たな事業領域に
- ・タイ、ベトナムに本格進出、事業エリアをアセアンに

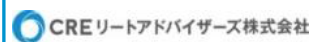


(株)コマーシャル・アールイー

2010年8月：管理事業の譲受

(株)天幸総建

2011年7月：吸収合併



2014年8月：完全子会社化



2018年5月：子会社化、2020年11月：商号変更

(株)ロジコム

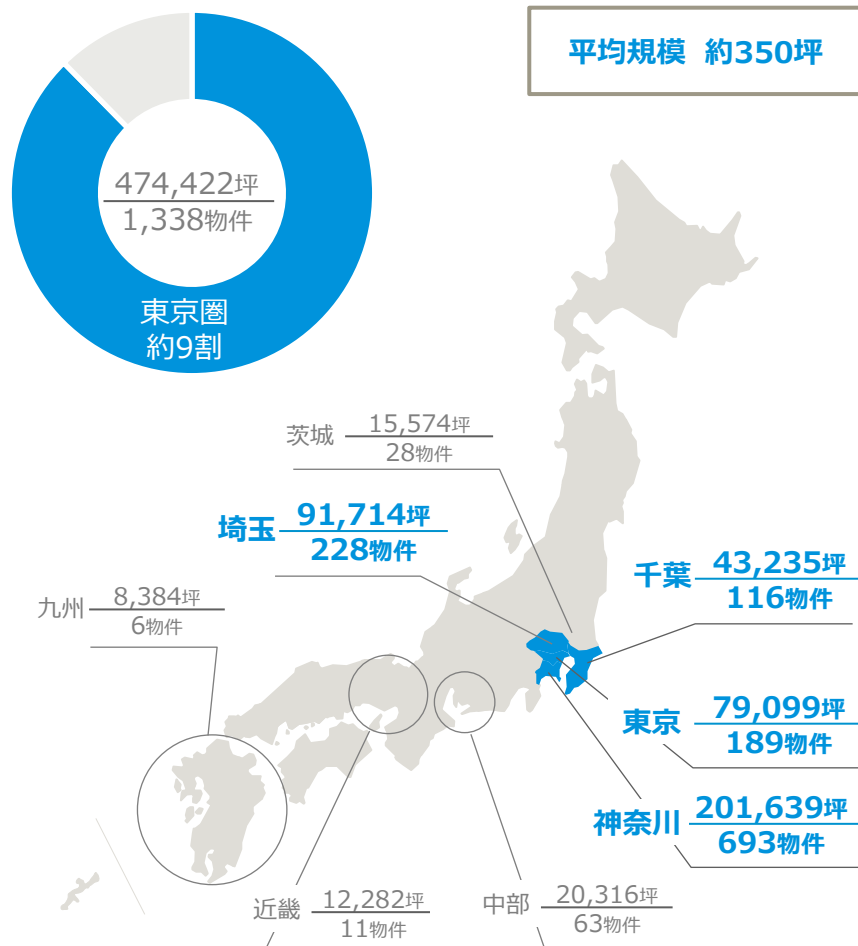
2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



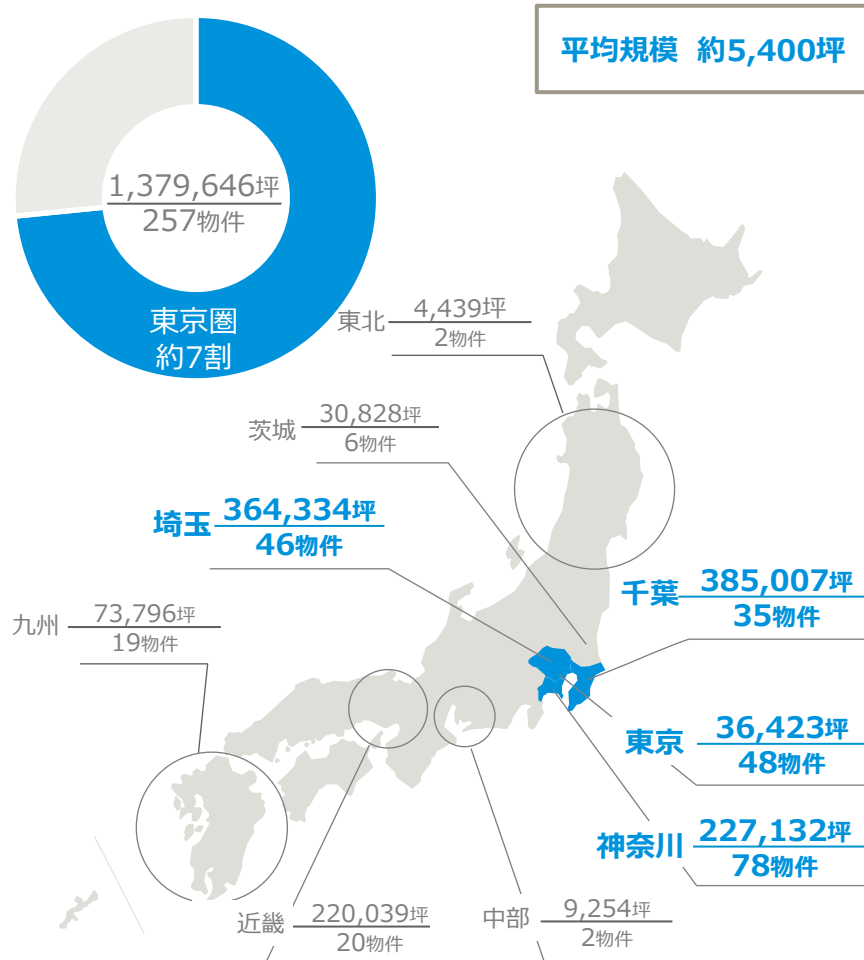
2021年7月：子会社化

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

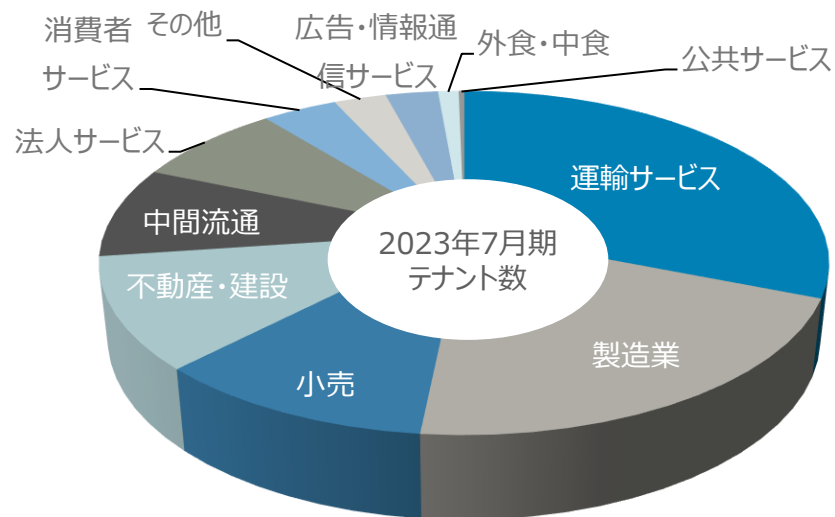


※2023年7月末現在
 ※東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

管理面積
 管理物件数

多様な顧客層

マスターリースの業種別テナント構成



プロパティマネジメントの主な顧客

- ・ラサールロジポート投資法人
- ・ラサールREITアドバイザーズ(株)
- ・スターアジア不動産投資法人
- ・スターアジア投資顧問(株)
- ・ケネディクス商業リート投資法人
- ・ケネディクス不動産投資顧問(株)
- ・ユナイテッド・アーバン投資法人
- ・ジャパン・リート・アドバイザーズ(株)
- ・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
- ・シービーアールイー(株)
- ・ストラテジック・パートナーズ(株)、等
(敬称略、順不同)

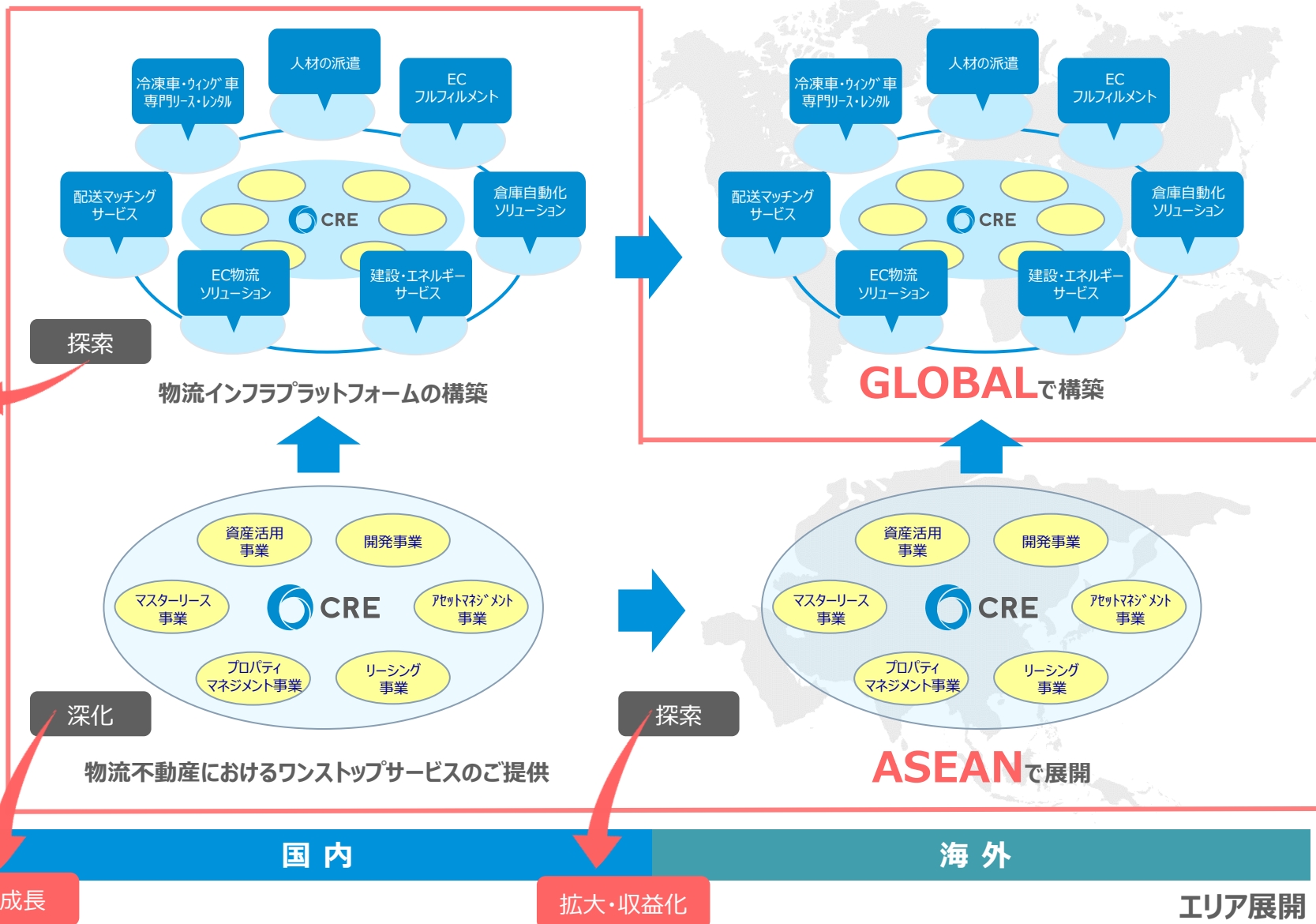
※2023年7月末現在

CREグループの事業ポートフォリオの展開

事業領域

新規

既存



子会社・関連会社



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



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

株式情報（2023年7月31日現在）

発行済株式総数および株主数

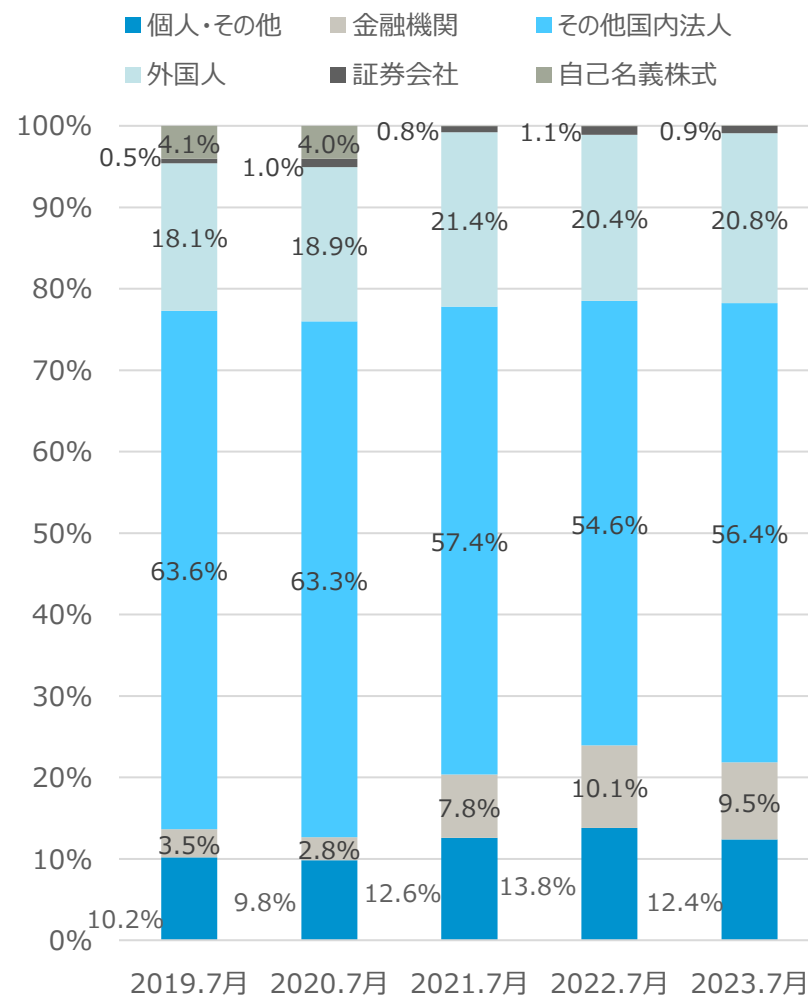
発行済株式総数	29,259,200株
株主数	6,038名

大株主

株主名	持株数 (千株)	持株比率 (%)
京橋興産（株）	11,009	37.63
ケネディクス（株）	4,485	15.33
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	2,835	9.69
日本マスタートラスト信託銀行（株） （信託口）	1,156	3.95
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	3.41
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE NON TREATY CLIENTS ACCOUNT	711	2.43
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE HCR00	621	2.12
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	606	2.07
公共建物（株）	559	1.91

（注）上記のほか、当社所有の自己株式2千株（発行済株式総数に対する所有株式数の割合0.008%）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。