

株式会社シーアールイー

個人投資家向け会社説明会



開発物件「ロジクエアール」

2024年6月28日（金）

東証プライム 証券コード **3458**（不動産業）

シーアールイーとは	P.3
事業内容	P.8
市場環境	P.26
2024年7月期通期業績予想	P.29
株主還元	P.31

物流不動産※ は
日本の経済を支えています。

シーアールイー は
物流不動産にまつわる様々な事業を一気通貫で
展開している上場企業です。

※ 物流不動産・・・物流業務を行うための施設として第三者へ賃貸される、倉庫・物流センター等の建物

シーアールイーとは

会社概要

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する国内でも数少ない専門性の高い企業集団（物流不動産のワンストップサービス）

経営理念

永徳環

企業理念

つなぐ未来を創造する

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	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	351名（2024年4月30日現在）
業種	不動産業

代表取締役会長 山下修平



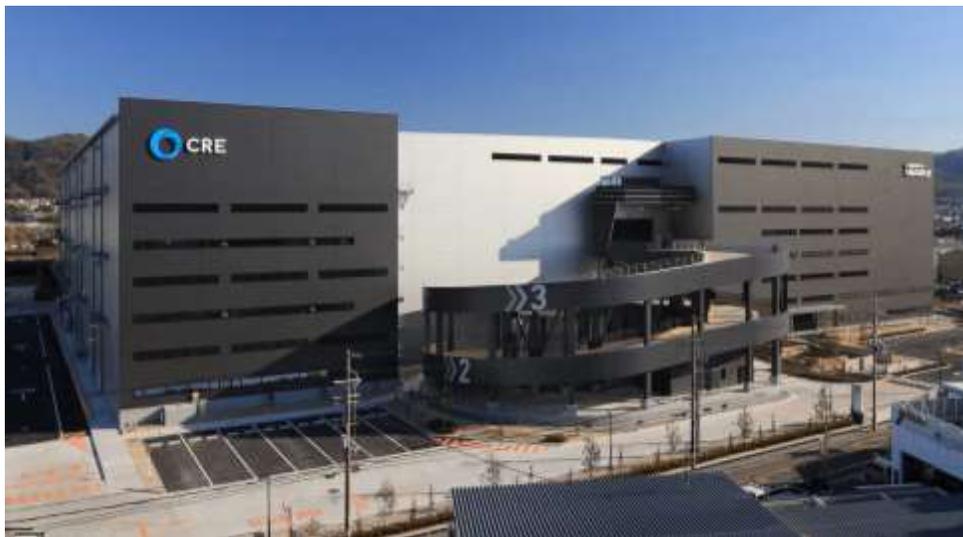
代表取締役社長 亀山忠秀



物流不動産とは

物流不動産とは

- 物流業務を行うための施設として第三者へ賃貸される、倉庫・物流センター等の建物（出所：国土交通省）



当社開発物件：ロジスクエア大阪交野 約24,000坪



当社開発物件：ロジスクエア狭山日高 約25,000坪

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

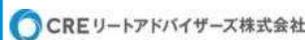


(株)コマーシャル・アールイー

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

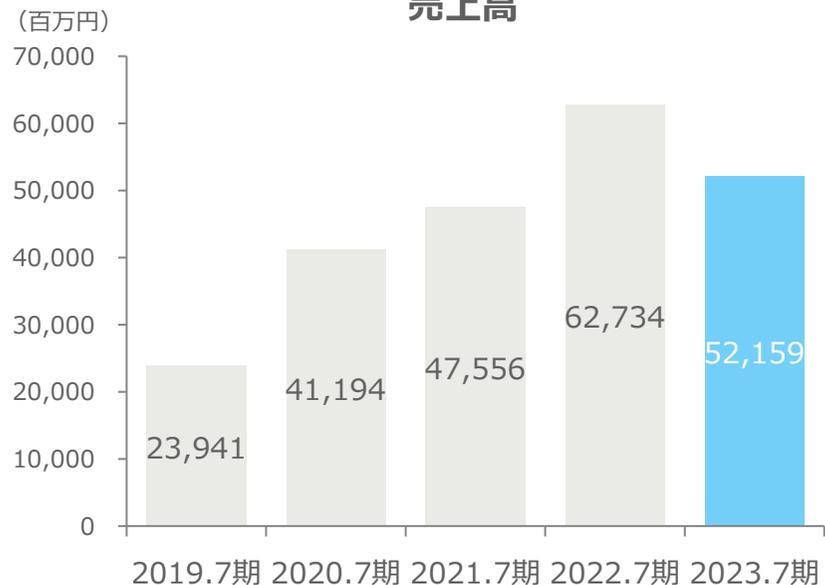
2018年12月：子会社化、2020年8月：吸収合併



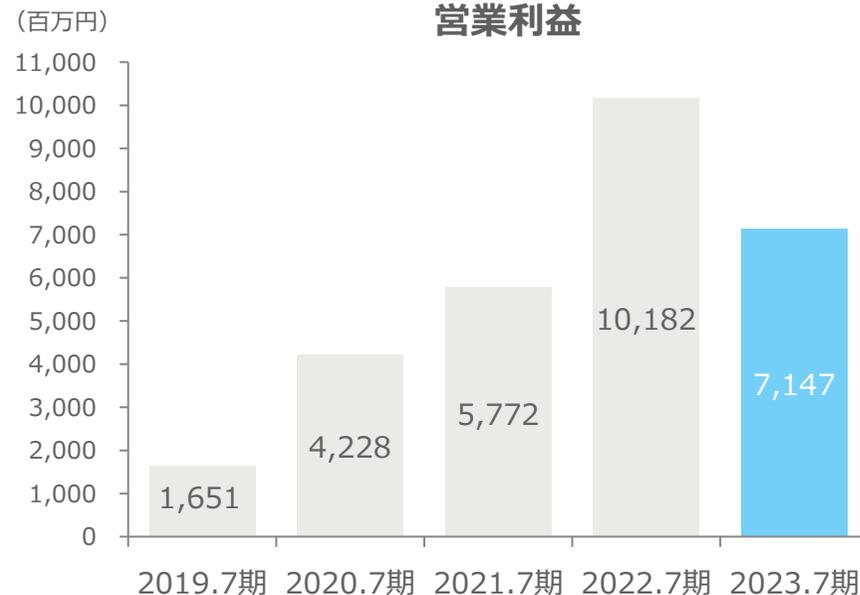
2021年7月：子会社化

業績推移

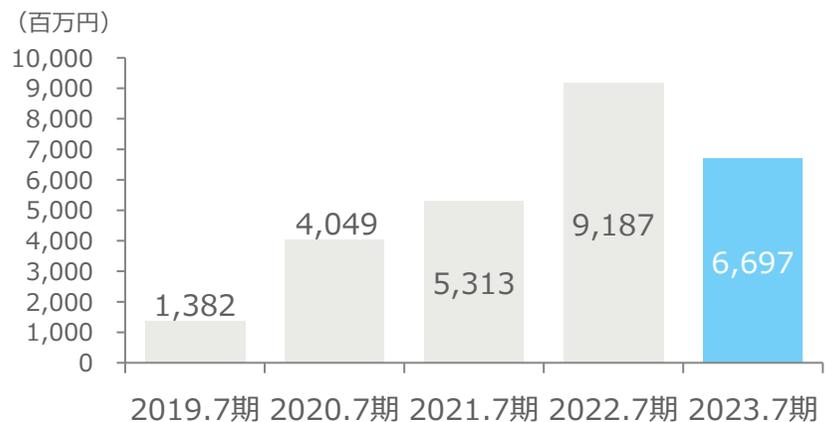
売上高



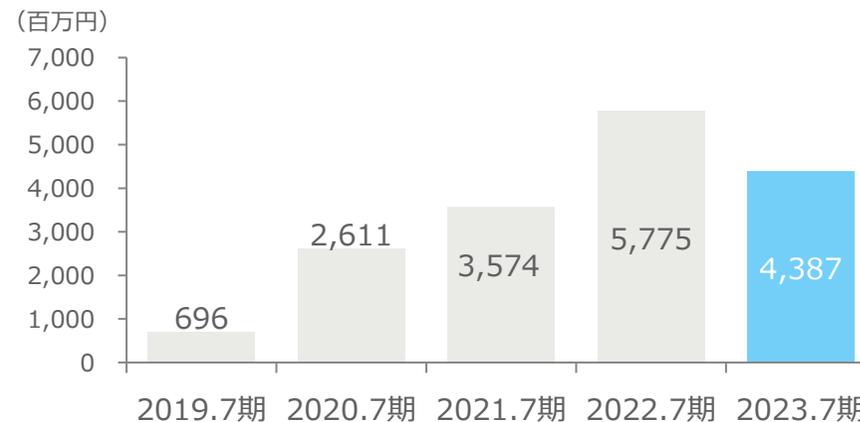
営業利益



経常利益



親会社株主に帰属する当期純利益



事業内容

シーアールイーグループが提供する物流不動産のワンストップサービス

シーアールイーグループが提供する物流不動産のワンストップサービス



物流投資事業

物流不動産を開発・売却



不動産管理事業

不動産を管理
(マスターリース・プロパティマネジメント・リーシング)



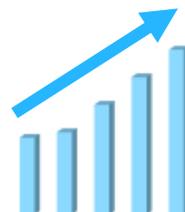
アセットマネジメント事業

不動産ファンドを運用



フロービジネス

物件の規模、売却時期等により利益が変動する特徴をもつ事業
(不動産の売却代金等)



ストックビジネス

長期にわたり不動産とお付き合いし、継続的な収益が得られる事業
(受取賃料・受託報酬等)

シーアールイーグループの事業領域

シーアールイーグループの事業領域（イメージ）

- 中小型～大型まで幅広い物流不動産について、開発・管理・アセットマネジメントを事業領域としてカバー

250坪



5,000坪



25,000坪



物件規模：小

物件規模：大

シーアールイーの事業領域 (物流不動産のワンストップサービス)

開発

不動産デベロッパー

管理

プロパティマネジメント会社

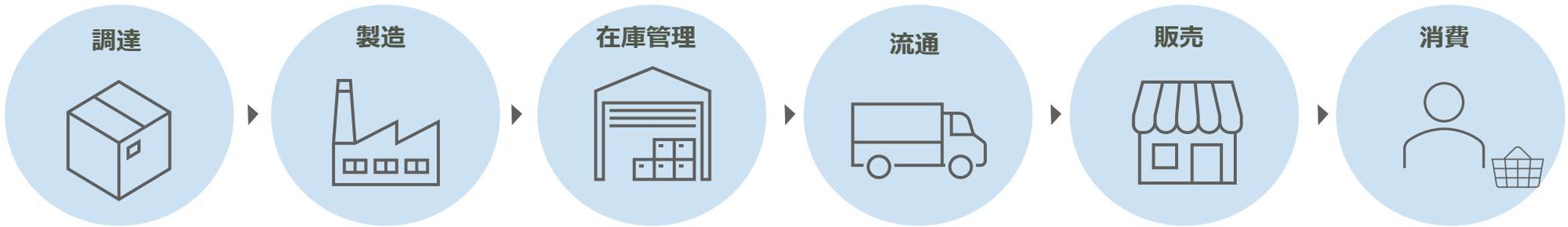
アセット
マネジメント

リート、私募ファンド等の運用会社

当社事業と物流業との違い

当社事業と物流業との違い

サプライチェーン：商品が作られてから、消費者の手元に届くまでの一連の流れ



当社が行っていること：不動産管理業

テナント様
対応

建物の
修繕

入出金の
管理

建物の
管理

建物の
点検

契約
更新

当社が行っていないこと：物流業

商品
仕分け

入庫

値札貼り

配送

出庫

梱包

事業内容（1）物流不動産を開発・売却 | 物流投資事業

物流投資事業

- 物流不動産開発について、マーケットリサーチ、用地情報入手、プランニング、用地取得、建設工事発注、テナント誘致から売却までを一貫して行う
- 市街化調整区域と土壤汚染地の開発ノウハウを生かした用地仕入れに強みを持つ

2023年7月期セグメント売上高※

25,129百万円

2023年7月期セグメント利益

5,716百万円

※ セグメント売上高 = 「外部顧客に対する売上高」で表記



事業内容（1）物流不動産を開発・売却 | 2024年7月期以降売却予定物件一覧



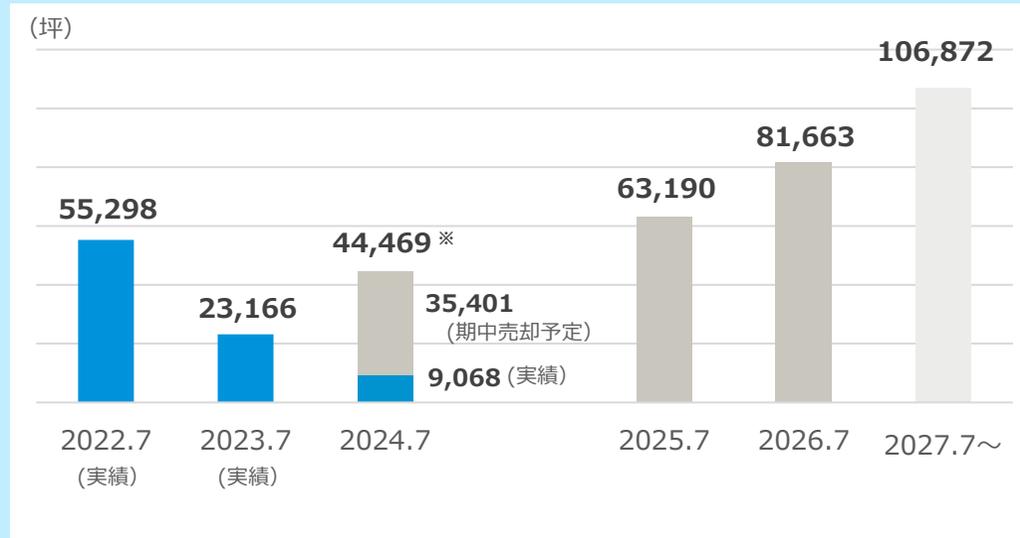
* 第2次中期経営計画期間 = 2022年7月期～2026年7月期

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。

事業内容（1）物流不動産を開発・売却 | 重要指標

- 現在進行中の第2次中期経営計画期間における開発は順調に推移し、次期中期経営計画期間に向けた素地の開発にシフト

第2次中期経営企画期間（2022年7月期～2026年7月期） および2027年7月期以降の売却（予定）面積



※ 2024年7月期に売却予定の残り4物件（うち1物件は売却決定の開示済）について、テナント確定率100%

不動産管理事業

- マスターリース、プロパティマネジメント、建設工事、およびリーシングなどを行う
- 主な収益源はマスターリースであり、同事業の売上高の大半を占める

2023年7月期セグメント売上高※

23,322百万円

2023年7月期セグメント利益

1,757百万円

※ セグメント売上高＝「外部顧客に対する売上高」で表記

マスターリース

空室保証付き倉庫管理運営サービス

- ①オーナー様から物件をお借り上げ
- ②テナント様(倉庫利用者)へお貸出し



プロパティマネジメント

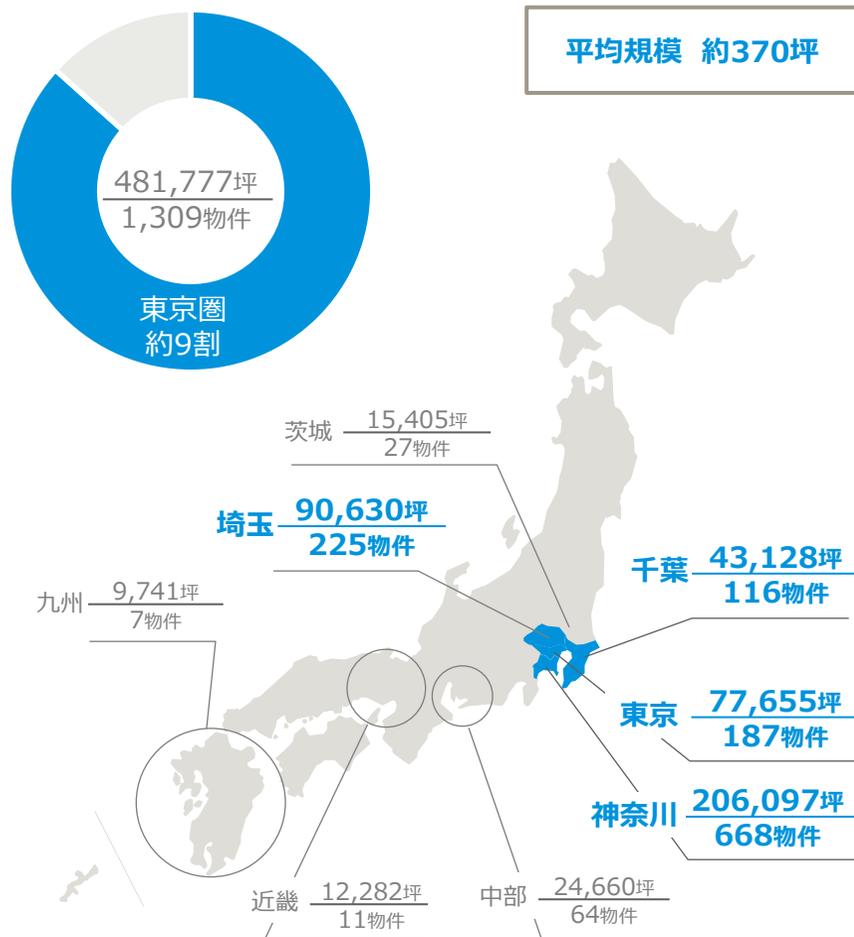
オーナー様に代わり、テナント様のご対応
(更新手続き、入出金管理、倉庫の点検 等)

リーシング

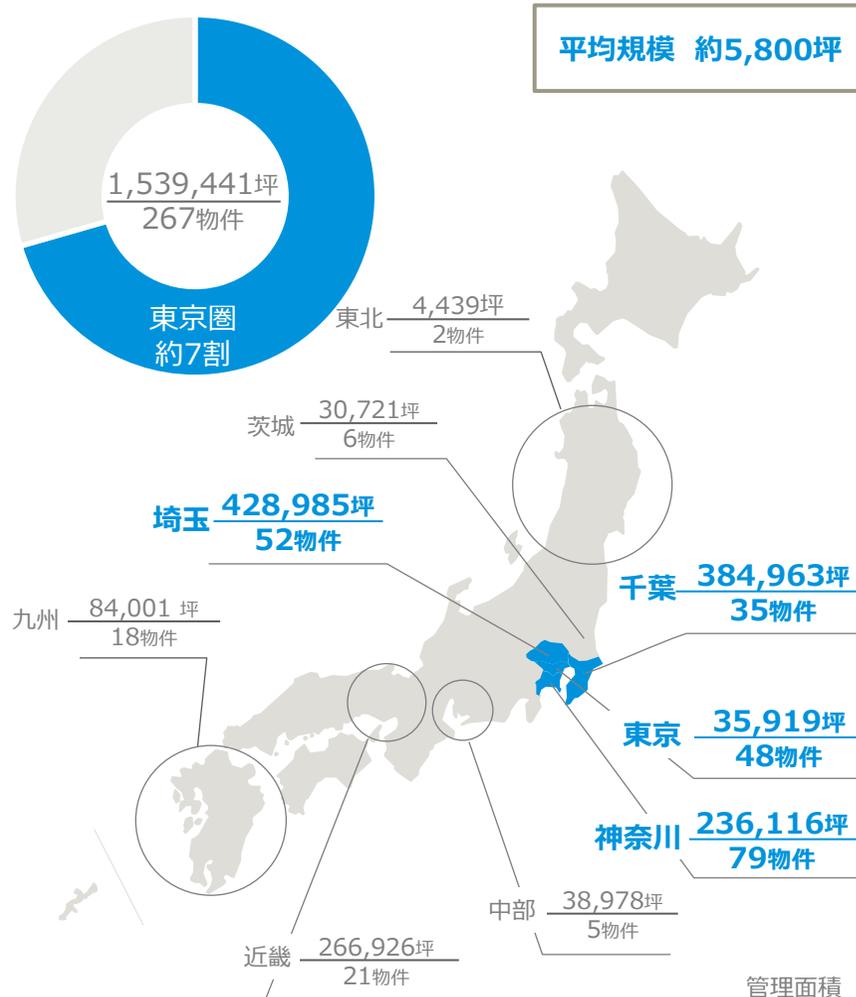
テナント様 (倉庫利用者) の誘致

事業内容 (2) 不動産を管理 | 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



※2024年4月末現在
 ※東京圏は埼玉県、千葉県、東京都及び神奈川県

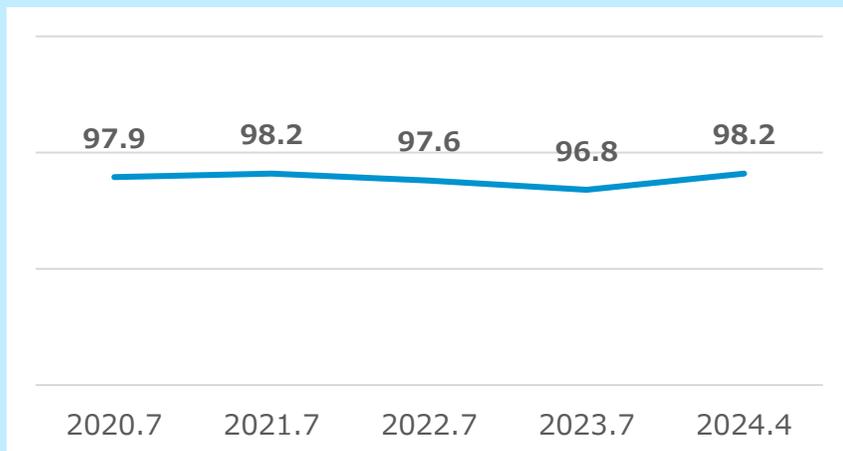
管理面積
 管理物件数

事業内容（2）不動産を管理 | 重要指標

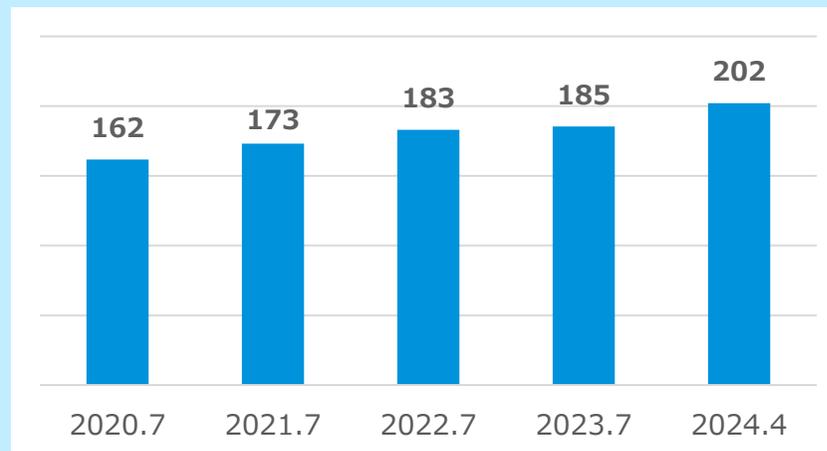
- マスターリース稼働率は高水準を維持
- 不動産管理面積は堅調に拡大しており、当社のストックビジネスは着実に成長

物流施設中心型
PM会社
受託面積ランキング※
第3位

マスターリース稼働率(%)



管理面積(万坪) マスターリース・プロパティマネジメント合計



※出所：月刊プロパティマネジメント 2023年11月号

事業内容 (3) 不動産ファンドを運用 | アセットマネジメント事業

アセットマネジメント事業

- 不動産ファンドの企画・組成、投資家の募集、金融機関からの借入、物件の購入、運用・管理、売却、リファイナンスまでを一貫して手掛け、アップフロントフィー、アセットマネジメントフィーなどの収入を得る

2023年7月期セグメント売上高※

1,531百万円

2023年7月期セグメント利益

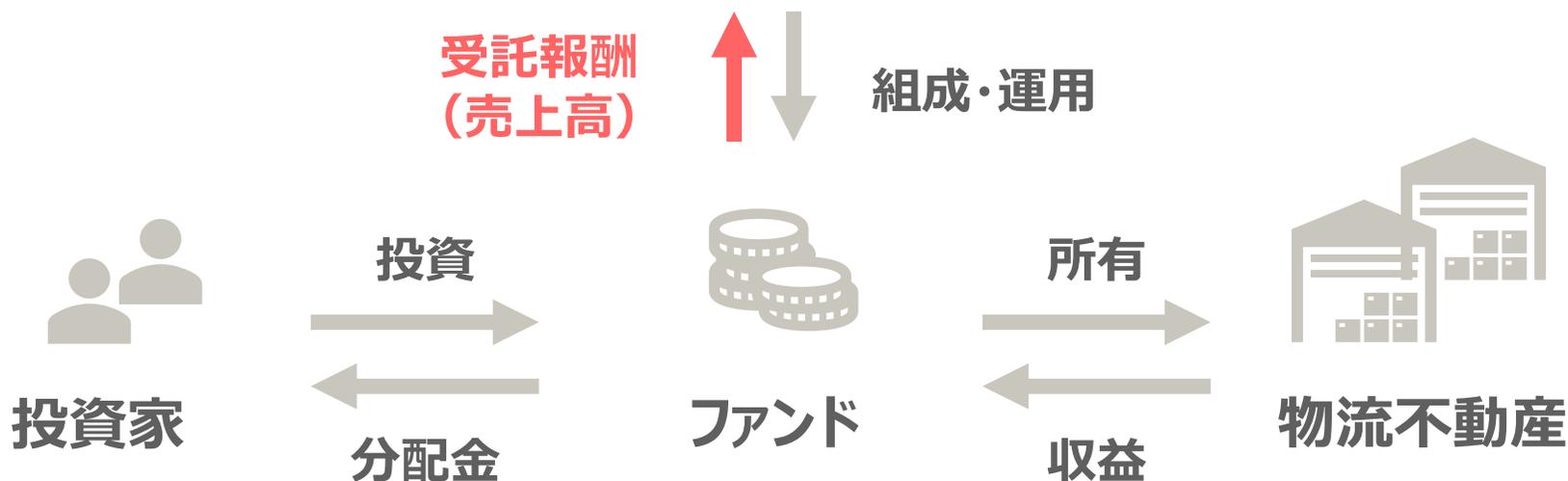
962百万円

※ セグメント売上高 = 「外部顧客に対する売上高」で表記

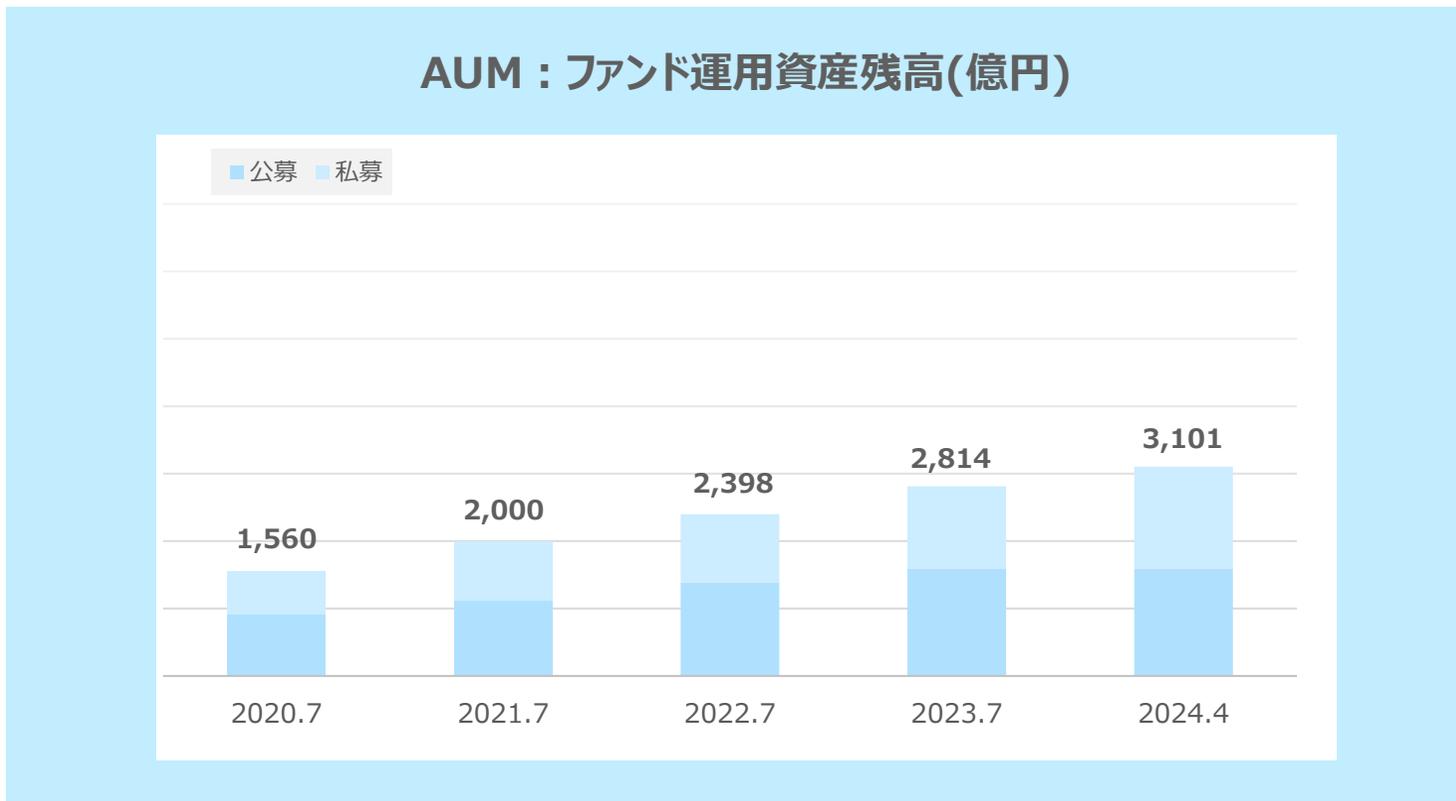
当社連結子会社

 CRE リートアドバイザーズ株式会社 …上場リート「CREロジスティクスファンド投資法人」の運用

Strategic Partners …私募リート「CREインダストリアルアセット投資法人」、私募ファンドの運用



- AUM (ファンド運用資産残高) は着実に成長



収益モデル① 開発から繋がる収益モデル

- 物流投資事業において「ロジスクエア」ブランドの大型物流施設を開発・売却し、CREグループのファンドに組入れ、アセットマネジメント・プロパティマネジメントを担うことでストック収益の獲得に繋げる



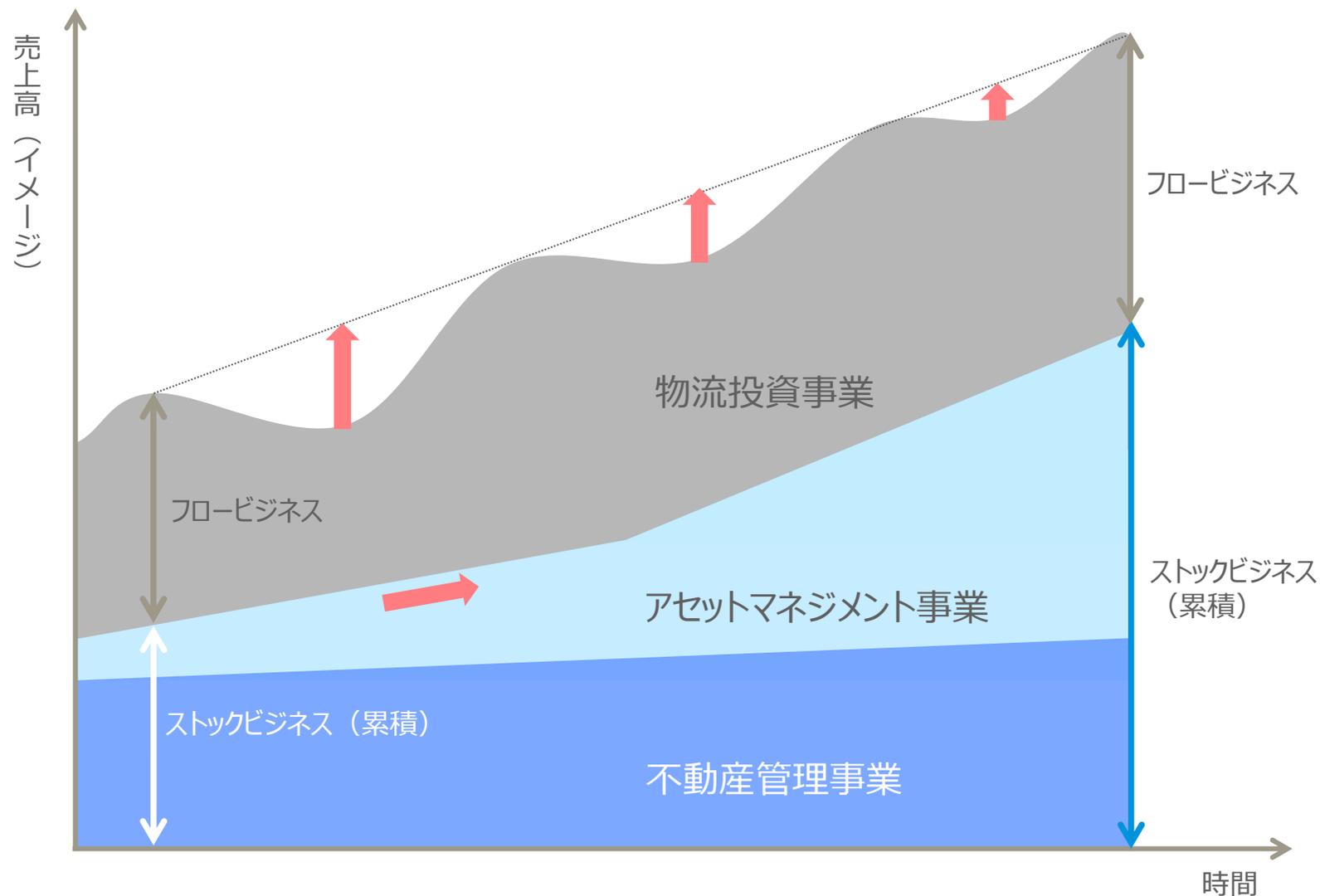
事業分類	フロービジネス (物流投資事業)	ストックビジネス (アセットマネジメント事業)	ストックビジネス (アセットマネジメント事業)	ストックビジネス (不動産管理事業)
収益分類	フロー収益	フロー収益	ストック収益	ストック収益

収益モデル② 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

- 中小型倉庫を開発・購入・バリューアップ・売却し、CREグループのファンドに組入れ、アセットマネジメントを担う。組み入れ物件についてマスターリースを受託し、ストック収益の獲得に繋げる
- ※ このほか、オーナー様への土地の有効活用提案や、既存中小型倉庫の借上げによってマスターリース物件は増加



事業 分類	フロービジネス (物流投資事業)	ストックビジネス (アセットマネジメント事業)	ストックビジネス (アセットマネジメント事業)	ストックビジネス (不動産管理事業)
収益 分類	フロー収益	フロー収益	ストック収益	ストック収益



各事業年度の事業利益予想

- 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2023年7月期通期決算発表にてアップデート

※ 各事業年度の想定売却物件はP13に記載

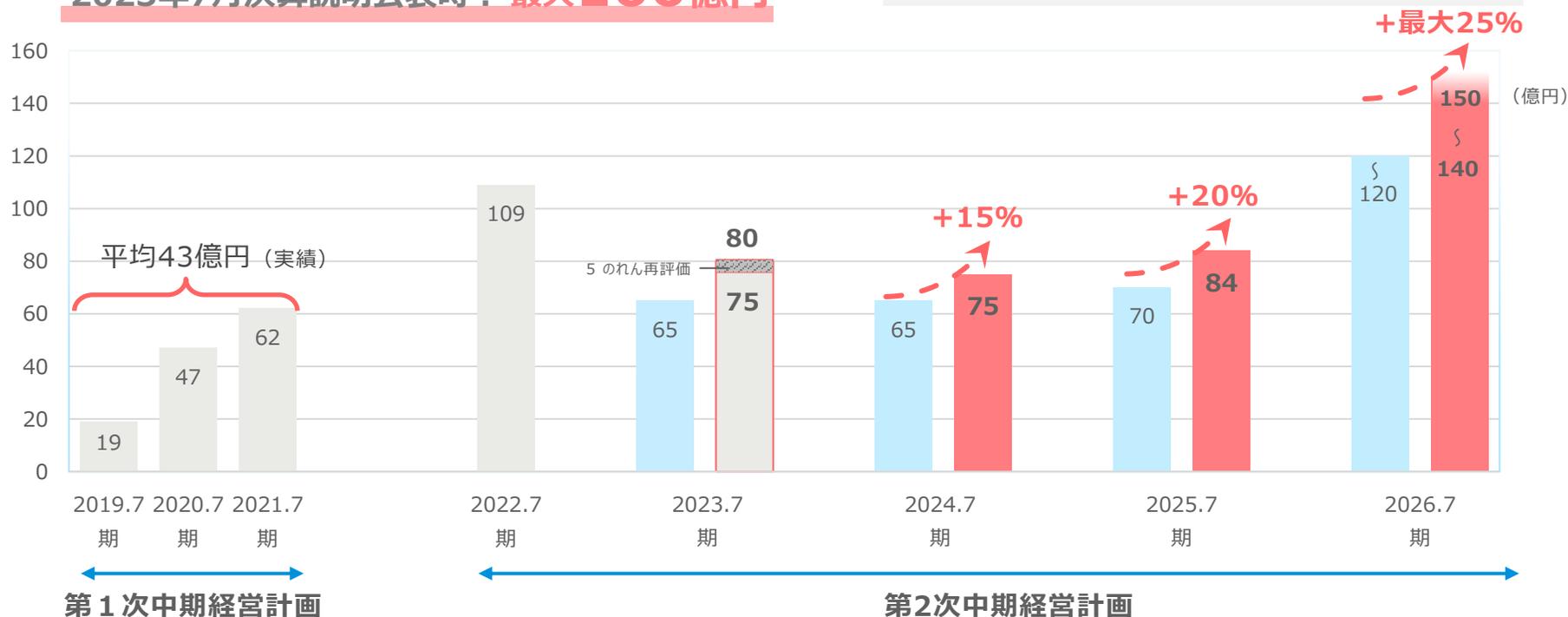
※ 事業利益 = 営業利益 + 持分法投資損益 + のれん償却費（連結子会社・持分法適用会社） + 事業投資による損益

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**



海外事業

- ベトナム・インドネシアに投資し倉庫開発を実施

ベトナム（倉庫開発）

計 10棟 約128,700m²
（稼働中または竣工済）



セムコープ ロジスティクスパーク
（ベトナム クアンガイ）

インドネシア（倉庫開発）

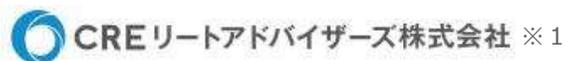
計 5棟 約206,000m²
（竣工済または今後の開発計画）



マルチ型物流施設 ※完成予想図
（インドネシア チャクン）

物流インフラプラットフォーム（LIP）

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

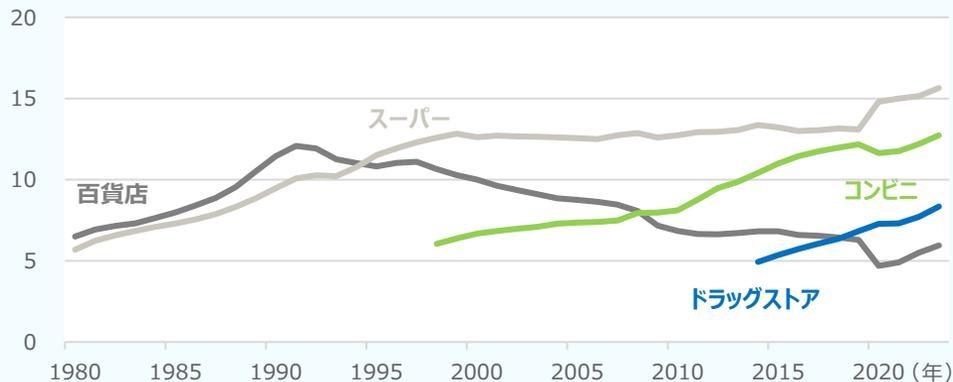


市場環境

市場環境①

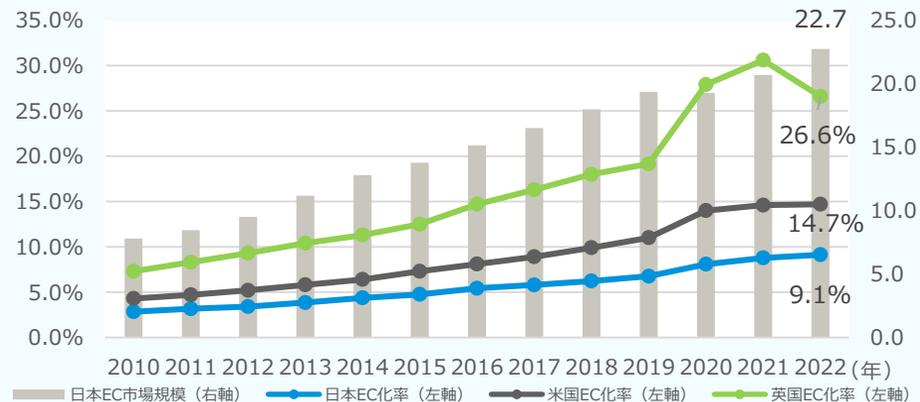
- 長時間営業・1日に複数回小ロットでの入荷が必要なコンビニ・ドラッグストアの市場規模拡大や、インターネット通販の拡大による個人への宅配便取扱個数の増加。
- 企業の物流業務外部委託の動きも加速し、3PL市場規模も並行して拡大。

小売業界の市場規模（兆円）



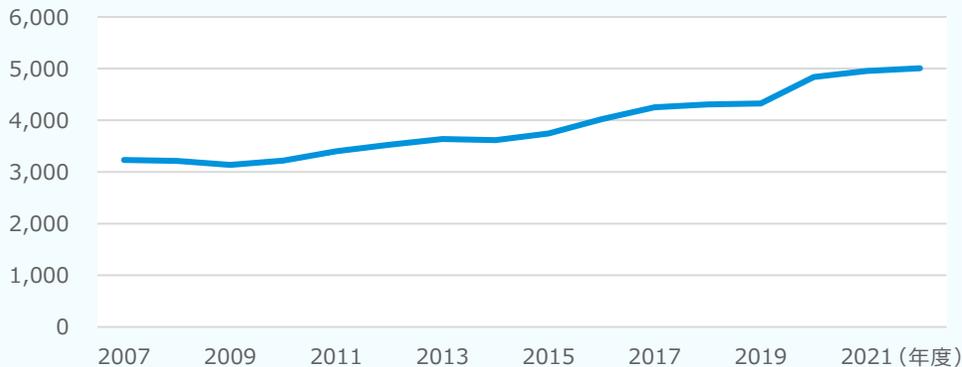
出所：経済産業省「商業動態統計」より当社作成

国内BtoC EC市場規模（兆円）



出所：BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、米国EC化率はUnited States Census Bureau、英国EC化率はOffice for National Statisticsより当社作成

宅配便取扱個数（百万個）



出所：国土交通省貨物課「宅配便取扱実績」より当社作成

3PL※市場規模（兆円）

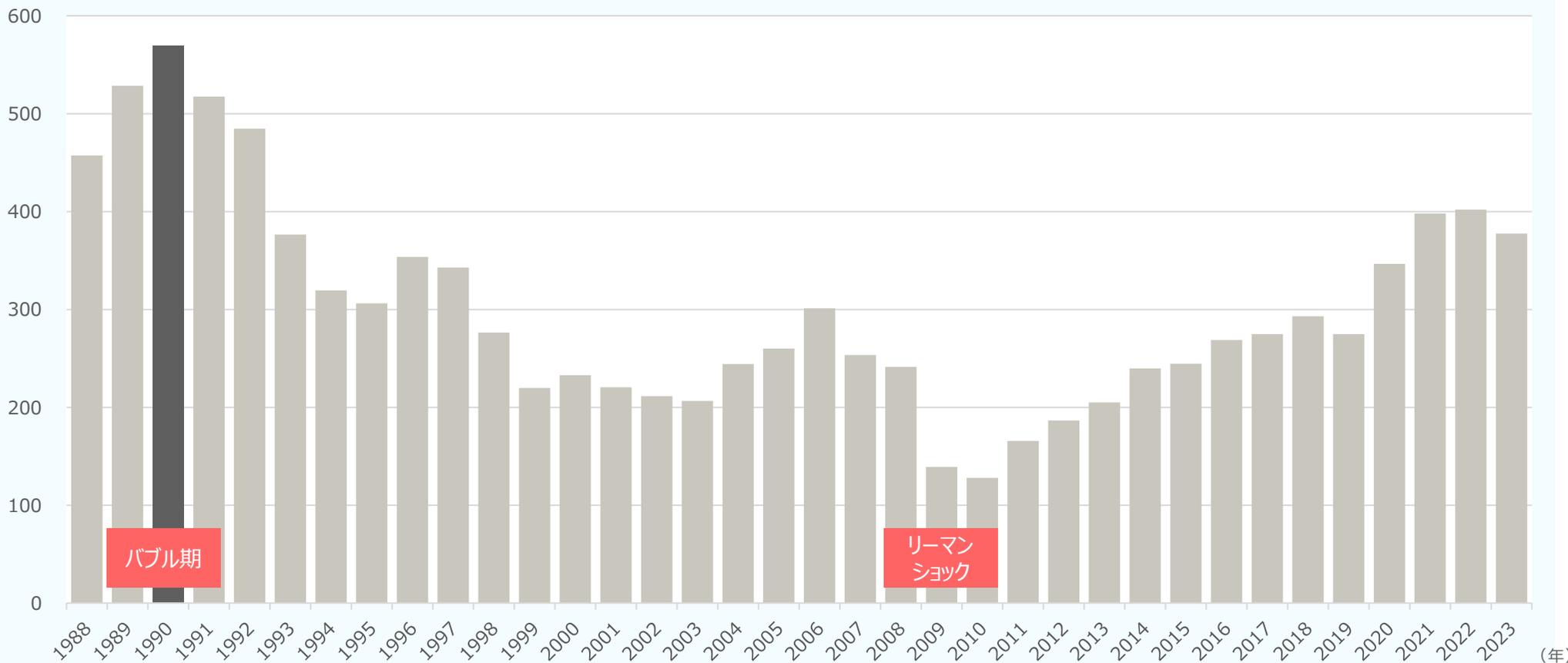


出所：ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス」

市場環境②

- 倉庫の新規着工はバブル期以降は減少傾向であったが、近年の物流施設の大型化に伴い徐々に増加に転じている。今後は、バブル期前後に建築された築40年以上の倉庫が建て替え時期を迎えると考えられている。

倉庫の新規建築着工面積（万坪）



調査対象：建築基準法第15条第1項の規定による建築物を建築しようとする旨の届出が行われた建築物。ここでいう倉庫とは、物品を貯蔵又は保管する場所をいう

出所：国土交通省情報政策課「建築着工統計」より当社作成

2024年7月期通期業績予想

2024年7月期 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。
- 第3四半期において計画通りに進捗しており、通期計画の見直しに変更なし。

(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※ ()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

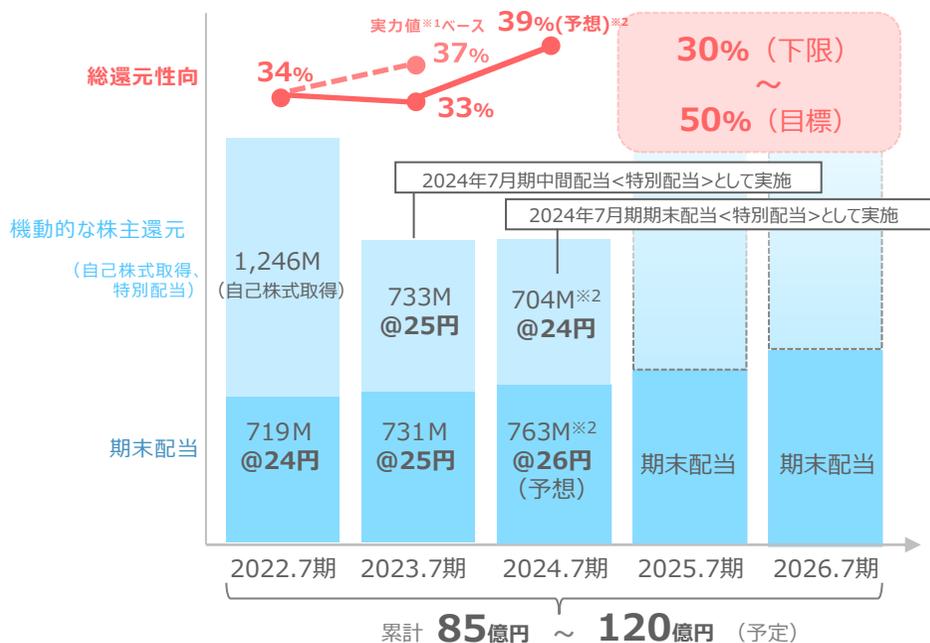
株主還元

株主還元：安定配当と機動的な還元を実施

株主還元方針

- 総還元性向 毎期 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

第2次中期経営計画期間（2022年7月期～2026年7月期）の還元推移イメージ



第2次中期経営計画期間中の株主還元

累計 **85億円 ~ 120億円** (予定)

※2023年7月期通期決算説明（2023年9月13日公表）にて、2022年7月期通期決算説明（2022年9月12日公表）にて公表した累計70億円から上方修正を行いました。

当社における総還元性向の計算式

$$\frac{(n年度の期末配当) + (n+1年度の中間配当) + (n+1年度の自己株式取得額)}{n年度の当期純利益}$$

※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。

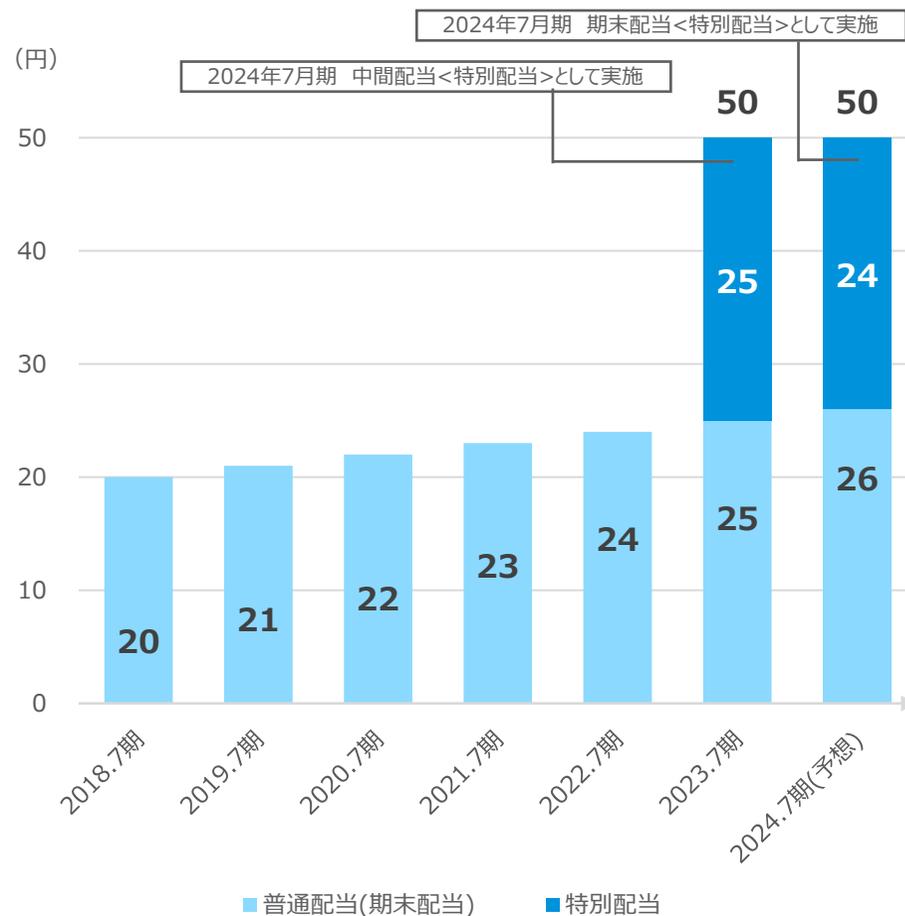
※2 2024年4月30日現在の発行済株式総数（自己株式を除く）に基づき計算しております。

株式情報・1株当たり配当金の推移

株式情報（2024年6月24日終値ベース）

証券コード	3458 東証プライム市場
株価	1,527円
時価総額	約448億円
P E R (株価収益率)	11.78倍
P B R (株価純資産倍率)	1.21倍
単元株数	100株

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。

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。