

三井住友ファイナンス&リース シーアールイーをグループ化

CREから持ち掛けた SMFLグループ入り

三井住友ファイナンス&リース(SMFL)は、SMFLみらいパートナーズ(MP)を通じ、物流施設開発・管理のシーアールイー(CRE)をグループ会社化する。TOB(期間は1月29日～3月13日)を経てCREの株式50.1%を取得する。TOB価格は1,700円(1月27日終値比で29.9%のプレミアム)で、取得総額は218億円。残りの株式49.9%は現筆頭株主の京橋興産(CRE代表取締役会長の山下修平氏の資産管理会社)が継続保有し、CREは非上場化する。一連の流れは「図表」の通り。

今回の買収はCREがSMFLに打診したものだ。山下氏が2024年7月、長年関係の深いSMFL代表取締役社長の橋正喜氏に相談を持ち掛けたという。

その理由は、金融環境の不透明さやJ-REIT市場の低迷、不動産価格の高止まりをふまえた、信用力の強化と経営安定性の確保にある。信用力強化はSMFLグループ入りにより自社やJ-REIT(CREロジスティクスファンド)の安定した資金調達や格付向上を狙うもの。経営安定性確保は非上場化により中長期目線の施策を可能にするものである。

「市街化調整区域での区画整理事業や、関係会社のエンパイオ・ホールディングスによる土壌汚染対策事業を通じて開発用地を確保しているが、それらは時間がかかる。

今後も新規開発を継続するうえでは、外部環境に影響されにくい非上場化が望ましいと判断した」と、CRE代表取締役社長の亀山忠秀氏は説明する。なお買収成立後も、山下氏および亀山氏は現在の役職にとどまりCREの経営を担う。

一方SMFLグループは、CREの買収により不動産事業の強化を図る。MPを通じてこれまでにマックスリアルティやケネディクスをグループ化してきたが、物流施設を専門とするCREを加えることでカバーするアセットタイプを拡充する。

新規開発やテナント向けサービス 海外進出でシナジーを期待

SMFLグループ入りによって、CREが享受できると考えられるシナジー効果は4つある。1つ目はMPのブリッジ機能活用。CREはこれにより自社のBSを膨らませずに新規開発できる。またREITも同じ機能によりグループ内外から物件を確保し、タイミングをみて外部成長を図れる。

2つ目は大型開発拡大。CREだけでは困難だった大型物流施設の開発を、MPとの共同事業で実施できる。

3つ目は物流施設の付加価値向上。CREは独自のソリューションサービス「物流インフラプラットフォーム(LIP)」を展開し、テナント向けに物流業務や人材確保を支援している。リース会社であるSMFLの機能を活



菅井洋生氏(左)
三井住友ファイナンス&リース 事業統括部担当
常務執行役員

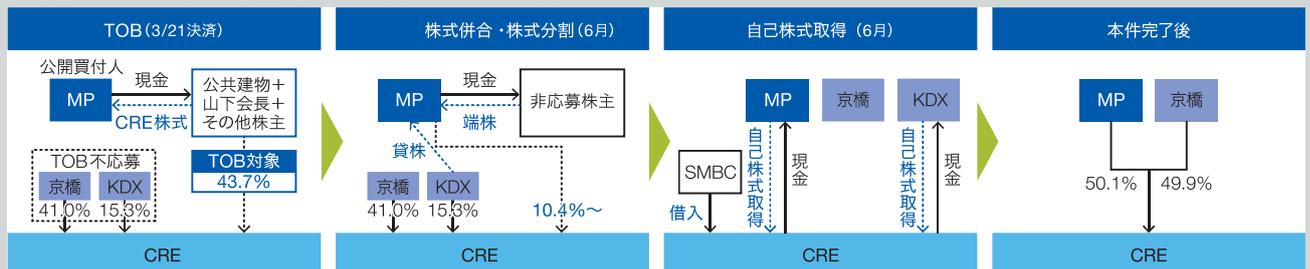
亀山忠秀氏(右)
シーアールイー 代表取締役社長

用することで、物流業務のDX、ドローンや自動運転トラックの導入などを推進し、LIPを拡充できる。

4つ目は海外事業加速。CREはベトナムとインドネシアで物流施設を開発しているが、その出口として、MPとケネディクスが取得したシンガポールの不動産AM会社Aravestのファンドを活用できる。

最後に気になるのが、SMFLグループ内で併存することになるJ-REIT(CREロジスティクスファンドとKDX不動産)の扱いだ。これについてSMFLの事業統括部担当 常務執行役員 菅井洋生氏は「REITの再編については何も決まっていないが、総合型へのシフトはインデックスと変わらない値動きに帰結するだけという投資家の声もある。CREのスポンサー力を活かした物流特化型銘柄を維持・成長させることが投資家の期待に応えるものだ」との見解を示している。

【図表】シーアールイーがSMFLグループ入りするまでの流れ



MP: SMFLみらいパートナーズ 京橋: 京橋興産 KDX: ケネディクス
出所: 三井住友ファイナンス&リース