

# 第4期（2018年6月期）決算説明会資料



# 目次

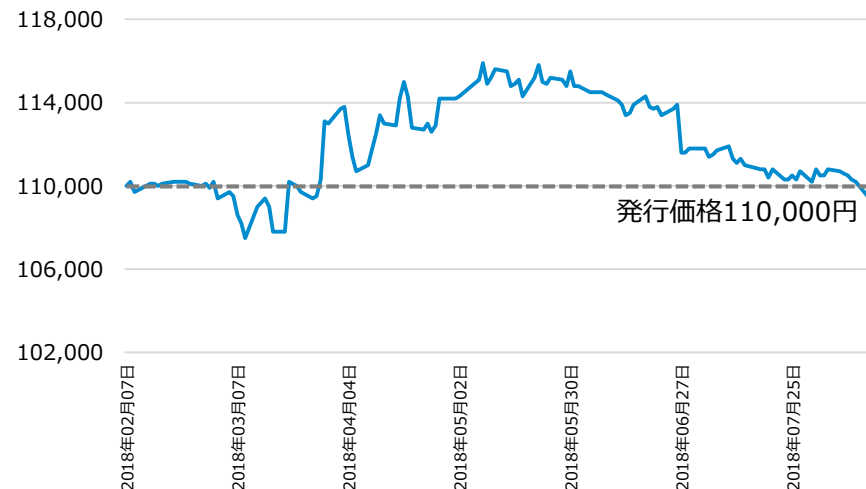
第4期決算概要及び第5期・第6期業績予想	4
今後の成長戦略	9
CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	19
市場環境	30
Appendix	36

- 本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類等ではありません。
- 本書の日付現在、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続きは終了していません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。
- 本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

## I P Oの概要

上場承認日	2017年12月27日
上場日	2018年2月7日
発行口数	発行口数： 161,150 口 売出口数： 41,900 口 オーバーアロットメントによる売出口数： 10,153 口
発行済投資口の総口数	231,150 口
発行価格	110,000 円
オファリングサイズ	234 億円
ポートフォリオサイズ	7 物件 477 億円 (取得価格総額)
資産運用会社	C R Eリートアドバイザーズ株式会社
スポンサー	株式会社シーアールイー

## 投資口価格の推移



## 市場の反応

### キャピタル・アイ キャピタルアイ・ニュース (2018年2月5日)

**CREジファンド (3487) : 物件に評価、小型リートの転換点となるか**  
アロケーションは一般リテールに85%、機関投資家に15%とした。当初の予定は90対10だった。ブック倍率は前者が5倍超、後者が20倍以上で、全体では9倍。ロードショーは1月9～19日に約50件を訪問した。中央の金融法人のほか、地銀の参加も見られた。

### トムソン・ロイター DEALWATCH (2018年2月5日)

**CREジスティクスF、価格に投資妙味 リーシング力にも定評**  
REITファンドの運用担当者は「投資口価格は割安で投資妙味がある」と指摘。スポンサーである不動産会社シーアールイーについて、投資家からはバリュエーション以外にもリーシング力や物件の運営能力の高さを評価する声があった。管理実績は、上場REITからの物流不動産のプロパティマネジメント (PM) 受託が16物件、約66万平米に上る。

注：PM受託実績は2017年10月末日現在。

# 本投資法人の特徴・優位性

## 特徴

### 1 ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ

テナントニーズを満たすために必要である立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えている良質な物流関連施設に投資

### 2 長期安定的な資産運用

長期賃貸借契約とCREの高い管理能力

### 3 明確な外部成長戦略

CREとの強力なスポンサーサポート契約

## 優位性

### 質の高いポートフォリオの構築

需要の高い好立地の物流施設

首都圏比率**94.0%**

築浅で質の高い物件

平均築年数**1.5**年

I.C.から3km未満**80%**超

適正な価格でのスポンサーからの取得

取得時鑑定NOI利回り**5.0%**

### 物流施設の運用・管理に優れた強力なスポンサー

CREの高い運営・管理能力

国内**第2位**の管理受託面積

**1,451**物件**496**万㎡  
(うち上場他REITから受託**20**物件**79**万㎡)

長期安定的なテナント契約

平均賃貸借残存期間**7.6**年

稼働率**100.0%**

### 資産規模1,000億円の早期達成を可能とするパイプライン

CREが自社で開発し保有する**物流関連施設の全てについて**  
取得する機会の提供を受けます

**9**物件**29**万㎡のパイプライン  
(優先交渉物件**7**物件**12**万㎡、その他CRE開発中**2**物件**16**万㎡)

## 第4期決算概要及び第5期・第6期業績予想

# 第4期（2018年6月期）ハイライト

## 決算ハイライト

一口当たり分配金	一口当たりNAV <sup>(注1)</sup>	LTV <sup>(注2)</sup>	平均借入利率 <sup>(注3)</sup>
<b>2,585</b> 円 (予想対比+45円+1.8%)	<b>117,522</b> 円	<b>49.3</b> % (鑑定LTV <b>47.0</b> %)	<b>0.52</b> %

## ポートフォリオ概要

期末保有資産	期末算定価額 <sup>(注5)</sup>	NOI利回り <sup>(注6)</sup>	期末稼働率
<b>7</b> 物件 <b>477</b> 億円 <sup>(注4)</sup>	<b>501</b> 億円	実績 <sup>(注7)</sup> <b>5.4</b> % 取得時鑑定 <b>5.0</b> %	<b>100.0</b> %

注1：一口当たりNAV = (純資産 + 含み益) ÷ 発行済投資口の総口数 231,150口で計算しています。

注2：LTV = 有利子負債残高 ÷ 総資産、鑑定LTV = 有利子負債残高 ÷ (総資産 + 含み益) で計算しています。

注3：2018年7月末日現在。金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

注4：取得価格の総額。

注5：「算定価額」は、当期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています。

注6：「取得時鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する保有資産の取得時の鑑定NOIの割合です。「実績NOI利回り」は、取得価格に対する保有資産の第4期実績NOIの割合です。実績NOIは、取得後の運用日数により年換算しています。

注7：第4期の実績NOIには、第4期に取得した5物件の固都税が取得原価に算入されており、含まれていません。

# 第4期（2018年6月期）実績

単位：百万円

	第4期 (2018年6月期) 予想 (A)	第4期 (2018年6月期) 実績 (B)	差異 (B) - (A)
営業収益	1,172	1,186	+ 14
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	111	120	+ 9
NOI	1,060	1,065	+ 4
減価償却費	251	251	+ 0
賃貸事業損益	809	814	+ 4
一般管理費等	147	145	△2
営業利益	661	668	+ 6
営業外収益	-	0	+ 0
営業外費用	149	145	△3
経常利益	512	523	+ 10
当期純利益	511	522	+ 10
一口当たり分配金 (円)	2,540	2,585	+ 45
一口当たり利益分配金 (円)	2,214	2,259	+ 45
一口当たり利益超過分配金 (円)	326	326	-

## 主な差異要因

営業収益 +14

- 水道光熱費収入の増加 +12
- 駐車場・屋根の賃料発生早期化による賃貸収入の増加 +2

賃貸事業費用 +9

- 水道光熱費の増加 +11
- 修繕費の減少 △1
- 管理委託費の減少 △1

一般管理費等 △2

- 予備費の未使用 △3 等

営業外費用 △3

- 融資関連費用の減少 △2
- 投資口公開関連費用の減少 △1

# 第5期・第6期（2018年12月期・2019年6月期）業績予想

単位：百万円

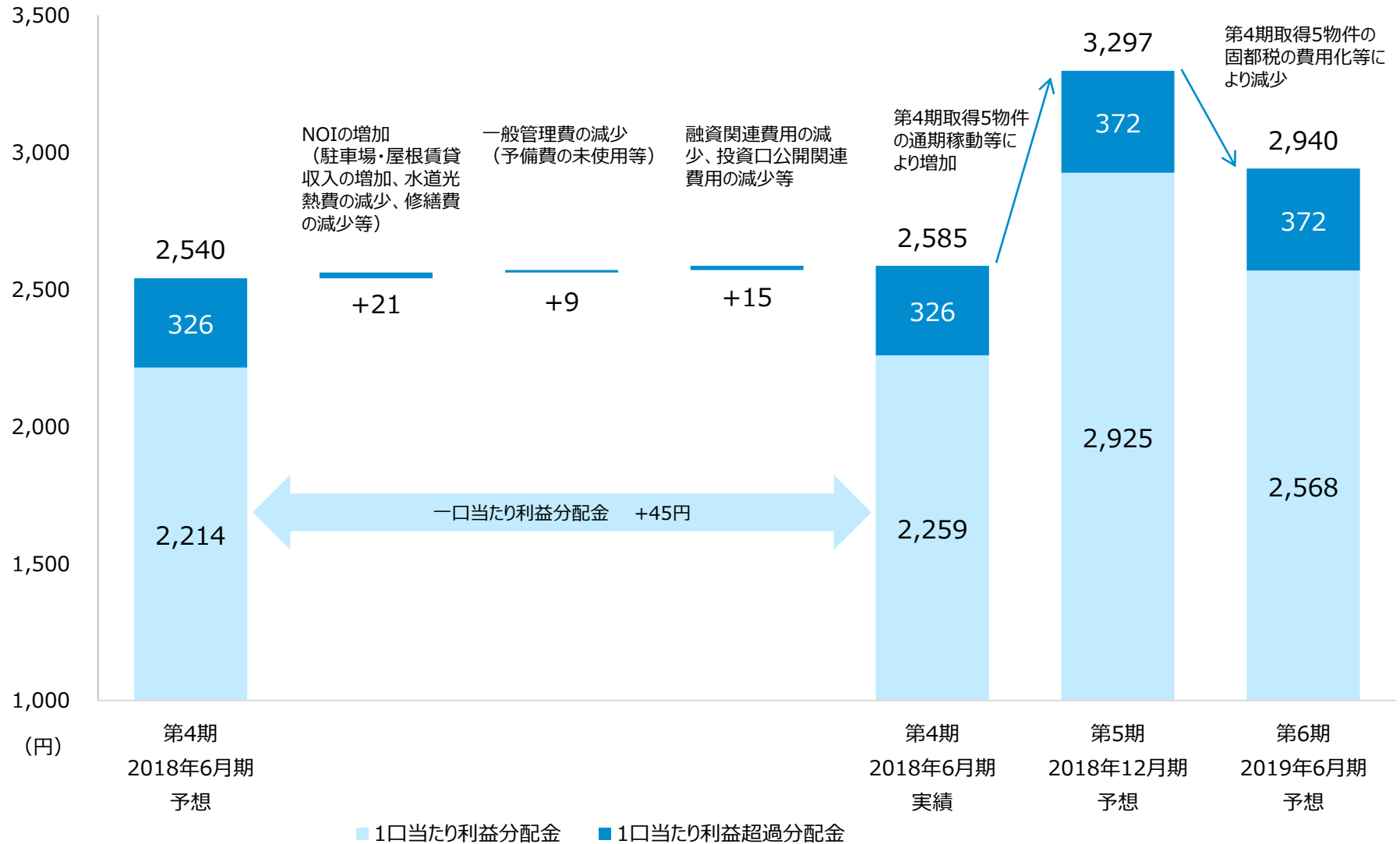
	第4期 (2018年6月期) 実績 (A)	第5期 (2018年12月期) 予想 (B)	差異 (B) - (A)	第6期 (2019年6月期) 予想
営業収益	1,186	1,405	+ 218	1,405
賃貸事業費用 (減価償却費を除く)	120	140	+ 19	241
NOI	1,065	1,265	+ 199	1,163
減価償却費	251	287	+ 35	287
賃貸事業損益	814	977	+ 163	876
一般管理費等	145	174	+ 29	160
営業利益	668	803	+ 134	716
営業外収益	0	-	+ 0	-
営業外費用	145	126	△ 19	121
経常利益	523	677	+ 153	594
当期純利益	522	676	+ 153	593
一口当たり分配金 (円)	2,585	3,297	+ 712	2,940
一口当たり利益分配金 (円)	2,259	2,925	+ 666	2,568
一口当たり利益超過分配金 (円)	326	372	+ 46	372

## 主な差異要因

- <第5期>  
 賃貸事業損益 +163  
 ・第4期取得5物件の通期稼動による増加 +163
- 一般管理費等 +29  
 ・資産増による増加 +46  
 ・IR関連コスト増加 +2  
 ・上場関連コストの不発生 △19
- 営業外費用 △19  
 ・投資口公開関連費用の不発生 △25  
 ・融資関連費用の減少 △4  
 ・支払利息の増加 +13 等
- <第6期>  
 賃貸事業費用 +101  
 ・第4期取得5物件の固都税の費用化による増加 +104等



# 第4期分配金予想・実績の比較及び第5・6期の予想分配金



# 今後の成長戦略

# 中期的な成長戦略

## 外部成長

CRE開発物件を適正な価格で取得し、資産規模の拡大を目指す。

2018年6月期末現在  
資産規模 **477**億円  
↓  
上場から2~3年後  
資産規模**1,000**億円

## 長期安定性

CREのリーシング・PM力を生かした運営により、高稼働率の維持、期中コストの削減を目指す。

上場来**100.0**%を維持  
期中コストのコントロール

## 財務戦略

資産規模1,000億円を目指す過程で借入金の返済等によりLTVを下げ借入余力の確保を目指す。

2018年6月期末現在  
LTV **49.3**%  
↓  
中期的に  
LTV **45**%台

## 賃貸マーケットの継続的な拡大

### 低い空室率

【首都圏】  
**3.80%**  
(前四半期比△0.03%)

【埼玉南部エリア】  
**0.00%**  
(前四半期比-%)

### 3PL市場規模の拡大

約**2.0**倍  
2009年 1.27兆円 → 2016年 2.59兆円

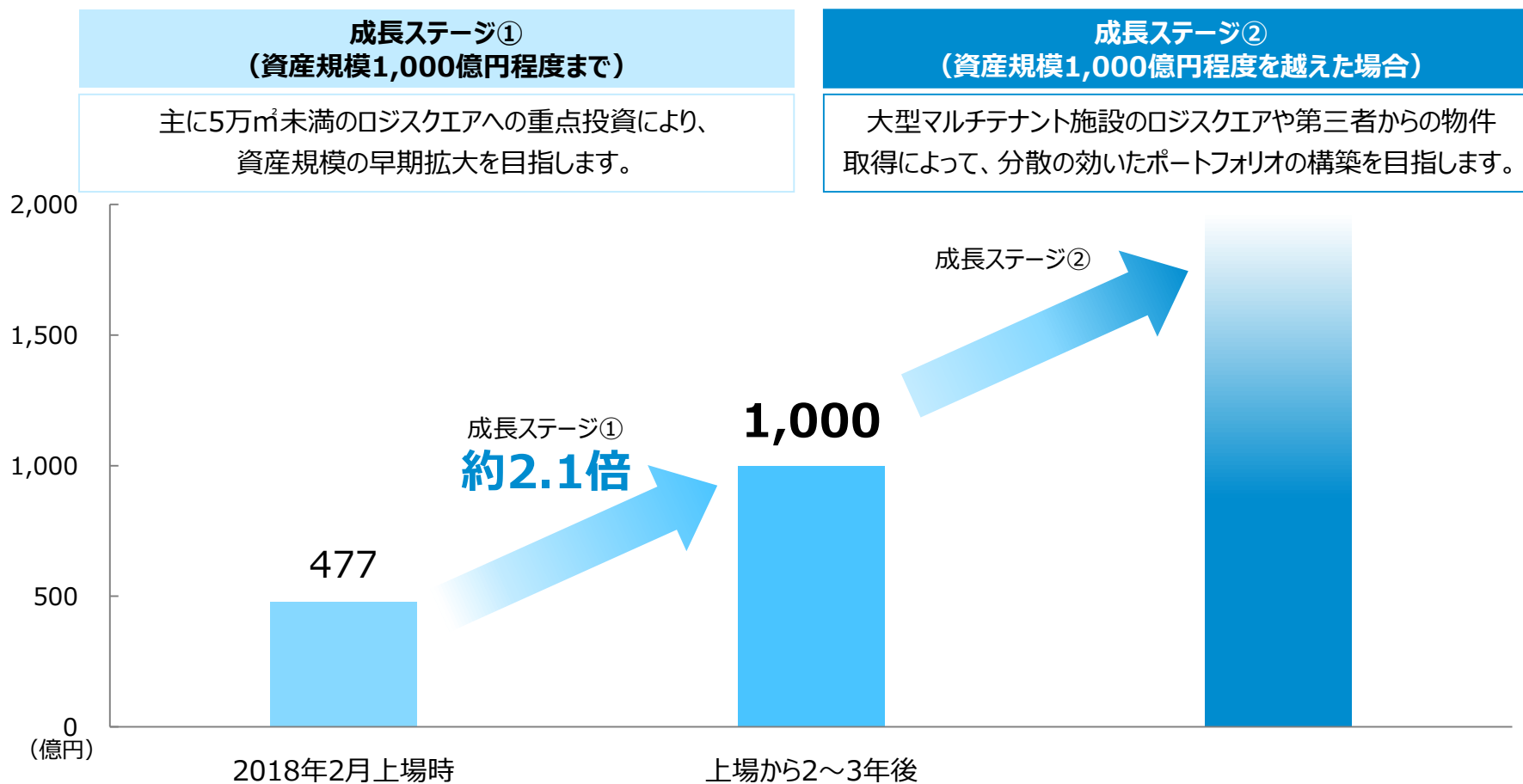
### EC市場の拡大

【国内市場規模の拡大】  
**16.5兆円**  
(2017年時点)  
2010年対比 **2.1倍**

【EC化率の上昇余地】  
日米差  
**3.1pt**  
(2017年時点)  
(日本**5.8%** 米国**8.9%**)

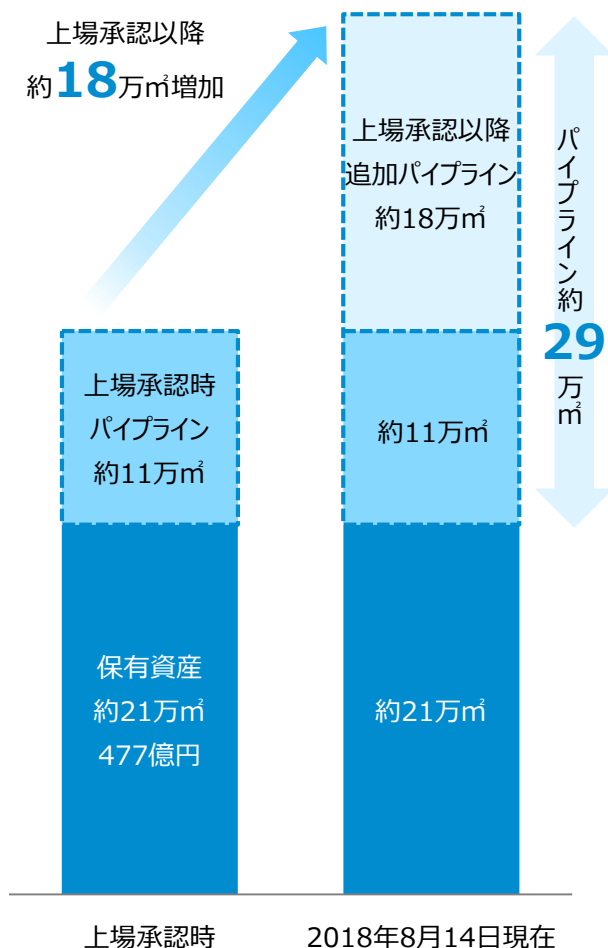
# 外部成長のロードマップ

- 強力なスポンサーサポートにより、CREの開発物件の**優先交渉権を獲得し、パイプラインを拡充**。
- リース会社によるブリッジ機能やCREのAM子会社の私募ファンド組成機能の活用により、**投資口価格に配慮した機動的な外部成長が実施可能**。
- 投資主価値向上のため、**一口当たり分配金の成長を伴う増資**を目指す。



# 外部成長を可能とするパイプライン

- 2017年12月27日の上場承認以降、CREにて**新たに計3物件 約18万㎡**の開発計画を開示。
- CRE開発物件の8物件と外部取得し私募ファンドで運用中の1物件の**計9物件 約29万㎡**のパイプラインを保有。



		優先交渉物件及び CRE開発物件	所在地	竣工（予定） 年月	延床面積 (㎡)
CRE 開発	上場承認時に開示済※	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	2017年11月	19,760.00
		ロジスクエア川越	埼玉県川越市	2018年2月	7,542.56
		ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	2018年6月	21,315.54
		ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	2019年4月	19,520.75
		三芳開発計画（仮）	埼玉県三芳町	2019年11月	24,358.53
	new!	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	2019年5月	14,786.36
	new!	狭山日高IC 開発計画（仮）	埼玉県飯能市	2020年2月	84,001.11
	new!	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	未定	83,700.00
取得部	※	住之江物流センター	大阪府大阪市	1992年1月	17,081.16
合計 <b>9</b> 物件					<b>292,066.01</b>



注：本投資法人はCREグループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、2018年8月14日現在、ロジスクエア千歳、ロジスクエア川越、ロジスクエア春日部及び住之江物流センターを除く上記各物件の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定年月及び延床面積は2018年8月14日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

# 強力なスポンサーサポートによる適正な価格での物件取得

- CREグループは、**アセットマネジメント事業を第2のストックビジネスの柱として成長させる**ことを掲げており、本投資法人の成長は最重要課題の一つ。
- 強力なスポンサーサポートによって適正な価格での物件取得が可能。

## 適正な価格での物件取得 <sup>(注1)</sup>

取得時鑑定NOI利回り

**5.0%**

第4期実績NOI利回り <sup>(注2)</sup>

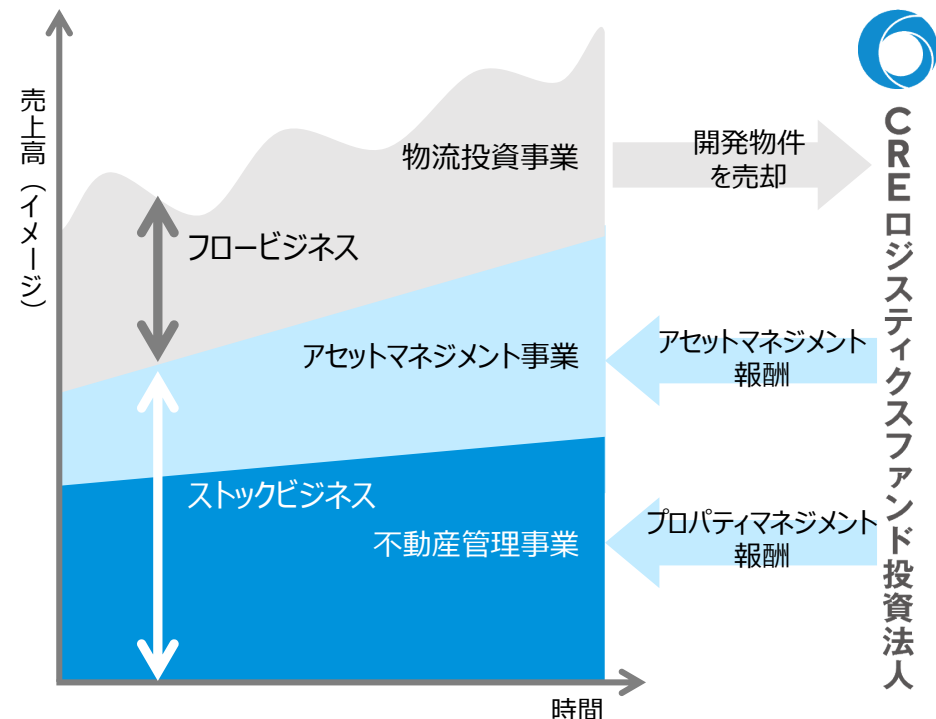
**5.4%**

物件名	取得時 (2017年9月末) 鑑定NOI利回り
M-1 ロジスクエア久喜	4.8%
M-2 ロジスクエア羽生	4.9%
M-3 ロジスクエア久喜II	5.2%
M-4 ロジスクエア浦和美園	4.8%
M-5 ロジスクエア新座	4.9%
M-6 ロジスクエア守谷	5.2%
O-1 ロジスクエア鳥栖	5.4%

## スポンサーにおけるAM事業の位置づけ

自社開発物件をCREロジスティクスファンド投資法人に売却することで、**アセットマネジメント報酬、プロパティマネジメント報酬を継続的に獲得**

(※2016年9月12日 長期経営方針)



注1: 「取得時鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する保有資産の取得時の鑑定NOIの割合です。「実績NOI利回り」は、取得価格に対する保有資産の第4期実績NOIの割合です。実績NOIは、取得後の運用日数により年換算しています。

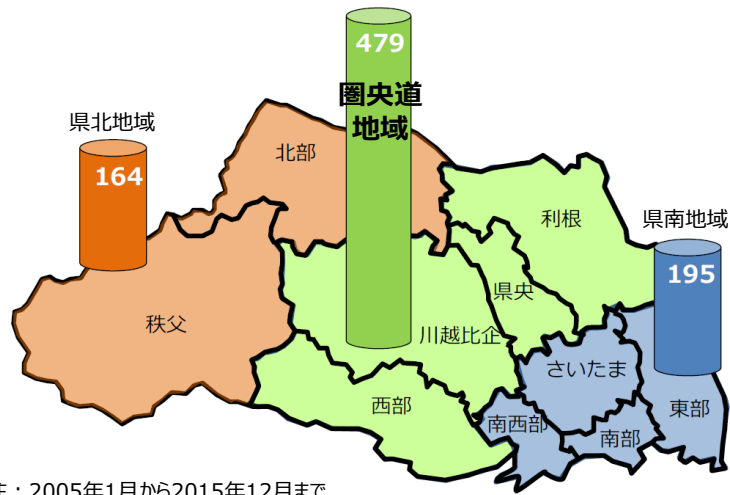
注2: 第4期の実績NOIには、第4期に取得した5物件の固都税が取得原価に算入されており、含まれていません。



# 圏央道エリアの高い利便性

## 埼玉県における企業立地

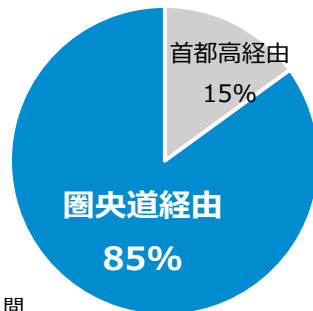
- 過去11年間で県全体で**838社**が新規立地。
- その内、**約6割**が圏央道周辺地域。



注：2005年1月から2015年12月まで  
出所：国土交通省

## 開通後の東名道⇔東北道間の状況

- 東名道⇔東北道間において、**8割以上**が圏央道経由。



N=2,592台/日  
注：2016年4月～2017年3月（5月除く）の334日間  
出所：国土交通省

## 開通後の中央道⇔常磐道間の状況

- 中央道⇔常磐道間において、**約7割**が圏央道経由。



	圏央道	首都高	その他
開通前 N=243台/日	17%	70%	13%
開通後 N=269台/日	71%	27%	2%

注：2016年6月の30日間と2017年6月の30日間  
「その他」には、外環を経由する経路を含む（逆向きを含む）  
出所：国土交通省



# 長期安定的な運用

- CREグループは50年以上の事業経験から得られた、管理・リーシングの能力・ノウハウを、本投資法人の組入れ物件の開発及び管理に投入。

## 将来コスト削減に貢献するロジスクエア



ドックレベラーの増設に備えて、建築当初より追加で設置可能な構造で設計しています。



空調の追加設置に備えて、室外機置場・配管設備をあらかじめ設置しています。



垂直搬送機の増設に備えて、建築当初より追加で設置可能な構造で設計しています。



事務所部分の増床が必要になったときのことを考慮し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与します。



## CREのリーシング力

		テナント数	リーシング完了時期
M-1 ロジスクエア久喜	BTS	シングル	竣工前
M-2 ロジスクエア羽生	BTS	シングル	土地取得時
M-3 ロジスクエア久喜Ⅱ	BTS	シングル	土地取得時
M-4 ロジスクエア浦和美園		マルチテナント	竣工後6ヵ月
M-5 ロジスクエア新座		シングル	竣工前
M-6 ロジスクエア守谷		マルチテナント	竣工後7ヵ月
O-1 ロジスクエア鳥栖	BTS	シングル	竣工前

## 高稼働率の維持

長期の定期借家契約により上場来、**100.0%**を維持

## 修繕費・CAPEXのコントロール

築浅物件の組み入れ、CREのPM力により

第4期（2018年6月期）実績

修繕費 **972**千円 資本的支出 **0**千円

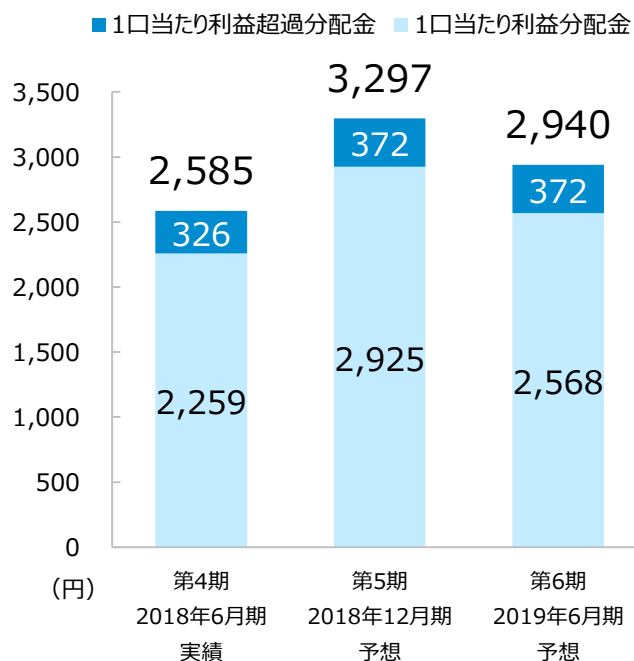
（ご参考）減価償却費251,765千円

# キャッシュ・マネジメントの方針

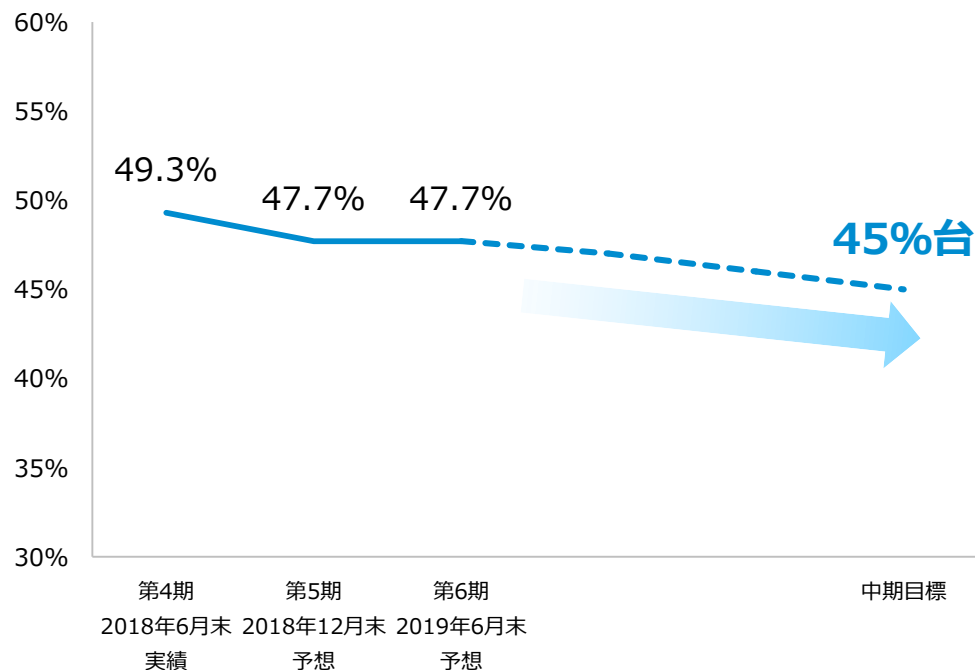
- 減価償却費の30%相当を目途に利益超過分配をし、残りを借入金の返済・物件取得に活用することで、LTVを45%台まで低減させることを目指します。



## 原則として毎期継続的に分配



## 手元資金を活用し、LTVの低減を図る



# 有利子負債の状況

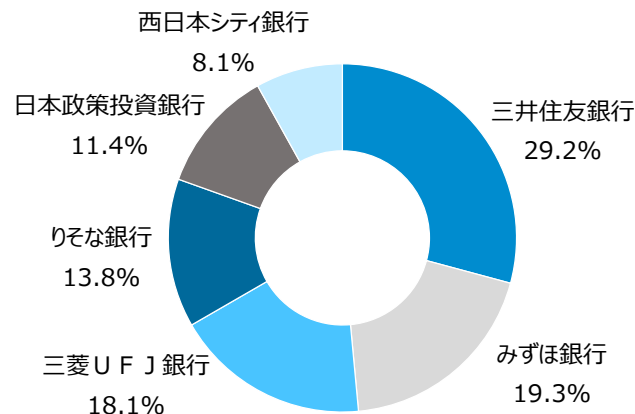
- 安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とし、LTVについては原則として50%が上限。
- 2018年7月末日に返済期限が到来する借入金30億円の借換え実施。

※2018年7月末日現在

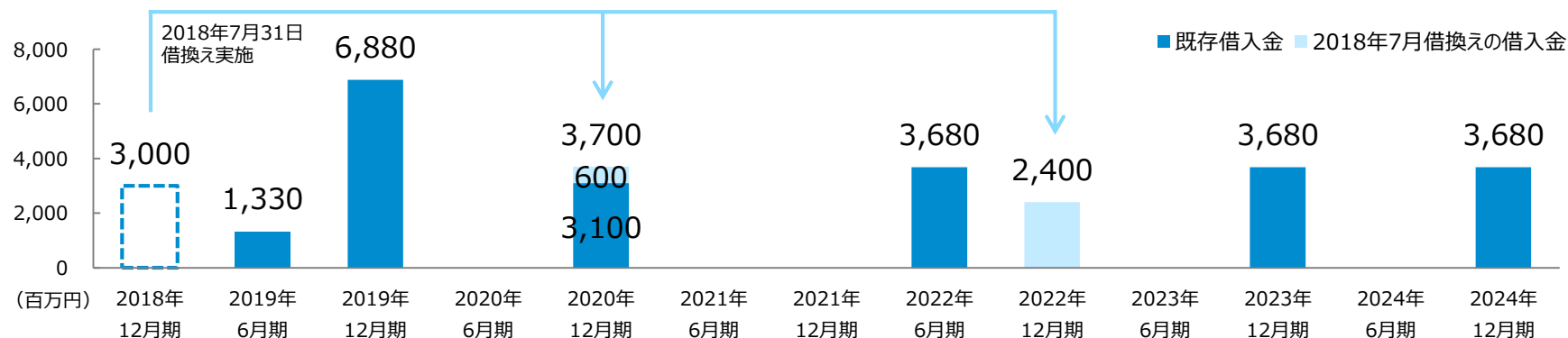
## 有利子負債の状況

有利子負債残高	25,350百万円
LTV (注1)	49.3%
鑑定LTV (注2)	47.0%
有利子負債の平均残存年数 (注3)	2.9年
有利子負債の平均利率 (注4)	0.52%

## 3メガバンクを中心とした安定的なバンクフォーメーション



## 返済期限の分散状況



注1：2018年6月末日現在。また、LTV=有利子負債残高÷総資産で計算しています。

注2：2018年6月末日現在。また、鑑定LTV=有利子負債残高÷(総資産+含み益)で計算しています。

注3：2018年7月末日から返済期限までの各残存期間を各借入残高に応じて加重平均した数値を記載しています。

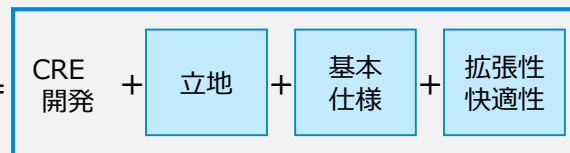
注4：金利スワップの効果を勘案した加重平均利率を記載しています。

# CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

## 1 ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ

テナントニーズを満たすために必要である立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えている良質な物流関連施設に投資

LogiSquare<sup>ロジスクエア</sup> =



## 2 長期安定的な資産運用

長期賃貸借契約とCREの高い管理能力

平均賃貸借残存期間 (注1)

7.6年

平均稼働率 (注2)

100.0%

## 3 明確な外部成長戦略

CREとの強力なスポンサーサポート契約

本投資法人は、CREとのスポンサーサポート契約により、CREが**自社で開発し保有する物流関連施設の全て**について取得する機会の提供を受けます (注3)。

注1: 「平均賃貸借残存期間」は、保有資産の賃貸借残存期間を取得価格で加重平均して算出しています。賃貸借残存期間は、2018年6月末日から賃貸借契約に規定された賃貸借契約満了日までの期間です。  
注2: 2018年6月末日時点。  
注3: スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合は除きます。

# ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 <sup>1</sup> (百万円)	算定価額 <sup>2</sup> (百万円)	鑑定NOI利回り <sup>3</sup> (%)	延床面積 <sup>4</sup> (㎡)	築年数 <sup>5</sup> (年)	テナント数 (件)	BTS <sup>6</sup>	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜 	埼玉県久喜市	9,759	10,300	4.8	40,907.13	2.1	1	BTS	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生 	埼玉県羽生市	6,830	7,060	4.9	33,999.61	2.0	1	BTS	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ 	埼玉県久喜市	2,079	2,160	5.1	11,511.22	1.4	1	BTS	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園 	埼玉県さいたま市	13,060	13,600	4.7	48,738.29	1.3	3	—	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座 	埼玉県新座市	6,960	7,240	4.8	25,355.82	1.3	1	—	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷 	茨城県守谷市	6,157	6,620	5.1	32,904.90	1.2	2	—	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖 	佐賀県鳥栖市	2,880	3,150	5.2	16,739.40	0.3	1	BTS	100.0	CRE
合計／平均			47,725	50,130	4.9	210,156.37	1.5	10	—	100.0	—

注1：「取得価格」とは、信託受益権譲渡契約に記載された各信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。

注2：「算定価額」は、当期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています。

注3：「鑑定NOI利回り」は、取得価格に対する各取得資産の鑑定NOIの割合であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。平均NOI利回りは取得価格で加重平均し算出しています。

注4：「延床面積」は、各物件に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。

注5：「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2018年6月30日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。平均築年数は、取得価格で加重平均し算出しています。

注6：「BTS」とは、ビルド・トゥ・スーツの略称であり、特定の企業向けにその要望を仕様に取り入れ開発された物流不動産をいいます。

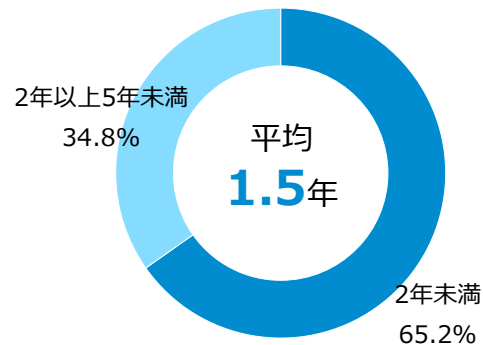
# ポートフォリオの優位性

- 築浅・高稼働率のスポンサー開発物件の取得により、長期安定的な資産運用を推進。

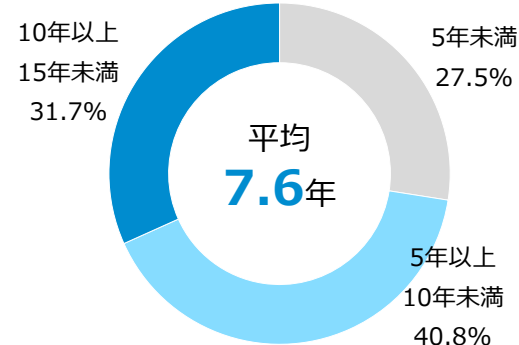
## 稼働率100%



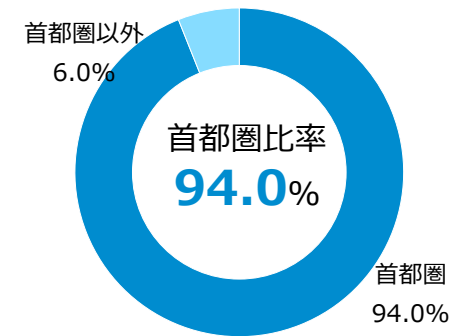
## 浅い築年数



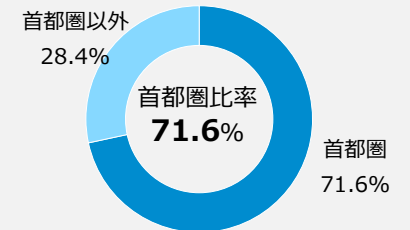
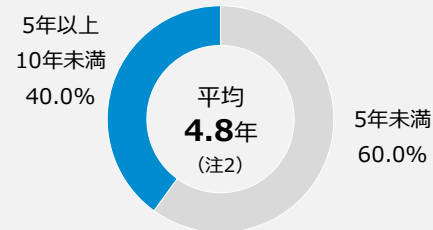
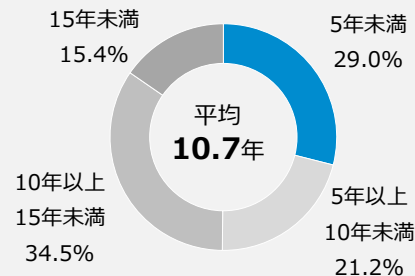
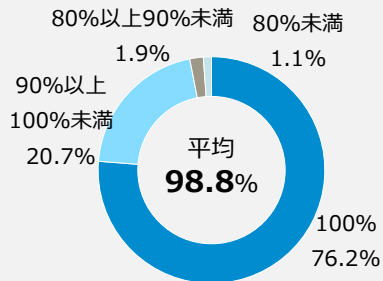
## 長い賃貸借残存期間



## 高い需要が見込まれる立地



(参考) 他物流REIT平均



出所：一般社団法人不動産証券化協会（ARES）及び各社公表資料に基づき本資産運用会社が作成

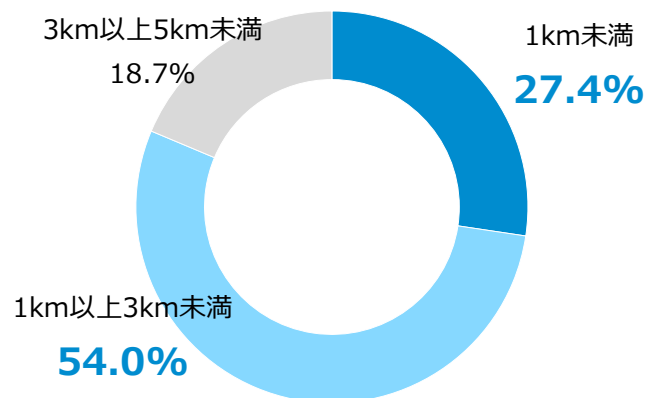
注1：取引価格ベース。

注2：GLP投資法人については、他物流REIT開示資料に記載された平均賃貸借残存期間の計算方法が本投資法人のものとは異なるため、計算に含めておりません。また、各投資法人ごとの平均賃貸借残存期間を単純平均にて計算しています。

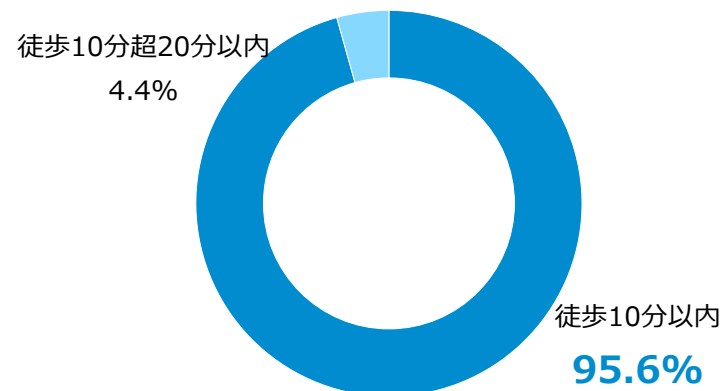
# 需要の高い好立地

- 保有するロジスクエアは全てインターチェンジへのアクセスに優れた立地に所在。
- 駅やバス停など公共交通機関からのアクセスが良く、テナントによる労働力の確保に貢献。

## インターチェンジまでの走行距離



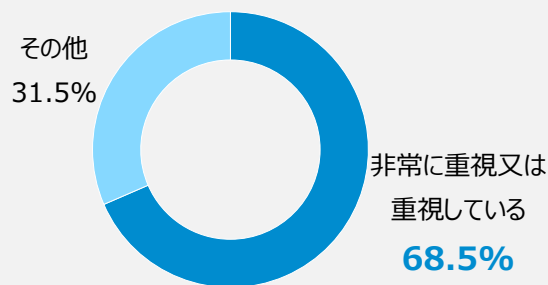
## 公共交通機関からの所要時間



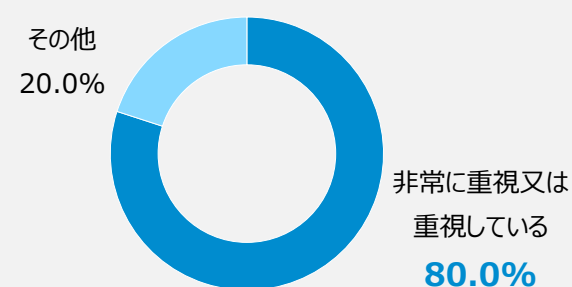
注：取得価格ベース。

## テナントが物流施設の新設・移転先の場所の選定にあたって重視する条件

### 高速道路のインターチェンジ・出入口の近接性



### 従業員の確保のしやすさ



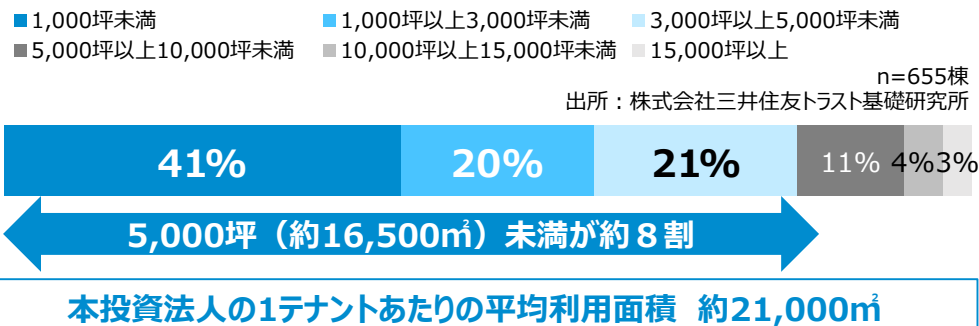
注：東京都市圏交通計画協議会「第5回物資流動調査（平成25～26年度）」に基づき本資産運用会社が作成。



# CREが開発する施設規模へのテナントニーズの分厚さ

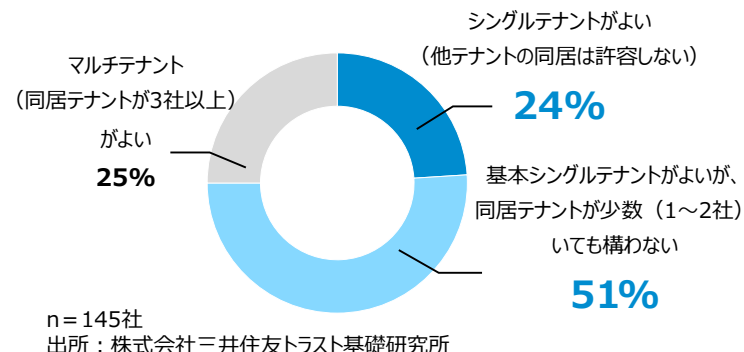
## 1 首都圏における1拠点あたりの利用面積

首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、**5,000坪（約16,500㎡）未満が約8割**を占めます（注1）。



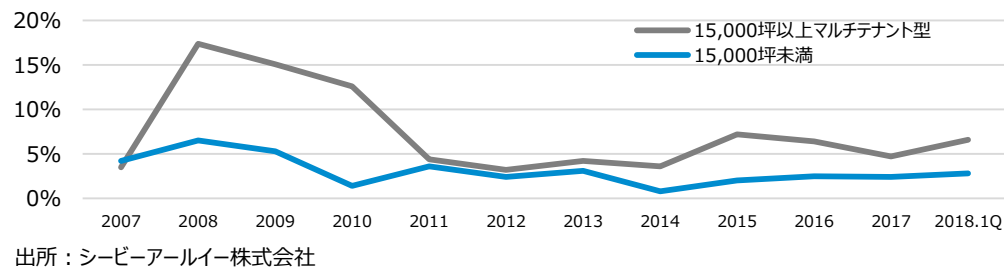
## 2 望ましいテナント構成

今後の意向として**75%の企業が自社を含めて1～3テナントが入居する施設を望む**と回答しました（注2）。



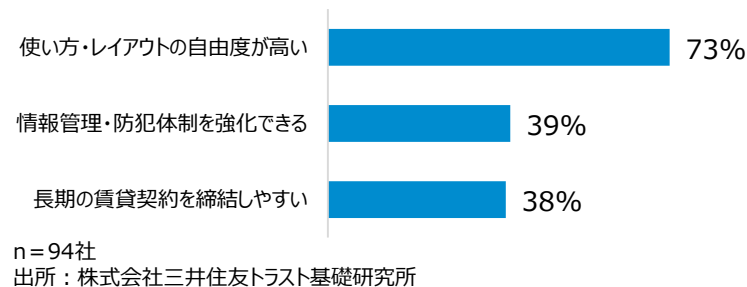
## 4 首都圏の施設規模別空室率の推移

1テナントあたり5,000坪の賃貸面積を必要とし3テナントの入居を許容すると仮定して15,000坪（約50,000㎡）の物流施設を基準においた場合、**15,000坪未満の物流施設の空室率は15,000坪以上のマルチテナント型**（注2）物流施設と比較して概ね低い水準で推移しており、ニーズの高さが窺えます。



## 3 シングルテナントを選んでいる理由

シングルテナントの施設を利用している理由として、使い方・レイアウトの**自由度の高さ、情報管理・防犯体制の強化、長期の賃貸契約の締結のしやすさ**が挙げられます。



注1：株式会社三井住友トラスト基礎研究所が2017年8月から同年9月までの間に行った調査（以下「本調査」といいます。）により算出した数値を示しています。本調査においては、荷主企業及び物流企業3,022社にアンケートを送付し、そのうち199社から得た回答を集計しています。以下、本頁における株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査を出所とする記載について同じです。

注2：「首都圏の施設規模別空室率の推移」における「マルチテナント型」とは、原則として開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計されたものをいいます。

# 幅広いテナント層が入居

- 中堅企業から大手企業まで幅広いテナント層が入居し、**平均8.9年と長期の賃貸借契約**を締結。

物件名	主要なテナント	主な事業内容	売上高
ロジスクエア久喜	株式会社サンゲツ	トータルインテリア商品の開発・販売	1,563億円 (2018年3月期)
ロジスクエア羽生	大手物流会社	物流事業全般及び関連事業	非開示
ロジスクエア久喜Ⅱ	富双合成株式会社	建築内装材及びインテリア製品の 製造・販売	非上場
ロジスクエア浦和美園	日本通運株式会社	物流事業全般及び関連事業	1兆9,953億円 (2018年3月期)
	東武デリバリー株式会社 (東武鉄道100%子会社)	貨物運送取扱事業・倉庫業・流通加工業等	非上場
	株式会社イノメディックス (オリックス100%子会社)	医療機器、医療材料、病院設備の 仕入・販売・企画・賃貸等	非上場
ロジスクエア新座	株式会社ビルディング・ブックセンター (KADOKAWAグループ)	出版物の荷受、在庫管理、出荷業務 書籍の改装、再生の請負業務	41億円 (2016年度)
ロジスクエア守谷	株式会社リクス	貨物運送取扱事業・倉庫業・流通加工業等	非上場
	サイバーステップ株式会社	ネットワーク・エンターテインメントソフトウェアの開発 オンラインゲームサービスのライセンス及び運営	71億円 (2018年5月期)
ロジスクエア鳥栖	日本通運株式会社	物流事業全般及び関連事業	1兆9,953億円 (2018年3月期)

# 日本の物流不動産分野で50年以上の実績をもつCRE

## 管理・運営・リーシング事業への参画及び拡充 (1964年～2005年)

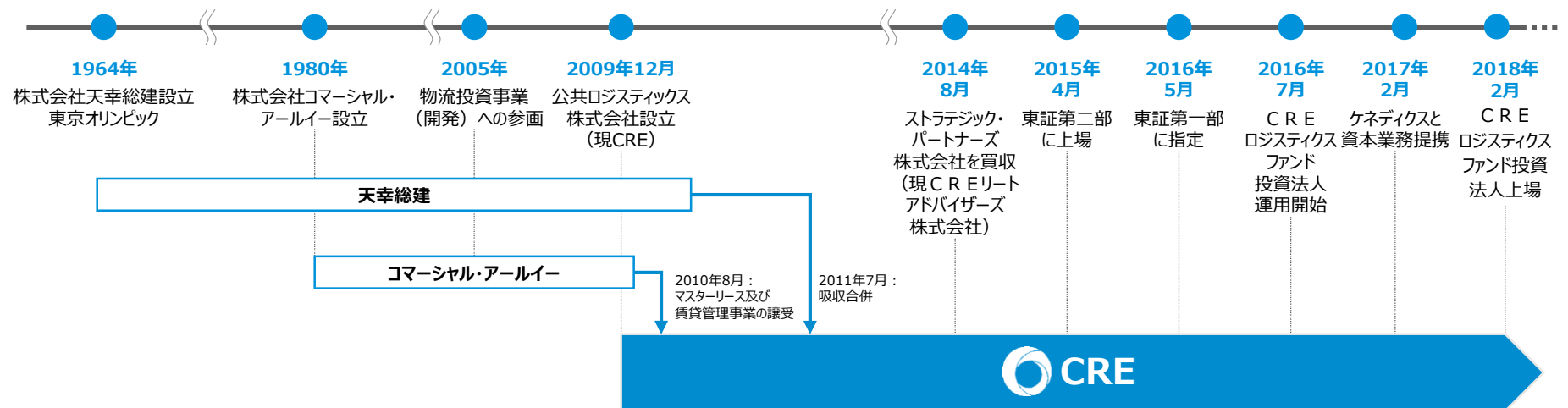
- 時代の変化に順応しつつ、物流不動産の管理・運営に関するノウハウの蓄積
- テナントとのリーションの構築、拡充

## 開発事業への参画・拡充及びプロパティマネジメント事業の拡大・拡充 (2005年～2014年)

- これまで蓄積したノウハウを活用した開発事業への本格参入
- 大規模施設の管理の受託などプロパティマネジメント事業の拡大・更なる発展

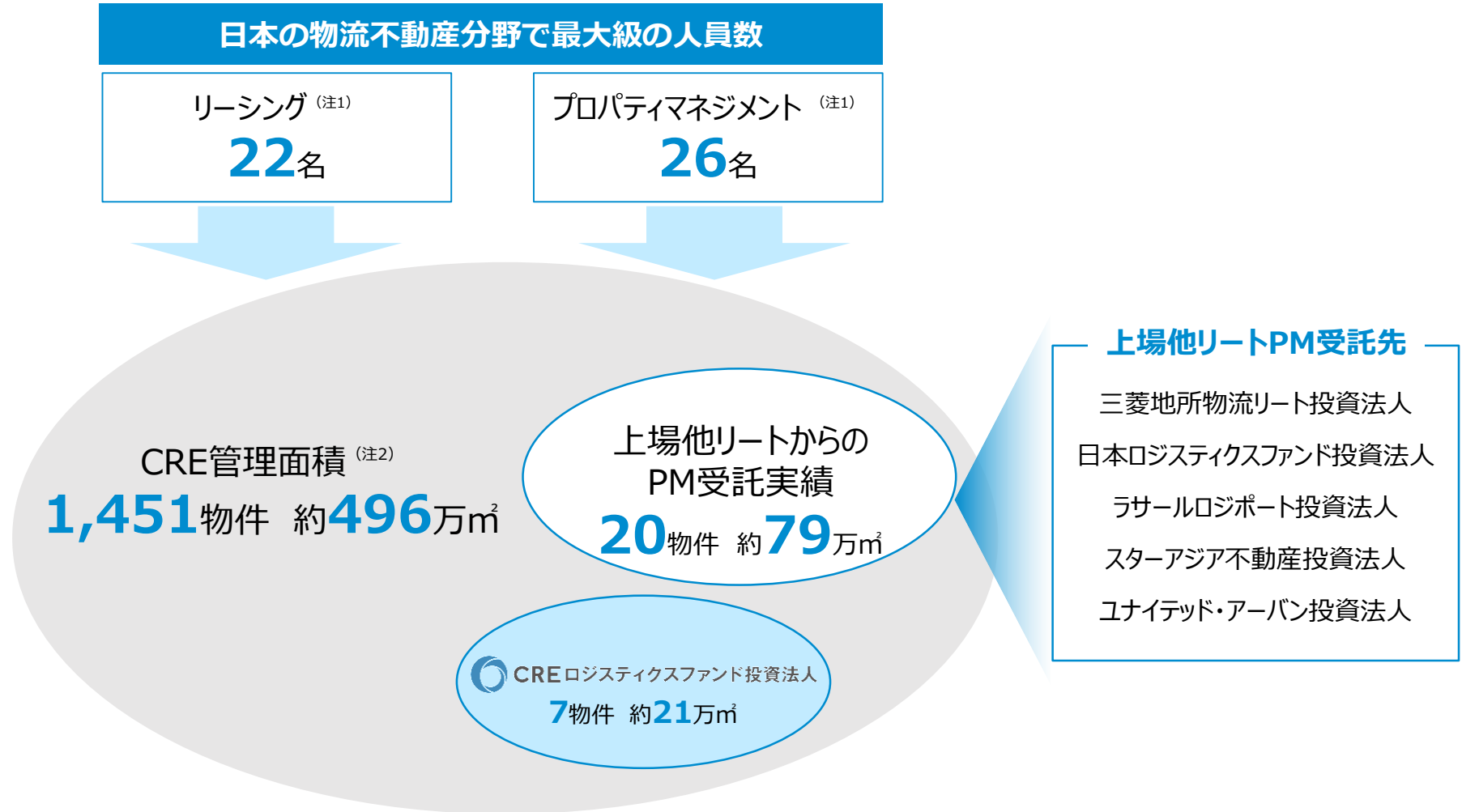
## アセットマネジメント事業の本格化 (2014年以降)

- アセットマネジメント事業へ本格参入
- 本投資法人を設立し、私募運用を経て上場
- ケネディクス株式会社（以下「ケネディクス」といいます。）との資本業務提携により、機関投資家等の資金を活用した開発の加速



# 上場リートを支えるCREのリーシング・プロパティマネジメント力

- CREは他リートを含む管理面積496万㎡を支えるリーシング・プロパティマネジメント力を有しており、日本の物流不動産分野で最大級の人員が在籍。このリソース・能力を本投資法人の運用に活用。



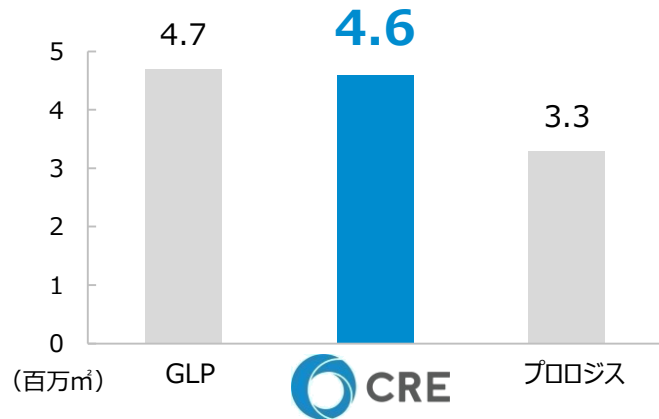
注1：2018年8月1日現在。営業以外の業務に従事する社員、アルバイト社員を含む。派遣社員は含まない。

注2：2018年4月末日現在。

# 国内受託面積ランキング 2位の管理実績・多様なテナントリスト

- CREは物流施設の国内受託面積ランキング2位の管理実績を誇り、多様な業種のテナントリストを保有。

## 物流施設中心型PM会社で2位の実績

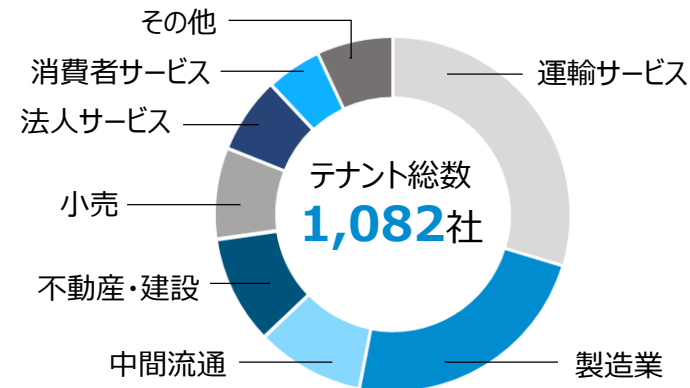


注：「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。  
出所：月刊プロパティマネジメント（2017年11月号）に基づき本資産運用会社が作成

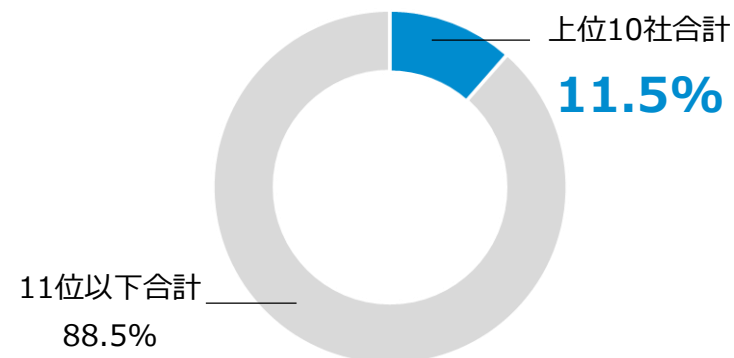
## 自社によるリーシング

**195** 物件 **41** 万㎡  
(2017年7月期)

## 物流事業者に留まらない多様な業種のテナント構成



## 特定のテナントへの依存が小さい賃料収益構成

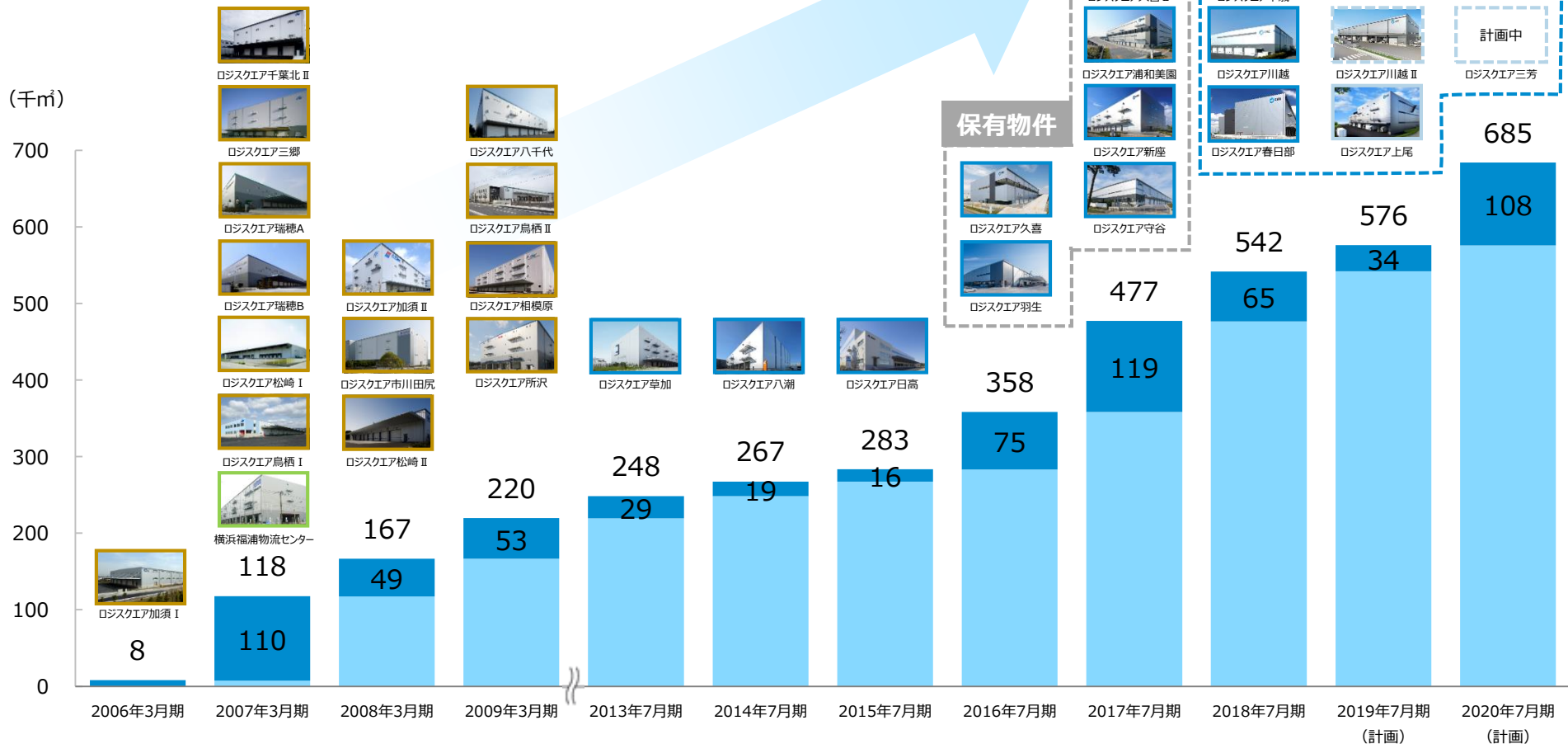


# CREの開発実績

CREグループは前身のコマーシャル・アールイー時代における開発も含めて

**28**物件、約**54**万㎡の開発実績を有する。

- 累積延床面積
- 期中に開発が完了した又は完了する予定の物件の延床面積合計
- はコマーシャル・アールイー開発物件
- はCRE開発物件
- はコマーシャル・アールイーとケネディクスとの共同開発物件
- はCRE開発物件（予定）



注：上記には保有資産以外の物件も含まれますが、本投資法人はCREグループとの間で上記各資産について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれます。更に、CRE開発物件（予定）については、完成予想図、延床面積及び開発完了時期は2018年8月14日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。上記物件は、建物竣工時点を開発完了時点として記載しています。

---

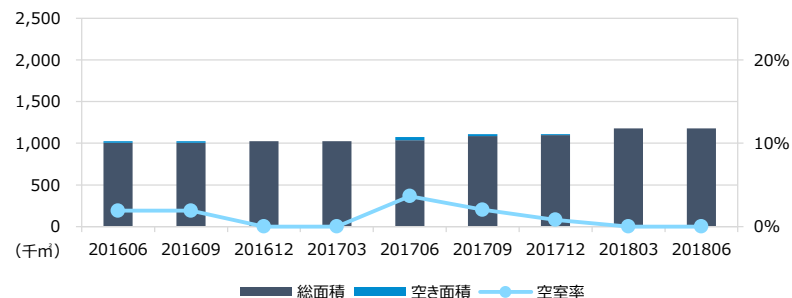
## 市場環境

# 市場環境

## 埼玉県南部エリア

空室率：0.00% 前Q比：横ばい

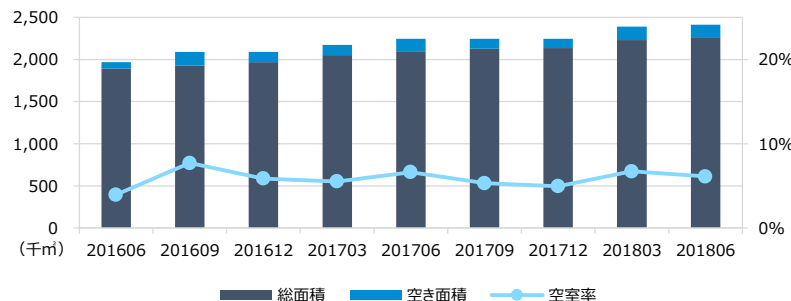
空室率は0%と前Qと同様極めて低い水準を維持している。2019CYは約4万坪の新規供給が予定されているが、すでに約5割超が内定しており、かつ、ニーズも高いエリアのため、空室率は2019CYも極めて低い水準を維持していくものと推察する。



## 埼玉県関越東北道エリア

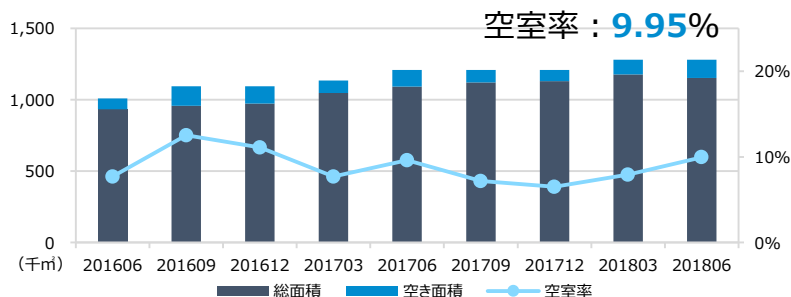
空室率：6.12% 前Q比：やや改善

空室率は6.12%と前Qより0.59pt減少している。2019CYにかけて約24万坪の新規供給が予定されている。約9万坪が内定しており、底堅い需要は確認できているものの、需給バランスによる空室率の悪化とともに物件選別が進んでいくものと推察する。

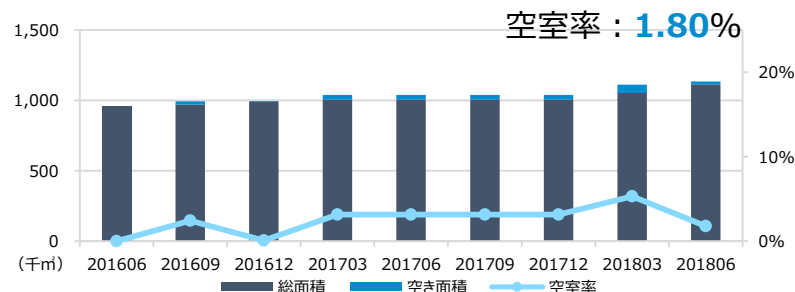


## 内訳：埼玉県関越東北道エリア

### 埼玉県関越道エリア



### 埼玉県東北道エリア



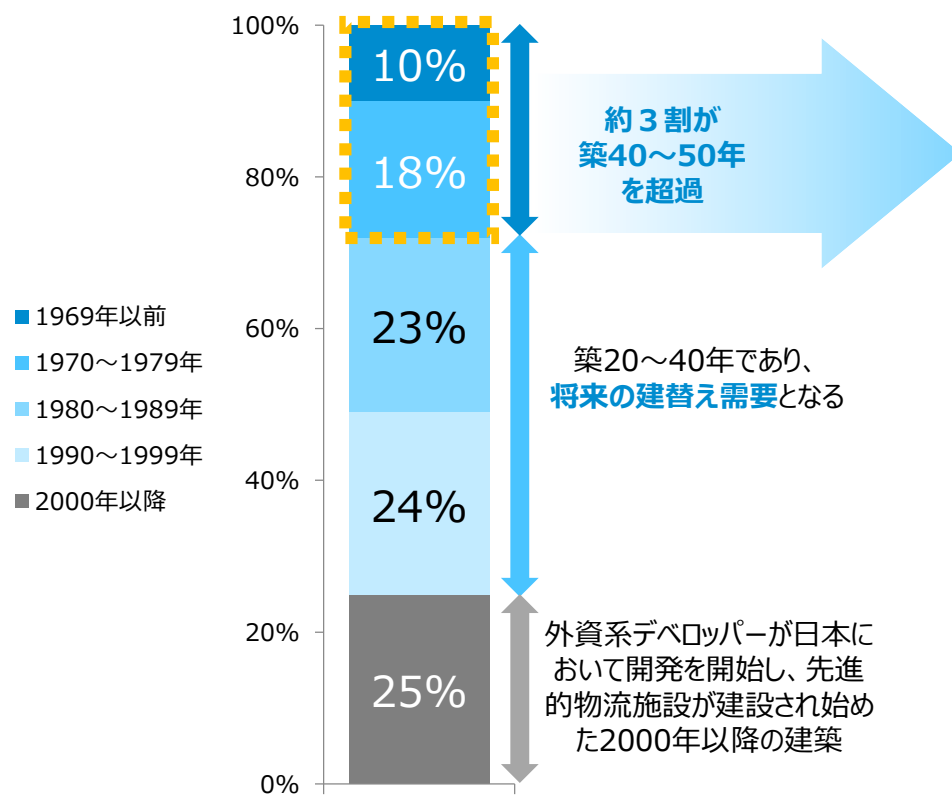
出所：株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート2018年6月」



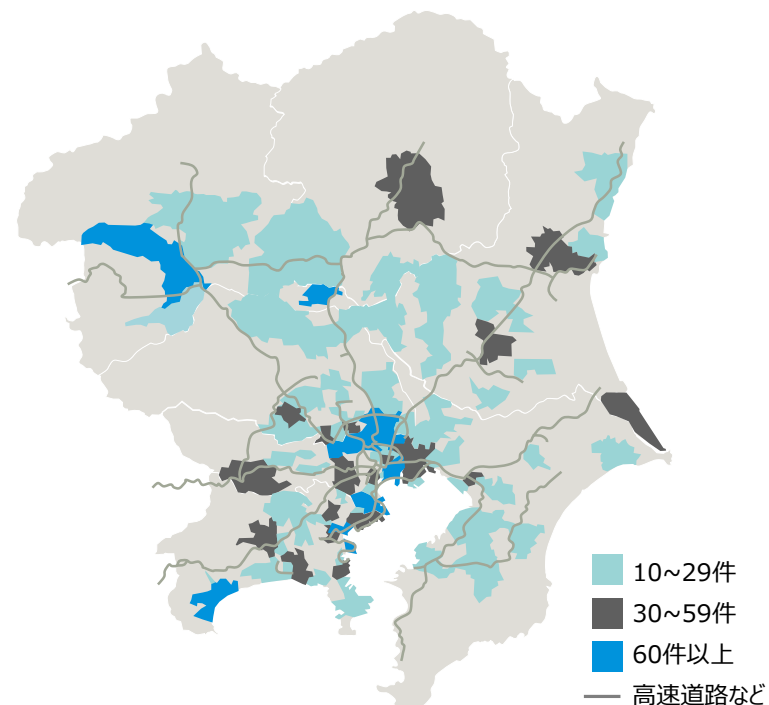
# 物流施設の建替需要

- 東京都市圏の物流施設の約3割は、高度経済成長期もしくはバブル期に建設されており築40～50年を経過。
- 物流施設の税法上の耐用年数は38年※であり、機能性を求めた建替え需要も高まっていると見られる。

東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



立地件数分布



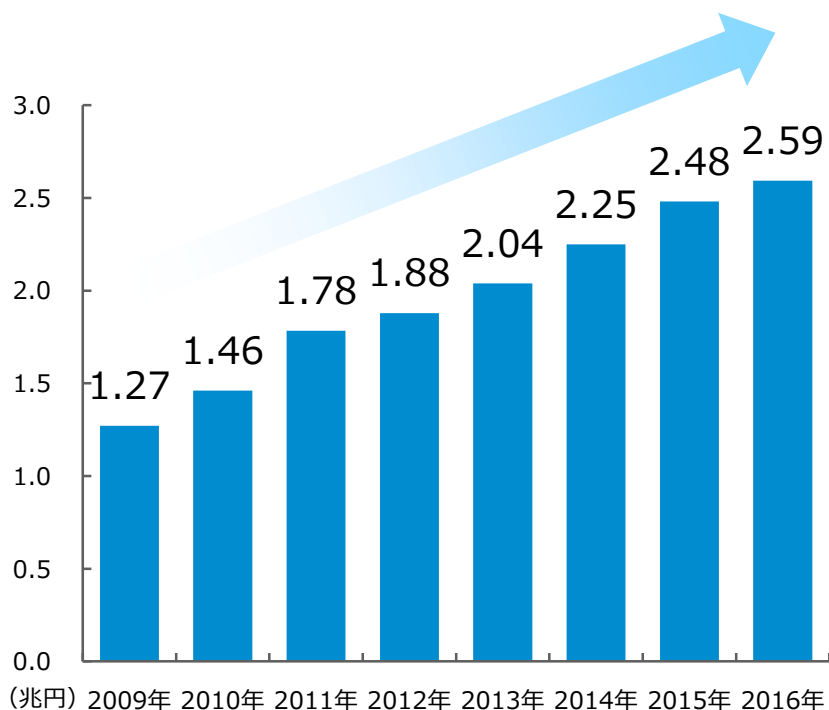
注：東京都市圏は東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県・茨城県中南部、  
栃木県南部、群馬県南部  
出所：東京都市圏交通計画協議会

※鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

# 3PL市場の拡大

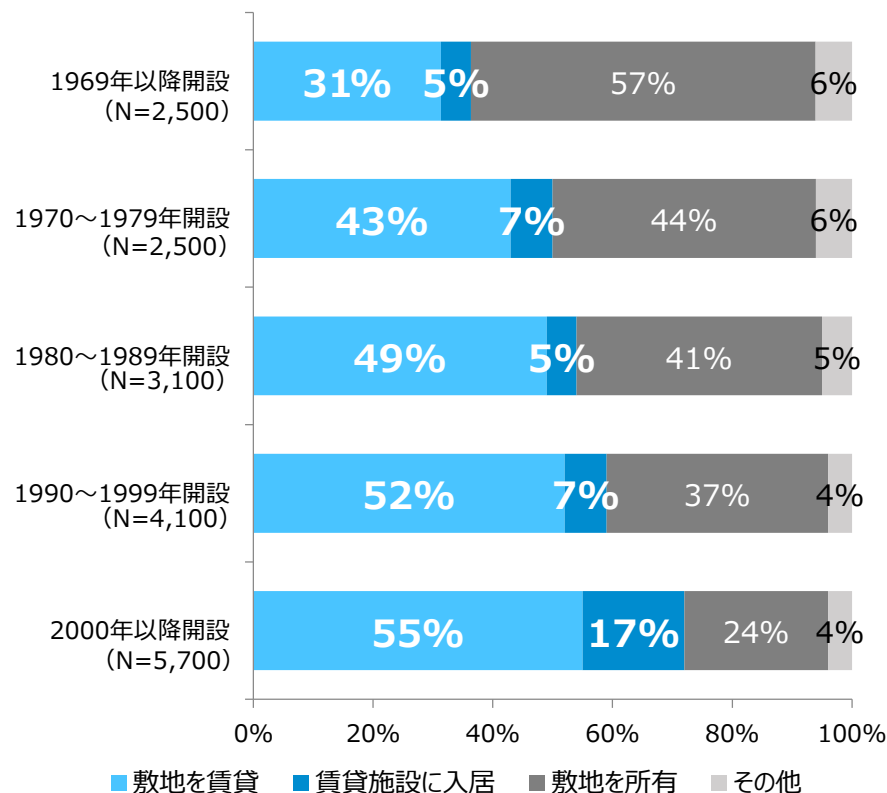
- 経営環境がめまぐるしく変わるなか、企業各社は効率性を追求し、物流業務を包括的に外部へ委託する動きが加速。
- 物流業務を受託する3PL（サード・パーティー・ロジスティクス）は、顧客ニーズに臨機応変に対応することが求められ、賃貸物流施設を利用するケースが多く、それに伴って賃貸物流施設の需要も増加。

3PL市場規模



開設年代別の土地・施設の所有形態別の物流施設の割合

(事業所数の割合)



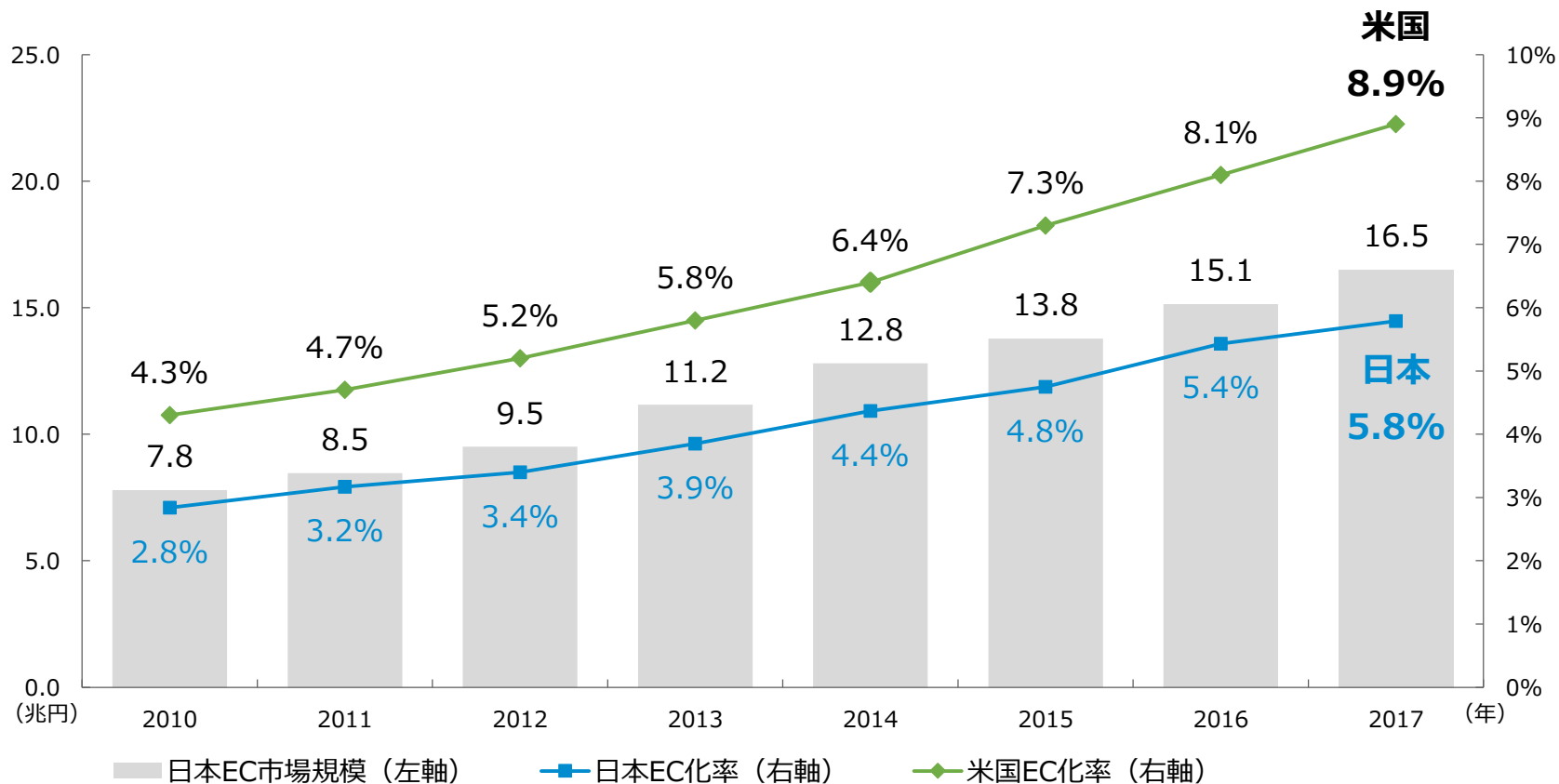
出所：月刊ロジスティクス・ビジネス2017年8月号

出所：東京都市圏交通計画協議会「東京都市圏の望ましい物流の実現に向けて」平成27年12月

# EC市場の拡大

- スマートフォンの普及により場所・時間を問わず商品を注文することが可能となり、EC市場規模は年々拡大。
- 我が国のEC化率※は他の先進諸国と比べて低く、上昇余地は大きい。

国内BtoC EC市場規模推移

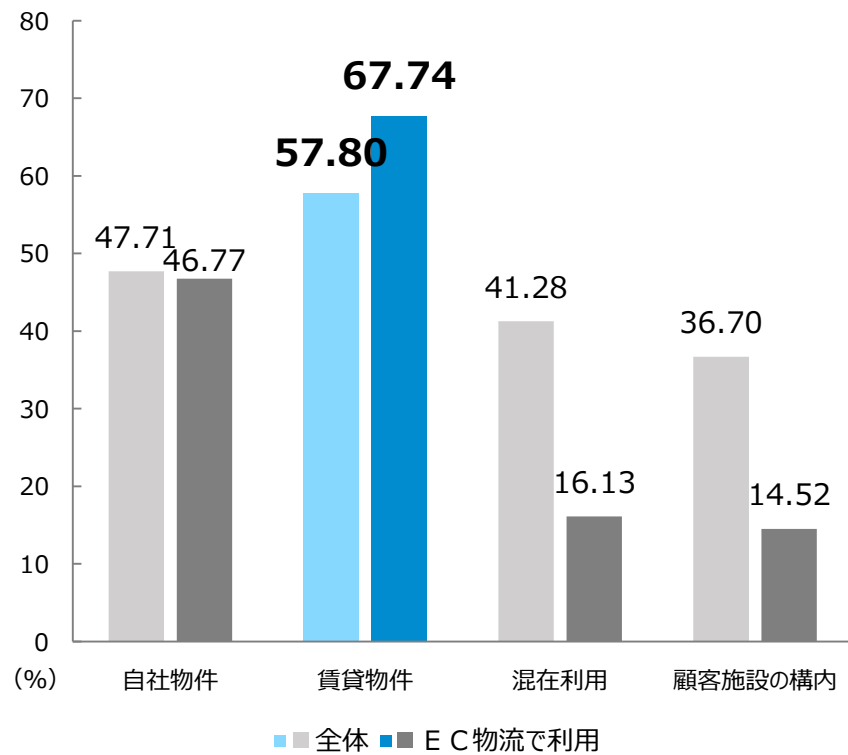


出所：BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省、米国EC化率はUnited States Census Bureauより本資産運用会社作成  
 ※全ての商取引金額（商取引市場規模）に対する、電子商取引市場規模の割合。BtoC-ECにおけるEC化率は、物販系分野における値を指す。

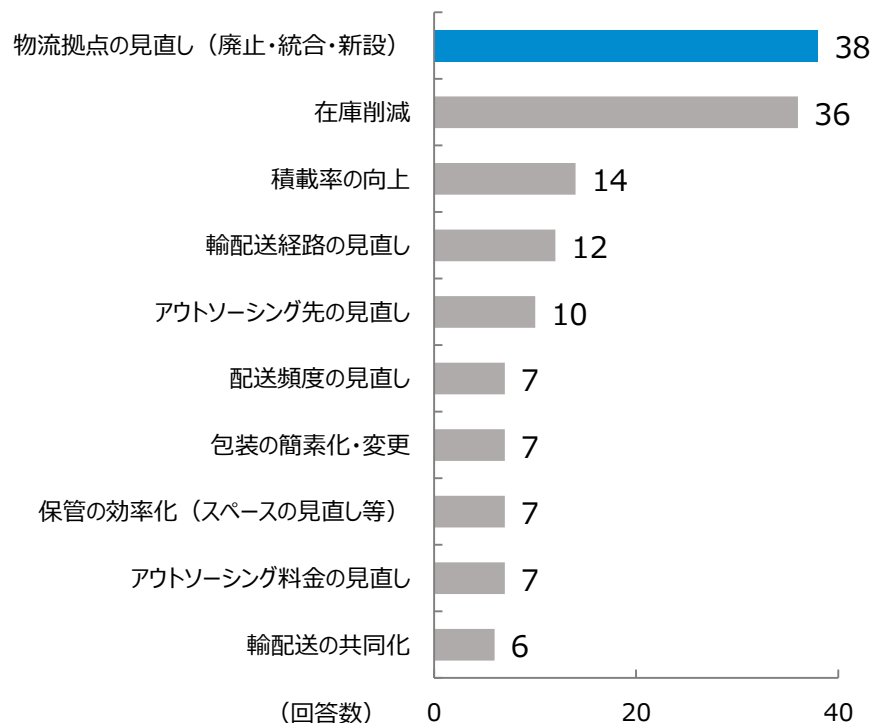
# EC物流で利用される賃貸物件

- 利用している物流施設の形態は、EC物流を行っている倉庫に限定すると、賃貸物件で行っている割合は高い。
- 効果が大きかったコスト削減策は、物流拠点の見直しがもっとも多い結果となった。

利用している物流施設の形態



主な効果が大きかったコスト削減策



出所：国土交通省総合政策局「平成26年度物流事業者のEC市場参入促進のための検討調査業務報告書」平成27年3月より本資産運用会社作成

出所：JILS「2016年度物流コスト調査報告書」より本資産運用会社作成

---

# Appendix

# 投資主の状況

## 主要な投資主

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	35,365	15.30
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	35,024	15.15
株式会社シーアールイー	33,100	14.32
福岡地所株式会社	10,000	4.33
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	8,947	3.87
株式会社九州リースサービス	5,000	2.16
野村信託銀行株式会社（投信口）	4,905	2.12
近畿産業信用組合	4,380	1.89
BNY FOR GCM CLIENTACCOUNTS(E)ISG	3,890	1.68
株式会社横浜銀行	3,883	1.68
合計	144,494	62.51

（ご参考）大量保有の状況

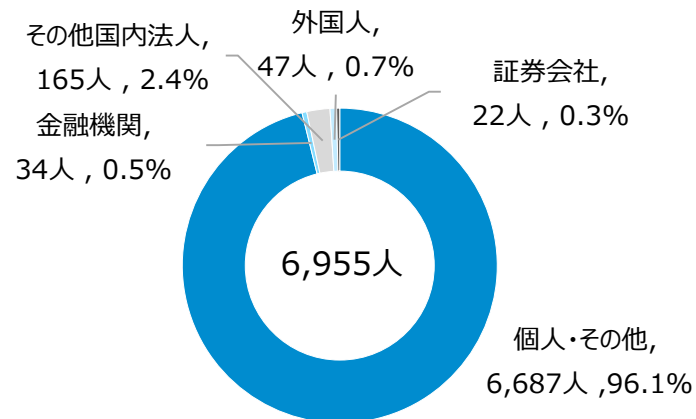
※2018年8月14日提出分まで

提出者及び共同保有者名	投資口数 (口)	比率 (%)
三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社	17,792	7.70
日興アセットマネジメント株式会社	4,069	1.76
三井住友信託銀行株式会社	701	0.30
ニッセイアセットマネジメント株式会社	13,907	6.02

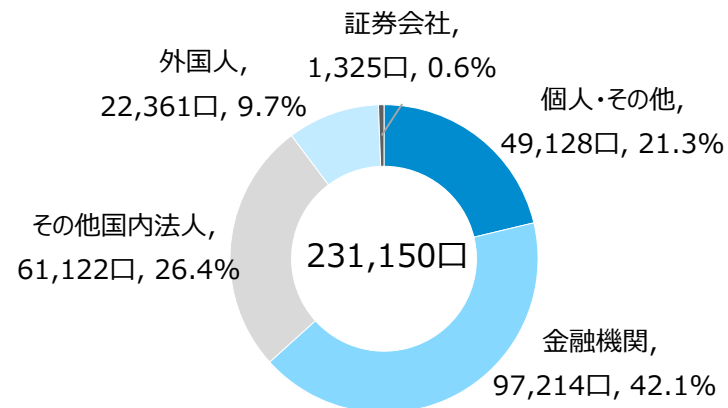
注：2018年6月末日現在。

Copyright (C) 2018 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

## 所有者別投資主数



## 所有者別投資口数



## セიმボート出資

CREは、本投資法人の投資主の利益と自社の利益を共通のものとするために、一定の比率（最大約10%）の発行済投資口を保有することを真摯に検討します。特段の事情がない限り、本投資法人の投資口の保有を継続することを確認しています。

# 鑑定評価概要

物件番号	物件名称	取得年月	取得価格 (百万円)	第4期末 帳簿価額 (百万円)	第4期末 (2018年6月末)		第3期末 <sup>(注2)</sup> (2017年12月末)		増減		含み損益 (百万円)
					算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	算定価額 (百万円)	直接還元 利回り (%)	
M-1	ロジスクエア久喜	2016年7月	9,759	9,551	10,300	4.5	10,200	4.6	+ 100	△ 0.1	748
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,686	7,060	4.7	6,950	4.8	+ 110	△ 0.1	373
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月	2,079	2,096	2,160	4.8	2,170	4.9	△ 10	△ 0.1	63
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	13,159	13,600	4.5	13,500	4.6	+ 100	△ 0.1	440
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	7,000	7,240	4.6	7,200	4.7	+ 40	△ 0.1	239
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	6,199	6,620	4.7	6,390	4.9	+ 230	△ 0.2	420
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,880	2,899	3,150	4.7	3,160	4.8	△ 10	△ 0.1	250
	合計／平均	—	47,725	47,593	50,130	—	49,570	—	+ 560	—	2,536

注1：「算定価額」は、当期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています。

注2：2018年2月以降に取得したロジスクエア久喜Ⅱ、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座、ロジスクエア守谷、ロジスクエア鳥栖の5物件については、2017年9月末時点の鑑定評価額を記載しています。

# ESGへの取り組み

- CREグループでは環境に配慮した施設開発・運営を推進し、物流に携わる人材の育成にも貢献。

## 環境に配慮した設備



**7物件中5物件で太陽光パネルを設置**  
 保有物件7物件中5物件で屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギー創出に貢献。



**全物件にサンドイッチパネルを使用**  
 外壁にデザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用し、冷暖房設備設置時の熱負荷を低減。



**全物件でLED照明を導入**  
 省エネルギー及びCO2削減のみならず、テナント負担となる電気代の削減、照明の取替えコストの削減、就労環境の改善等にも寄与。



**壁面緑化**  
 壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO2削減にも貢献。



**屋根散水設備の設置**  
 井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与。

## CASBEE・BELSの取得



**全物件でBELS最高評価である五つ星を取得**  
 本投資法人が保有している7物件すべてにおいて、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度であるBELSにおいて、最高評価である五つ星を取得。

**7物件中5物件（取得価格ベースで8割）でCASBEEを取得**

CASBEEは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷低減、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。

物件名	CASBEE	BELS
M-1 ロジスクエア久喜	埼玉県Aランク	★★★★★
M-2 ロジスクエア羽生	埼玉県B+ランク	★★★★★
M-3 ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県Aランク	★★★★★
M-4 ロジスクエア浦和美園	埼玉県Aランク	★★★★★
M-5 ロジスクエア新座	埼玉県Aランク	★★★★★
M-6 ロジスクエア守谷	—	★★★★★
O-1 ロジスクエア鳥栖	—	★★★★★

## スポンサーでの取り組み

上智大学にて寄付講座「ロジスティクス」を開講  
 将来ロジスティクスやサプライチェーンマネジメントに携わる人材の育成を目的に、ロジスティクス・RFID研究の第一人者である上智大学荒木勉名誉教授のご指導のもと、2015年より開講。





# 資産運用会社概要

- 独立系のアセットマネジメント会社として2006年に創業し、プロパー社員を中心に運営。

## CREリートアドバイザーズ株式会社の概要

商号	CREリートアドバイザーズ株式会社
代表	代表取締役社長 伊藤 毅
設立	2006年7月
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号 虎ノ門ツインビルディング 東棟19階
免許等	宅地建物取引業/東京都知事(3) 第87859号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可 第104号 金融商品取引業/関東財務局長(金商) 第1325号 (投資運用業/投資助言・代理業/第二種金融商品取引業) 総合不動産投資顧問業 総合 第138号 特定投資運用行為を行う業務の兼業承認
事業内容	本投資法人の資産の運用に係る業務
株主	株式会社シーアールイー (100%)

## 沿革

2006年7月	ストラテジック・パートナーズ株式会社設立
2007年1月	本店を東京都中央区日本橋茅場町へ移転
2007年2月	業務開始
2014年8月	全株式をCREが取得
2014年10月	本店を東京都港区虎ノ門へ移転
2015年2月	総合不動産投資顧問業登録
2015年2月	投資運用業登録
2016年3月	宅建業法における取引一任代理
2016年5月	特定投資運用行為を行う業務の兼業承認
2016年5月	本投資法人設立
2016年7月	本投資法人による資産取得・運用開始
2017年2月	会社分割により私募ファンド運用業務を移管 CREリートアドバイザーズ株式会社に商号変更

## 役員員数

常勤取締役 2名  
従業員 9名 (内、CREからの出向者1名)

# IR活動実績・トピックス

- 投資家層の拡大のため、国内機関投資家、海外機関投資家、個人投資家に向け積極的にIR活動を実施。

## 機関投資家向けIR活動実績

### IPOロードショー

2018年1月

- ・東京・地方計49件の機関投資家を訪問

### 海外IR

2018年4月

- ・英文サイト公開
- ・アジア I Rを実施し、シンガポール・香港の計20社の機関投資家を訪問

### 地方IR

2018年3月～5月

- ・地方の機関投資家9社を訪問

### プロパティツアー

2018年5月

- ・大和証券主催のプロパティツアーに機関投資家13名が参加

### その他

2018年2月・8月

- ・大和証券主催「物流不動産セミナー」にてCREが講演  
第1回目は機関投資家15名、第2回目は42名が参加

## 個人向けIR活動実績

### 個人投資家向け説明会

2018年2月23日 SMBC日興証券J-REITセミナー（福岡）

2018年4月23日 野村証券町田支店

2018年4月26日 野村証券さいたま支店

2018年4月27日 ダイワJ-REITキャラバン2018京都

2018年5月23日 SMBC日興証券大宮支店

2018年5月28日 野村IR個人投資家セミナー（東京）

2018年6月24日 SMBC日興証券J-REITセミナー（大阪）

2018年7月8日 ダイワJ-REITフェスタ2018（東京）

## トピックス

### 優先交渉権の獲得

2018年8月 ロジスクエア川越Ⅱ

### 投資口累積投資制度の導入

2018年9月より抛出開始予定