証券コード3487

CREロジスティクスファンド投資法人

第2回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料

ロジスクエア草加
外環道「外環三郷西」ICより約2.9km、首都高速三郷線「八潮南」ICより約4.5kmと高速道路へのアクセスに優れ、外環道を経由し各主要高速道路へアクセスすることが可能です。

2020年1月7日

CREリートアドバイザーズ株式会社

ディスクレーマー

- 本資料は、2020年1月7日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず、CREロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようにお願いいたします。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期していますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及びCREリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料には、現在の計画、目標、予想及びその業績に関するその他の将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えうるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要因により、これらの見通しとは異なることがあります。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2020年1月7日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

（注）各ページの注記は、別途記載される場合を除き、当該ページ又は本資料末尾の注記欄に記載しています。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

オファリング・ハイライト 兼 目次

1. 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現 ・・・ 6ページ

- **1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上**に資する外部成長により、投資主価値を向上
- **インプライドキャップレートを上回る適正な価格**で、時機を捉えた機動的な取得
- 投資主価値向上に資する物件を厳選した、**本投資法人初の外部取得**

2. ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上 ・・・ 11ページ

- **新たに外環道・東京西側エリア**の物件を取得
- キャッシュ・フローの安定性、長期契約、立地の良さは**従前のポートフォリオと同様の高品質を確保**
- 上場後約2年間で2回の公募増資により、**ポートフォリオの分散が進展**

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

オファリング・ハイライト 兼 目次

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略 ・・・ 22ページ

- CREグループとの連携による**取得予定資産取得後のポートフォリオと同規模のパイプライン**(延床面積ベース)により、継続的な投資主価値の向上を目指し、**適正な価格での物件取得を今後も推進**
- **LTVの低減、新規借入先からの調達、長期の借入れ**及び**返済期限の分散**により安定的な財務運営を推進
- 分配金の最大化及びLTV低減を目指した**効率的なキャッシュマネジメント**
- **資産運用報酬の改定、スポンサー及び本資産運用会社の各経営陣による本投資口の保有**により、投資主利益と合致した体制を構築

4. Appendix (市場動向、CREロジスティクスファンド投資法人の特徴) ・・・ 30ページ

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

第2回公募増資及び資産取得のサマリ

資産

インプライドキャップレートを上回る適正な価格での外部取得

物件数 4 物件	取得予定価格 19,560 百万円
稼働率 100.0 %	平均鑑定NOI利回り 4.7 %

ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上

	第1回公募増資後	取得予定資産取得後
物件数	9 物件	13 物件
取得（予定）価格	54,115 百万円	73,675 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9 %	4.9 %
テナント数	12 件	16 件
首都圏比率	94.7 %	96.1 %
稼働率	100.0 %	100.0 %
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %

負債

LTVの低減及び長期の借入れを推進

	本借入れ前	本借入れ後
LTV	2019年12月期末予想 47.7 %	2020年12月期末予想 46.6 %
長期負債比率	2019年12月末 100.0 %	2020年2月3日予定 98.4 %
平均残存年数	2020年2月3日 2.6 年	2020年2月3日予定 3.3 年

借入れ増加額　9,850 百万円　（内、消費税ローン600百万円）

純資産

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現

	第1回公募増資後	第2回公募増資後
1口当たりNAV	第1回公募増資後 119,557 円	第2回公募増資後 123,251 円 (+3.1%)
1口当たり分配金 （利益超過分配金を含む）	2019年12月期 当初予想 2,940 円 2020年6月期 第1回PO予想 3,029 円	2020年12月期 第2回PO後巡航予想 3,160 円 (+7.5%) (+4.3%)

新投資口発行数	88,000 口　（発行済投資口対比33.9%）
発行価額の総額（見込額）	10,754 百万円
オファリング形態	国内オファリング

注：上記のほか、本ページに記載の各用語の定義及び各数値の算定方法については、6ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

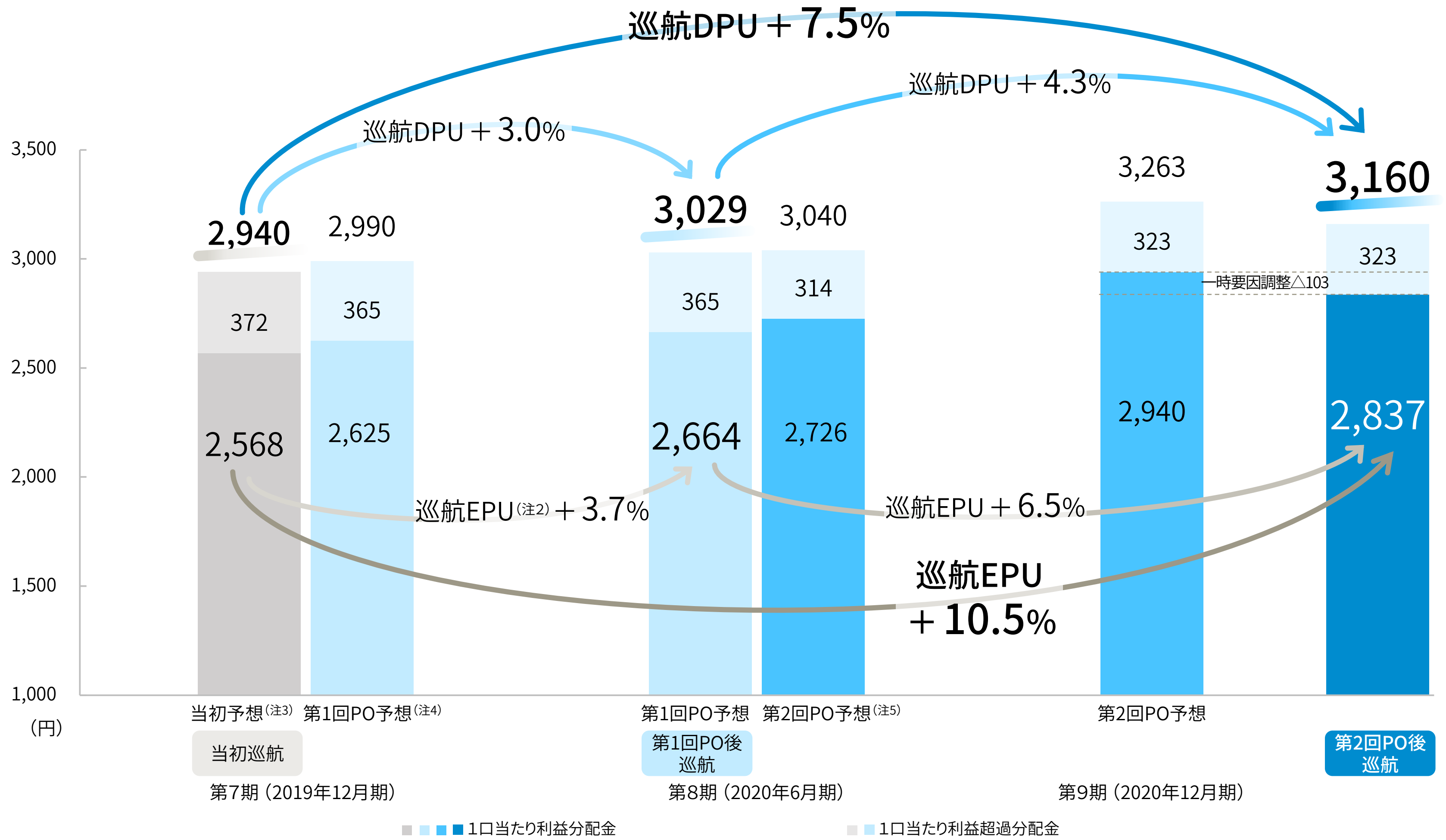
Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

1. 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現

ロジスクエア草加(注)
大型トラック34台が同時接車可能であり、敷地内乗用車駐車場65台分及び大型トラック用待機スペースを確保しています。

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により投資主価値を向上

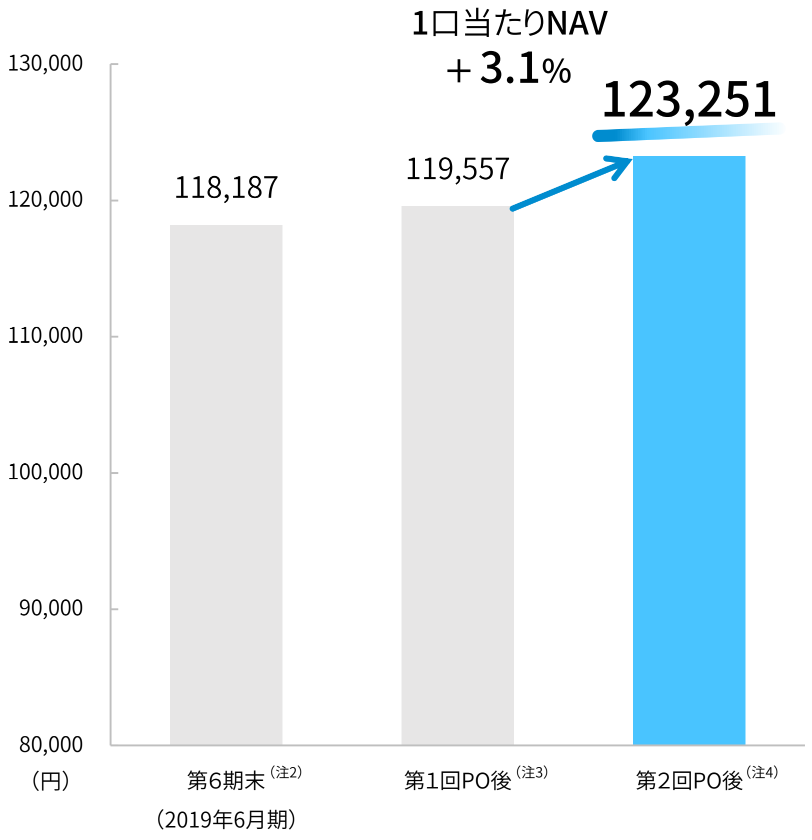
2期連続の増資により1年間で巡航DPU(注1)を7.5%引き上げ



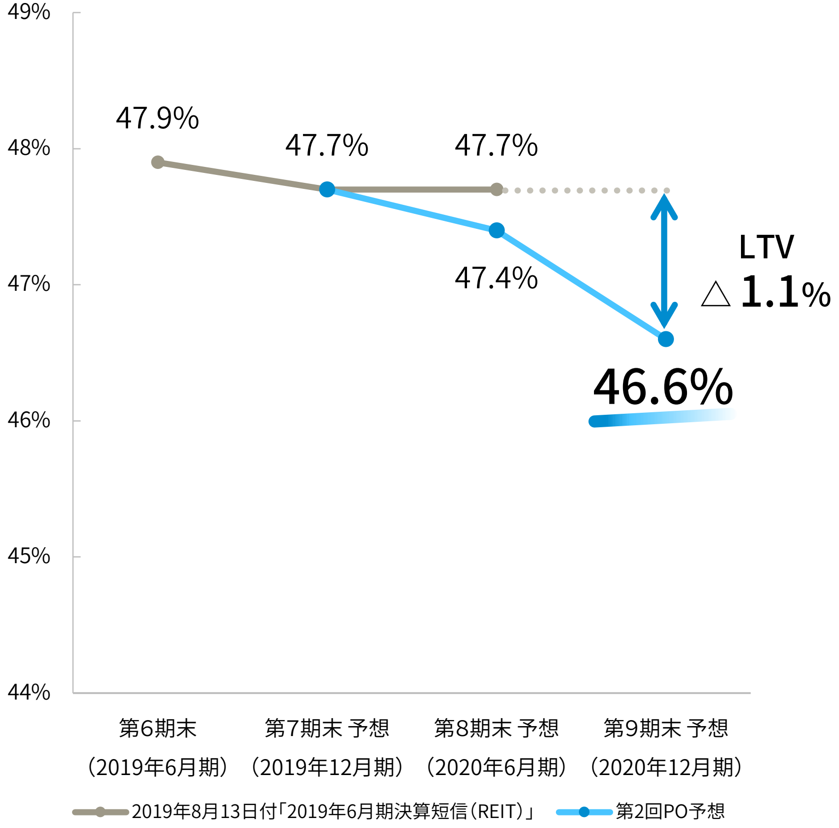
Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により投資主価値を向上

1口当たりNAV(注1)が上昇



LTV(注5)を低減



Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CRE Logistics REIT

インプライドキャップレートを上回る適正な価格で、時機を捉えた機動的な取得

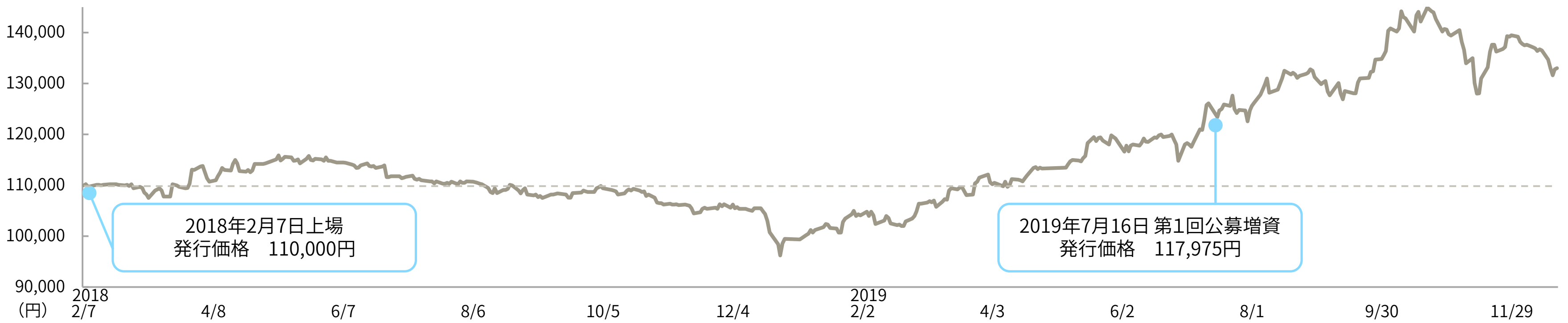
インプライドキャップレート及び首都圏キャップレート水準を上回る適正な価格での取得

取得予定資産 平均鑑定NOI利回り(注1)		本投資法人 インプライドキャップレート(注2)(注3)	首都圏キャップレート水準(注4)
4.7%	＞	4.4%	4.4%

各取得予定資産の鑑定NOI利回り(注5)	M-9 ロジスクエア草加	M-10 ロジスクエア八潮	M-11 ロジスクエア瑞穂A(注6)	M-12 ロジスクエア瑞穂B(注6)
鑑定NOI利回り	4.6%	4.6%	4.9%	4.8%

時機を捉えた機動的な資金調達及び物件取得を実現

上場以降の投資口価格（終値）推移 （2019年12月20日時点）



Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

投資主価値向上に資する物件を厳選した、本投資法人初の外部取得

外部物件を厳選取得することで適正な価格水準を維持

外部私募ファンドにて運用

ロジスクエア草加
① 8,109百万円
② 4.6%
③ 4.1%

ロジスクエア八潮
① 5,073百万円
② 4.6%
③ 4.0%

ロジスクエア瑞穂A
① 2,794百万円
② 4.9%
③ 4.2%

ロジスクエア瑞穂B
① 3,584百万円
② 4.8%
③ 4.1%

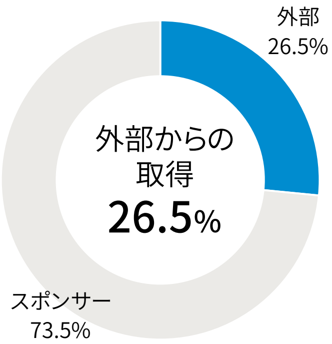
①取得予定価格
②鑑定NOI利回り
③償却後鑑定NOI利回り(注1)

CREロジスティクスファンド投資法人

本投資法人初のスポンサー以外からの物件取得

第1回公募増資後(注2)

第2回公募増資後(注2)



CRE開発の良質な物流施設へ引き続き投資

第1回公募増資後(注2)

第2回公募増資後(注2)

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

2．ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上

ロジスクエア草加

施設内の機能を可視化したサインを採用しています。サインは各階ごとに色分けし現在位置の把握をしやすくし、柱の目盛りは荷物を積む際の目安として使用されています。

新たに外環道・東京西側エリアの物件を取得

保有資産、取得予定資産及びパイプライン(注1)の立地

従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

	第1回公募増資後(注1)	+ 取得予定資産	= 取得予定資産取得後(注9)
物件数	9 物件	4 物件	**13** 物件
取得(予定)価格	54,115 百万円	19,560 百万円	**73,675** 百万円
鑑定評価額(算定価額)	57,350 百万円	20,610 百万円	**77,960** 百万円
平均鑑定NOI利回り(注2)	4.9 %	4.7 %	**4.9** %
平均償却後鑑定NOI利回り(注3)	3.8 %	4.1 %	**3.8** %
平均築年数(注4)	2.8 年	8.4 年	**4.3** 年
稼働率(注5)	100.0 %	100.0 %	**100.0** %
平均賃貸借契約期間(注6)	9.0 年	8.4 年	**8.8** 年
平均賃貸借残存期間(注7)	6.5 年	5.8 年	**6.3** 年
テナント数(注8)	12 件	4 件	**16** 件
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %	**100.0** %

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

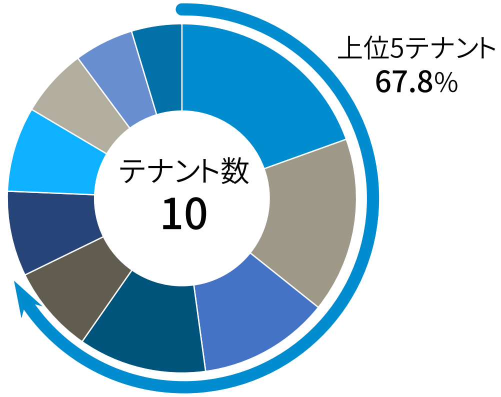
	物件番号	物件名称		所在地	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り(%)	延床面積(注1)(㎡)	築年数(注2)(年)	ﾃﾅﾝﾄ数(件)	BTS(注3)	稼働率(%)	開発者(注4)
	M-1	ロジスクエア久喜		埼玉県久喜市	9,759	10,300	4.8	40,907.13	3.5	1	BTS	100.0	CRE
	M-2	ロジスクエア羽生		埼玉県羽生市	6,830	7,070	4.9	33,999.61	3.4	1	BTS	100.0	CRE
	M-3	ロジスクエア久喜 II		埼玉県久喜市	2,079	2,170	5.1	11,511.22	2.8	1	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	13,900	4.7	48,738.29	2.8	3	—	100.0	CRE
	M-5	ロジスクエア新座		埼玉県新座市	6,960	7,280	4.9	25,355.82	2.7	1	—	100.0	CRE
	M-6	ロジスクエア守谷		茨城県守谷市	6,157	6,630	5.1	32,904.90	2.6	2	—	100.0	CRE
	M-7	ロジスクエア川越		埼玉県川越市	1,490	1,570	5.0	7,542.56	1.8	1	—	100.0	CRE
	M-8	ロジスクエア春日部		埼玉県春日部市	4,900	5,300	5.1	21,315.54	1.5	1	BTS	100.0	CRE
取得予定資産	M-9	ロジスクエア草加		埼玉県草加市	8,109	8,580	4.6	28,817.59	6.5	1	—	100.0	CRE
取得予定資産	M-10	ロジスクエア八潮		埼玉県八潮市	5,073	5,330	4.6	19,068.60	5.8	1	—	100.0	CRE
取得予定資産	M-11	ロジスクエア瑞穂A		東京都瑞穂町	2,794	2,940	4.9	13,755.16	12.8	1	BTS	100.0	CRE
取得予定資産	M-12	ロジスクエア瑞穂B		東京都瑞穂町	3,584	3,760	4.8	16,016.37	12.8	1	BTS	100.0	CRE
	O-1	ロジスクエア鳥栖		佐賀県鳥栖市	2,880	3,130	5.2	16,739.40	1.8	1	BTS	100.0	CRE
	合計／平均				73,675	77,960	4.9	316,672.19	4.3	16	—	100.0	—

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

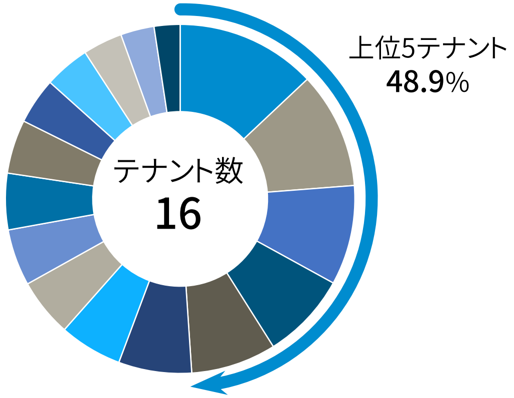
上場後約2年間で2回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

テナント分散
（賃貸面積ベース）

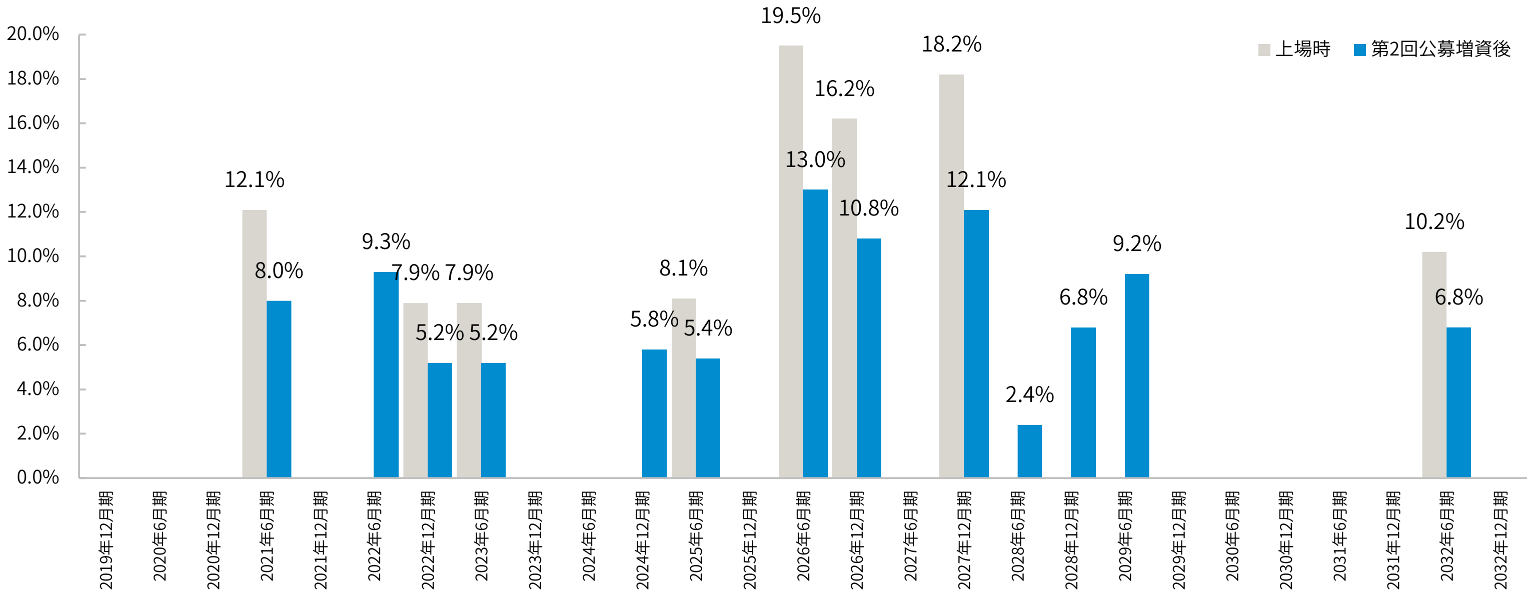
上場時7物件



第2回公募増資後　13物件



賃貸借期限の分散
（賃貸面積ベース）



Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

質の高いポートフォリオ ①キャッシュ・フローの安定性

安定的運営が可能な契約形態

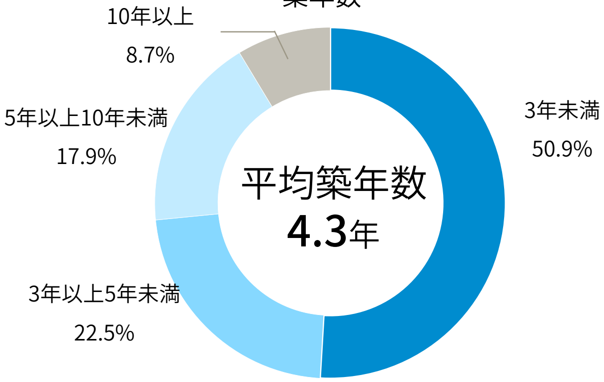
- 多くの場合、契約期間内に中途解約する際には、その後の未経過賃料相当分が違約金となります。
- 契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行います。

定期借家契約比率(注1)

固定賃料比率(注2)

築浅物件(注3)の組入れ

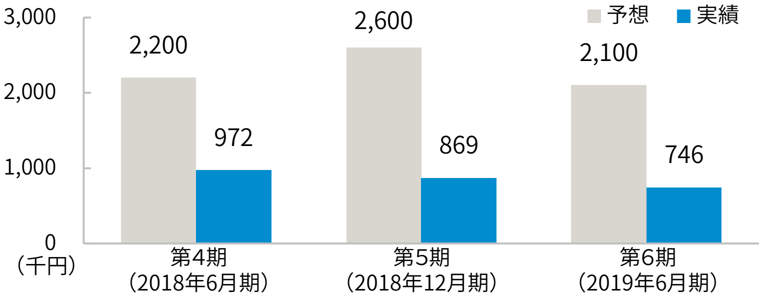
築年数(注4)



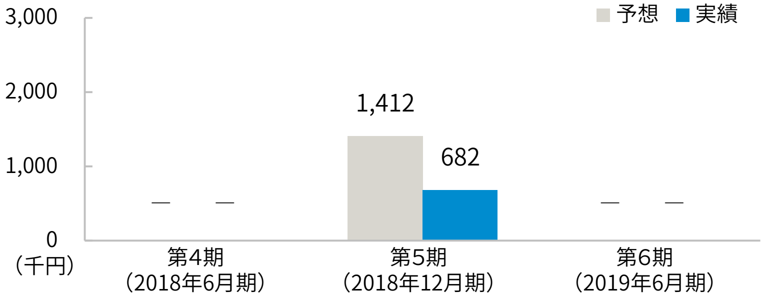
修繕費・資本的支出は低い水準で推移

- 既存ポートフォリオは築浅物件で構成され、各物件のプロパティマネジメント業務を委託しているCREによる適切な物件管理も寄与し、修繕費・資本的支出は2019年6月期までのところ、低い水準で推移しています。

修繕費推移



資本的支出推移

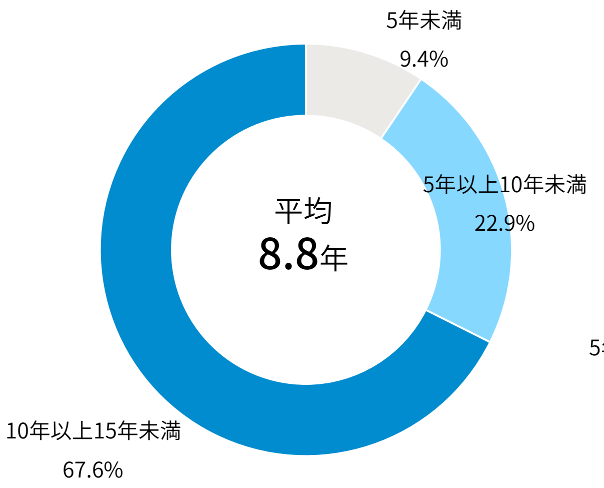


Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

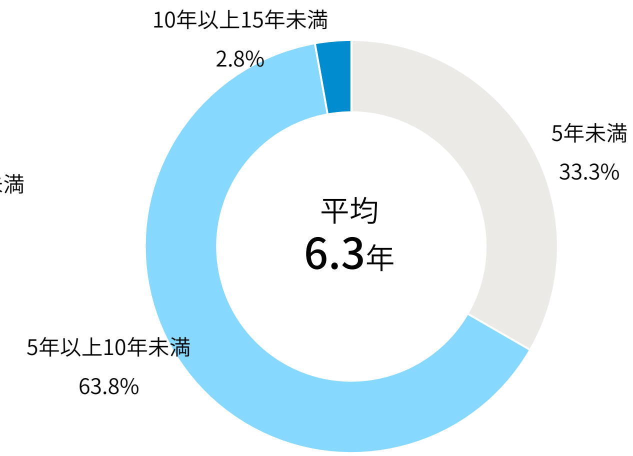
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

テナントが専用センター(注1)として利用することで、長期の契約が締結可能

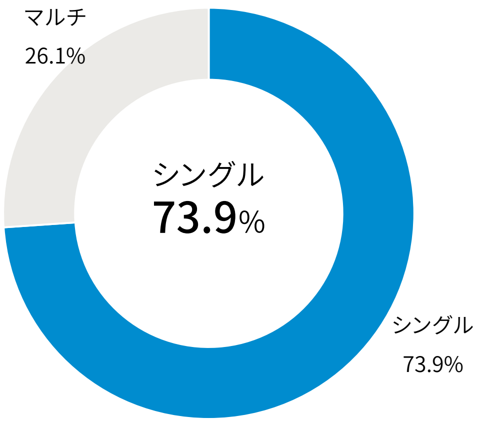
賃貸借契約期間(注2)



賃貸借残存期間(注2) (注3)



テナント数(注2) (注4)

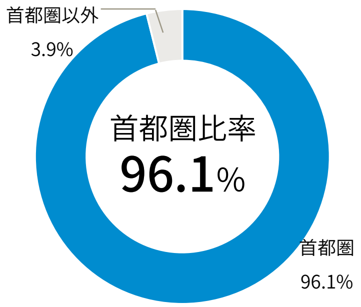


Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

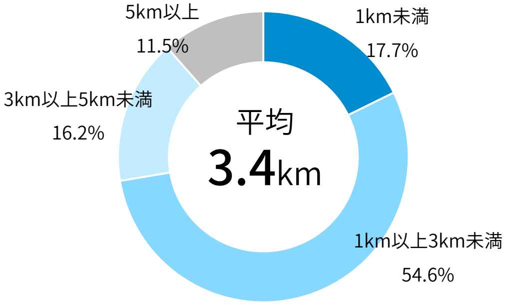
質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮

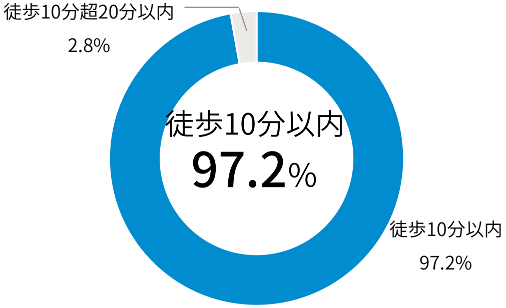
首都圏比率(注)



インターチェンジまでの走行距離(注)

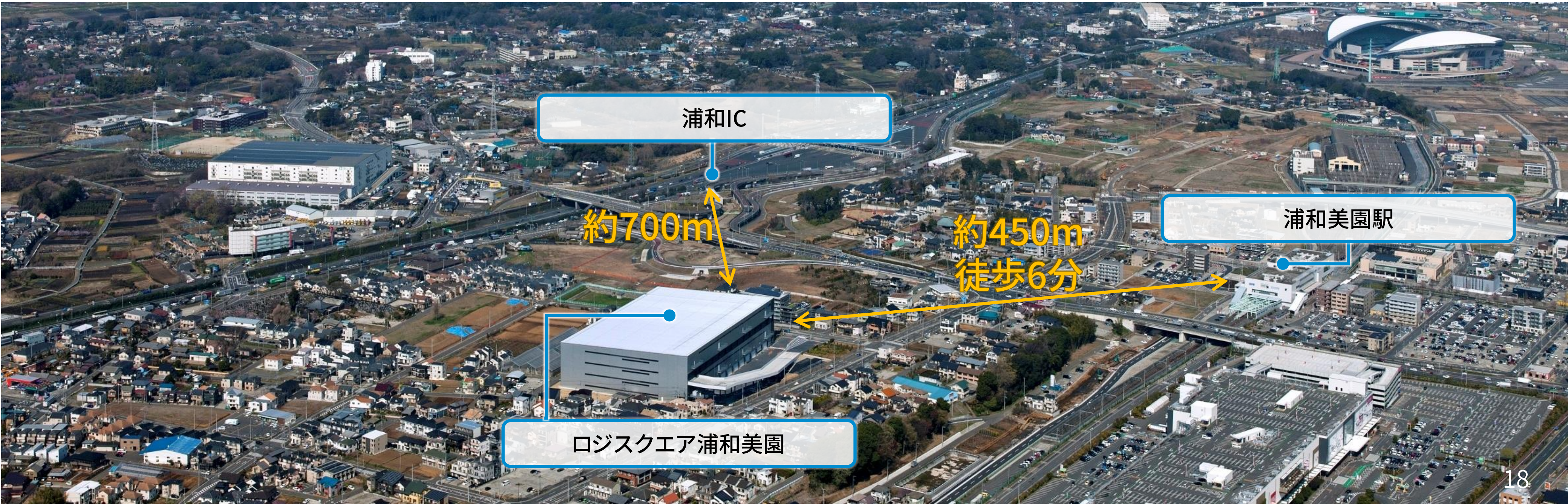


公共交通機関からの所要時間(注)



例：ロジスクエア浦和美園

東北自動車道「浦和」ICより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。
周辺地域では、大規模な複合型まちづくりが推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれる。



取得予定資産 M-9 ロジスクエア草加

ボックス型 | シングル | 首都圏 | 東京外環自動車道 首都高速三郷線 | CASBEE 埼玉県 Aランク

外環道内側に所在し、都心部へのアクセスに優れたロジスクエア

所在地	埼玉県草加市青柳一丁目5番35号（住居表示）
アクセス	外環道「外環三郷西」IC約2.9km、首都高速三郷線「八潮南」IC約4.5km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
延床面積	28,817.59 ㎡
総賃貸可能面積	29,073.87 ㎡
取得予定価格	8,109 百万円
鑑定評価額	8,580 百万円
鑑定NOI利回り	4.6 %
償却後鑑定NOI利回り	4.1 %
竣工年月	2013年6月
稼働率	100.0 %

物件の特徴

- 外環道「外環三郷西」ICより約2.9km、首都高速三郷線「八潮南」ICより約4.5kmと高速道路へのアクセスに優れ、外環道を経由し各主要高速道路へアクセスすることが可能。
- 草加八潮工業団地内の工業専用地域に所在するため、周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。
- 大型トラック34台が同時接車可能であり、敷地内乗用車駐車場65台分及び大型トラック用待機スペースを確保。

基本仕様	
バース奥行	庇10.0m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.5m×10.0m
床荷重	1.5t/㎡
サンドイッチパネル	○

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

取得予定資産 M-10 ロジスクエア八潮

ボックス型 | シングル | 首都圏 | 東京外環自動車道 首都高速三郷線 | CASBEE 埼玉県 Aランク

外環道内側の工業地域に位置し、駅から徒歩圏内のロジスクエア

所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北116番地2
アクセス	外環道「草加」IC約3.8km、首都高速三郷線「八潮南」IC約4.0km、東武伊勢崎線「草加」駅約1.5km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
延床面積	19,068.60 ㎡
総賃貸可能面積	18,330.05 ㎡
取得予定価格	5,073 百万円
鑑定評価額	5,330 百万円
鑑定NOI利回り	4.6 %
償却後鑑定NOI利回り	4.0 %
竣工年月	2014年1月
稼働率	100.0 %

物件の特徴

- 外環道「草加」ICより約3.8km、首都高速三郷線「八潮南」ICより約4.0kmと高速道路へのアクセスに優れ、外環道を経由し各主要高速道路へアクセスすることが可能。
- 東武伊勢崎線「草加」駅より約1.5kmと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地。
- 工業地域に位置し、周辺に多数の工業団地が存在するため、生産地への接近性が良好。かつ、東京都心部まで25km圏内であり最大の消費地への接近性も良好。

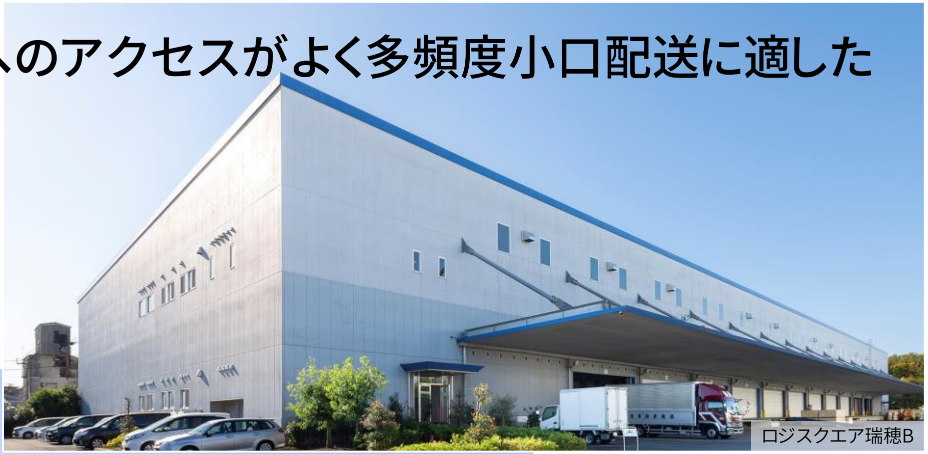
基本仕様	
バース奥行	10.0m
有効天井高	6.0m
柱スパン	11.5m×9.8m
床荷重	1.5t/㎡
サンドイッチパネル	○

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

取得予定資産 M-11・12 ロジスクエア瑞穂A・B

低層型
BTS・シングル
首都圏
圏央道
国道16号
中央自動車道

圏央道・国道16号へのアクセスがよく多頻度小口配送に適したロジスクエア


ロジスクエア瑞穂B

ロジスクエア瑞穂A

	瑞穂A	瑞穂B
所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ケ崎字武蔵野896番地4他	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ケ崎字武蔵野896番地3他
アクセス	圏央道「青梅」IC 約2.6km、中央自動車道「八王子」IC約14.6km	
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
延床面積	13,755.16 ㎡	16,016.37 ㎡
総賃貸可能面積	13,471.04 ㎡	15,708.00 ㎡
取得予定価格	2,794 百万円	3,584 百万円
鑑定評価額	2,940 百万円	3,760 百万円
鑑定NOI利回り	4.9 %	4.8 %
償却後鑑定NOI利回り	4.2 %	4.1 %
竣工年月	2007年2月	2007年2月
稼働率	100.0 %	100.0 %

物件の特徴

- 圏央道「青梅」ICより約2.6km、中央自動車道「八王子」ICより約14.6kmと高速道路へのアクセスに優れ、主要幹線道路である国道16号まで約1.0kmと接続が容易。
- 多摩地区及び埼玉県南部の中心都市を短時間でカバーできるエリアに所在するため、当該エリアでの多頻度小口配送が必要な荷主・物流会社に優位な立地。
- ロジスクエア瑞穂A・BともにBTS型施設であり、竣工以来、継続して同一テナントが入居。
- 10m以上の大庇により多様な入出庫オペレーションが可能。

基本仕様	瑞穂A	瑞穂B
バース奥行	庇12.5m	庇11.0m
有効天井高	5.5m	5.5m
柱スパン	10.2m×10.2m	
床荷重	1.5t/㎡	
サンドイッチパネル	—	

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

ロジスクエア八潮

本投資法人の取得（予定）資産13物件中8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り自然エネルギーの創出に貢献しています。

取得予定資産取得後のポートフォリオと同規模のパイプライン

CREグループ(注1)との連携のもと、継続的な分配金成長を目指し、適正な価格での物件取得を今後も推進

パイプライン(注2)

合計 10 物件　延床面積 310,411.75 ㎡ + α (埼玉県ふじみ野市物件)

ロジスクエア千歳
①2017年11月
②19,760.00㎡
③北海道千歳市

ロジスクエア上尾
①2019年4月
②19,142.84㎡
③埼玉県上尾市

ロジスクエア川越 II
①2019年6月
②14,786.36㎡
③埼玉県川越市

ロジスクエア神戸西
①2020年4月
②16,000㎡
③兵庫県神戸市

狭山日高IC開発計画(仮)
①2020年6月
②84,132㎡
③埼玉県飯能市

ロジスクエア三芳
①2020年6月
②40,752㎡
③埼玉県三芳町

ロジスクエア大阪交野
①2021年1月
②80,661.39㎡
③大阪府交野市

ロジスクエア三芳 II
①2021年3月
②18,096㎡
③埼玉県三芳町

計画中

名称未定 new!
①2022年以降
②未定(敷地123,389㎡)
③埼玉県ふじみ野市

住之江物流センター
①1992年1月
②17,081.16㎡
③大阪府大阪市

取得予定資産取得後ポートフォリオ

合計 13 物件　延床面積 316,672.19㎡
取得(予定)価格合計 736 億円

①竣工(予定)日
②(予定)面積
③所在地
●は取得予定資産
●は優先交渉物件

CRE → 原則としてCREが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る(注3) → CREロジスティクスファンド投資法人

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

本投資法人の物件取得の考え方・CREの物件売却と開発の考え方

本投資法人の物件取得の考え方

- **投資主価値向上のため、1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得が前提。**
  取得予定資産の平均鑑定NOI利回りがインプライドキャップレートを上回る水準であり、上記は可能と考える。
- **ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。**
  IPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。
- **手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。**
  延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数億～数十億円規模の物件取得が可能。
- **中期目標である資産規模1,000億円は早期達成にはこだわらず、投資主価値向上を伴いながら実施する（注）。**
  第4期（2018年6月期）決算説明資料においては上場後2～3年後の目標としたが、上記の通り早期達成にはこだわらず、投資口価格に配慮して実行する。

注：あくまでも2020年1月7日現在の目標であり、その実現を保証するものではありません。

CREの物件売却と開発の考え方

リートの中長期的な安定的運営がCREにとって最重要課題

CREにおけるアセットマネジメント事業の位置づけ

- アセットマネジメント事業をストックビジネスの第2の柱へ成長させる。
- 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。

出所：株式会社シーアールイー 「長期経営方針」（2016年9月12日）に基づき本資産運用会社が作成

用地取得時から本資産運用会社が関与し、規律ある開発を推進

リーシング	賃料査定（立地や道路付け等を点数化）
開発	開発リスクを織り込み計画を策定
アセットマネジメント	REITマーケットでの 取得時キャップレート水準を共有
コンストラクション マネジメント	適切なコストコントロール
リーシング	テナントを誘致

結果的に計画を上回る利益を確保

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

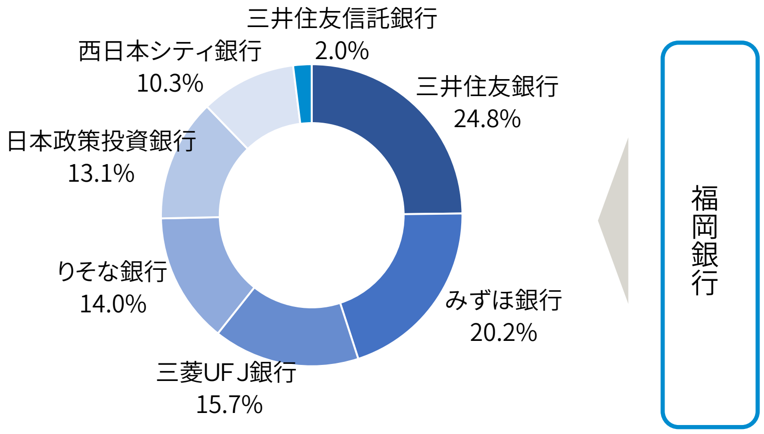
LTVの低減、新規借入先からの調達、長期の借入れ及び返済期限の分散を推進

LTVを低減し、長期での借入れを推進

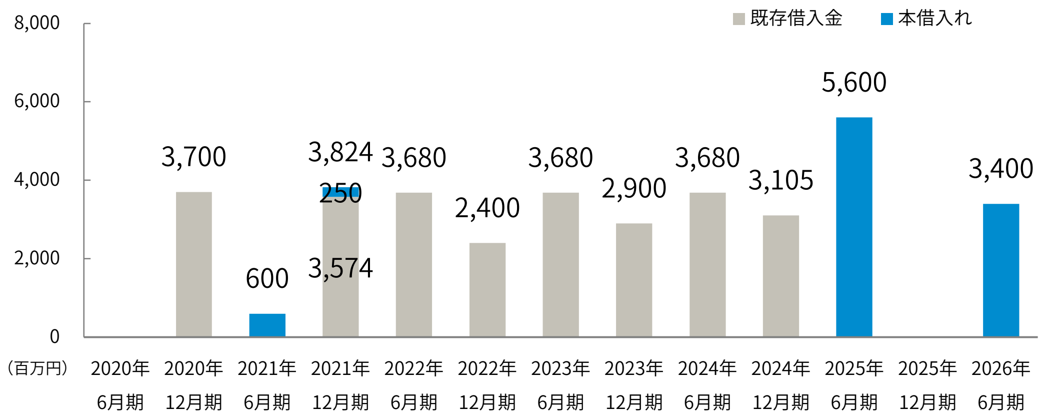
	本借入れ前	本借入れ後(注1)	差異
LTV	2019年12月期末予想 47.7 %	2020年12月期末予想 46.6 %	△ 1.1 %
有利子負債	2019年12月末 26,719 百万円	2020年2月3日予定 36,569 百万円	＋9,850 百万円
長期負債比率(注2)	2019年12月末 100.0 %	2020年2月3日予定 98.4 %	△ 1.6 %
平均残存年数(注3)	2020年2月3日 2.6 年	2020年2月3日予定 3.3 年	＋0.6 年

新たに福岡銀行から借入れを実施予定

本借入れ前のバンクフォーメーション(注4)(注5)



返済期限の分散を推進



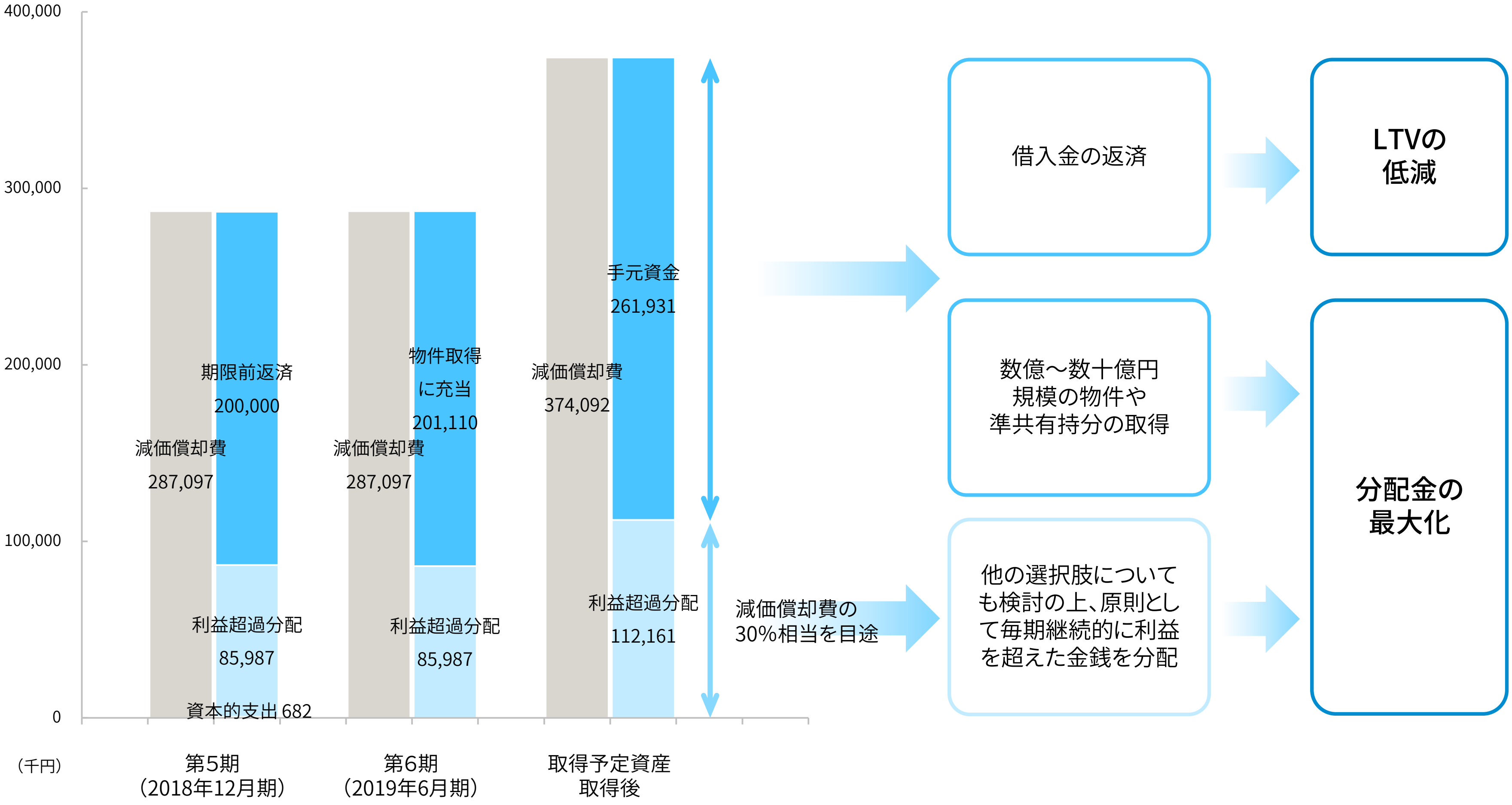
負債に対する考え方

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- 上記水準は他上場物流リートよりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入れを有効に活用することを選択。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。
- 手元資金は、物件取得等への活用を検討した上で、財務余力の拡大・借入コストの削減のため、返済を検討。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

効率的なキャッシュマネジメント

分配金最大化及び財務余力の拡大のため、減価償却費による手元資金を効率的に使用



Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

ガバナンスの強化 ①より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

資産運用報酬体系の変更の概要

- 2019年9月27日付の投資主総会にて規約変更を決議し、2020年6月期より変更
- 総資産ベース及び当期純利益ベースの運用報酬を減額し、新たに1口当たり当期純利益ベースの運用報酬を設けることにより、1口当たり当期純利益との連動性が高まり、より投資主利益と合致した報酬体系を導入
- 売却時報酬については、投資主利益を毀損するような売却損を計上する物件売却を行った場合でも報酬が発生するため、廃止

	変更前		変更後
運用報酬1	総資産額×0.4%（上限）	減額	総資産額×0.325%（上限）
運用報酬2	税引前当期純利益×5.0%（上限）	減額	税引前当期純利益×4.0%（上限）
運用報酬3	—	新設	1口当たり当期純利益×10,000
取得時報酬	取得価額×1.0%（上限） （利害関係者との取引は0.5%（上限））		取得価額×1.0%（上限） （利害関係者との取引は0.5%（上限））
売却時報酬	売却価額×0.5%（上限）	廃止	—

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

ガバナンスの強化 ②スポンサー・本資産運用会社の各経営陣による本投資口の保有

スポンサー及び本資産運用会社の各経営陣による本投資口の保有

- 第1回公募増資時にスポンサー及び本資産運用会社の各経営陣がスポンサーの保有投資口を取得し、本投資法人へのコミットメントを強化

CRE → 500口(注1) → CRE 代表取締役社長
亀山 忠秀 210 口 ▶ 710 口

CRE → 1,000口(注1) → 本投資法人 執行役員 本資産運用会社 代表取締役社長
伊藤 毅(注2) 58 口(注3) ▶ 1,058 口

本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

- 累積投資制度(2018年10月より買付開始)及び社内規程に基づき
本資産運用会社のほぼ全役職員(注4)が本投資法人の投資口を保有

役職	氏名	保有口数(注5)（2019年12月末日）
代表取締役社長	伊藤 毅	1,093 口
常務取締役	岡 武志	33 口
他従業員 9名中8名が本投資口を保有		

本資産運用会社の高い独立性

- 独立系アセットマネジメント会社として創業した経緯から、
全員がプロパー社員。採用及び人事評価にCREは関与しない

区分	人数(注6)
常勤取締役	2 名
従業員	9 名
合計	11 名

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

ESG(注1)への取組み

BELS(注2)・CASBEE(注3)を7割の物件で取得 (取得(予定)価格ベース)

	物件名	BELS	CASBEE	太陽光パネルの設置	サンドイッチパネル	LED照明
		7割の物件で取得。(取得(予定)価格ベース)	7割の物件で取得。(取得(予定)価格ベース)	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。	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。	CO_2削減のみならず、テナント負担となる電気代の削減、照明の取替コストの削減、就労環境の改善等にも寄与。
	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	★★★★★	—	○	○	○
	M-7 ロジスクエア川越	★★★★	—	—	○	○
	M-8 ロジスクエア春日部	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
取得予定資産	M-9 ロジスクエア草加	—	埼玉県Aランク	○	○	—
取得予定資産	M-10 ロジスクエア八潮	—	埼玉県Aランク	○	○	—
取得予定資産	M-11 ロジスクエア瑞穂A	—	—	—	—	—
取得予定資産	M-12 ロジスクエア瑞穂B	—	—	—	—	—
	O-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○

目論見書の印刷用紙を削減

- 口絵(目論見書の表紙に続くカラー印刷ページをいいます。)を省略することにより、環境保全に貢献。

投資家間の情報格差を是正し、開示を合理化

- 補足説明資料を充実化することで、フェアディスクロージャー及び開示の合理化を推進。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

4. Appendix

ロジスクエア八潮

工業地域に位置し、周辺に多数の工業団地が存在するため、生産地への接近性が良好です。

かつ、東京都心部まで25km圏内であり最大の消費地への接近性も良好です。

市場動向サマリ

直近の市場動向

首都圏
32～33ページ

空室率:2.61%　前Q比: やや悪化（＋0.17%）
新規供給に対する需要は高く、高稼働率を維持。

大阪圏
32ページ

空室率:3.72%　前Q比: 改善（△2.37%）
2017CYの大量供給を消化。5%を切る空室に。

物流施設賃貸需要の高まり

① 物流施設の建替需要
34ページ

東京都市圏の物流施設の約3割は築40～50年を経過。

② 3PL市場・EC市場の拡大
35ページ

3PL市場規模

2009年		2018年
1.2兆円	→	3.0兆円
	9年で2.4倍	

EC市場規模・EC化率

2010年		2018年
7.8兆円	→	18.0兆円
2.8%	→	6.2%
	8年で2.3倍	

③ 高まる拠点戦略の重要性
36ページ

実施予定の主要なコスト削減策1位は、物流拠点の見直し。

注:各数値の算定方法その他の詳細については後記32～36ページをご参照ください。

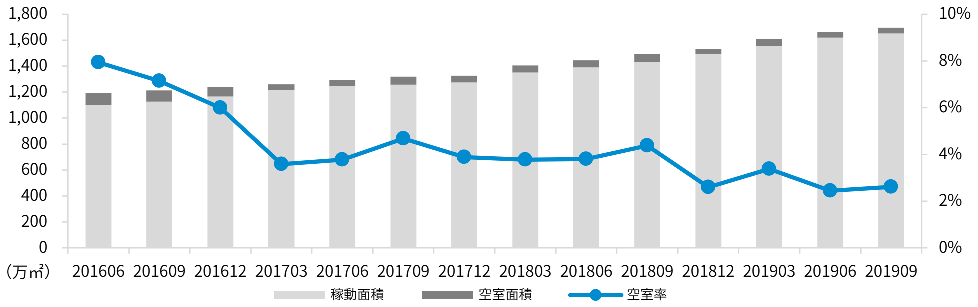
Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

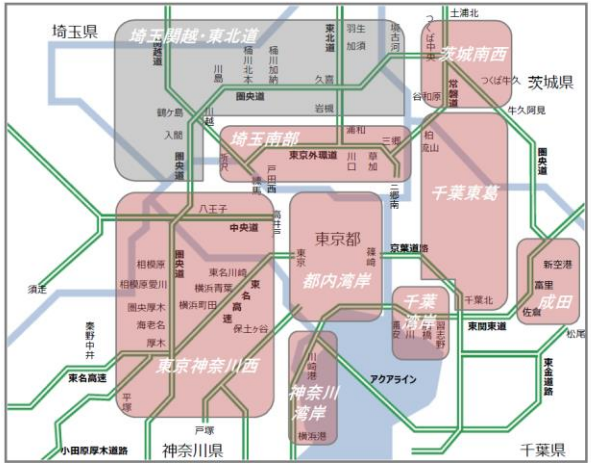
市場動向 ①首都圏・大阪圏（ロジスクエアマーケットレポートより）

空室率 5%未満
空室率 5%以上 10%未満
空室率 10%以上

首都圏　新規供給に対する需要は高く、高稼働率を維持。　空室率:2.61%　前Q比:やや悪化

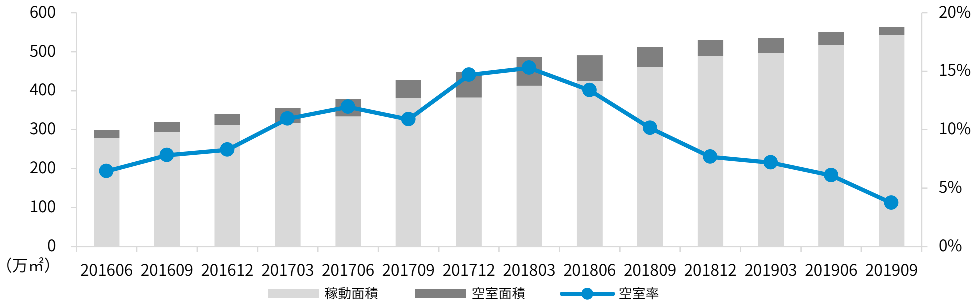
空室率は2.61%と前Qより0.17pt増加 した。
今Qの新規供給は80%で稼働し、今後半年の内定率も、4Qで80、2020CY1Qで60%を見込んでいる。
また、2020CY 通年においては、2019CYの70万坪に次ぐ60万坪の供給を予定しているが、内定率は40%との情報が確認されている。全般的には、高稼働率が続くと見込まれているが、千葉東葛エリアにおいて今後数年にわたり大量供給が継続する予定のため、当該エリアの動向を注視する。

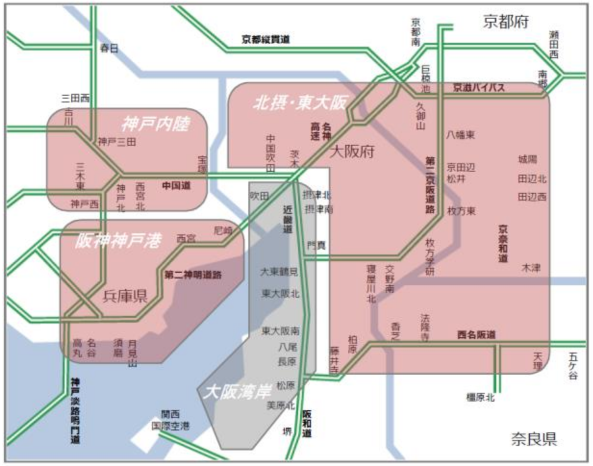




大阪圏　2017CYの大量供給を消化。5%を切る空室に。　空室率:3.72%　前Q比:改善

調査以来初の5%を下回り、好調な状況が続いている。
2017CYの30万坪を超える大量供給を今Qまでに消化し、今Qの新規供給物件は全て満床稼働であり、旺盛な需要も確認された。結果、6Q 連続で供給に対して需要が上回る状況が続き、空室率は前Qより2.37pt 改善し3.72%と5%を下回る水準となった。2020CYは2017CYに次ぐ25万坪を超える供給を予定しているため、需要の水準は高いものの、エリア格差が発生する可能性がある。





出所：株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2019年9月」

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CRE Logistics REIT

市場動向 ②首都圏各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

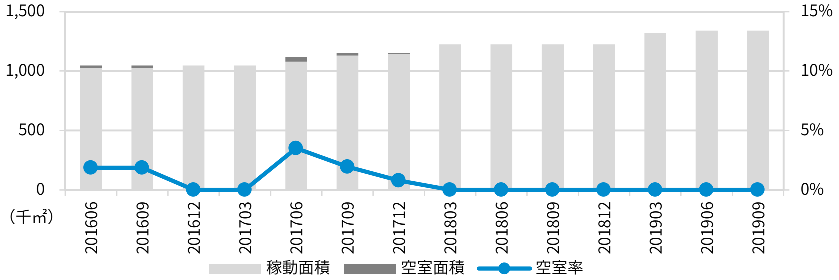
浦和美園

埼玉県南部エリア

草加 八潮

空室率:**0.00**% 前Q比:**横ばい**

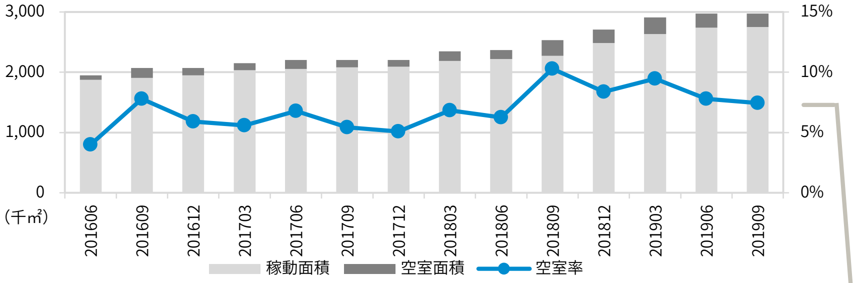
空室率は0%と前Qと同様極めて低い水準を維持している。
6Q連続で空室率0%を維持しニーズが高いエリアであることが再確認された。2019CY4Qには約4万坪の新規供給を予定しているが8割を超える内定が現状確認されており、空室率への影響は限定的と思われ、引き続き低い空室率を維持していくものと推察する。



埼玉県関越東北道エリア

空室率:**7.44**% 前Q比:**やや改善**

空室率は7.44%と前Qより0.36pt減少した。
既存物件の消化が進んだことで空室率の減少につながった。2019CY4Qには約3万坪の新規供給が予定されているが現時点で内定は約6割程度。依然空面積は約6.5万坪と調査以来高い水準にあり楽観視できない状況が続くと思われる。

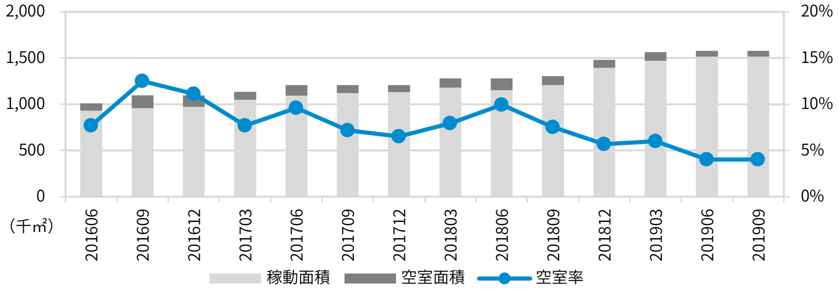


内訳:埼玉県関越東北道エリア

埼玉県関越道エリア

新座 川越
瑞穂A 瑞穂B

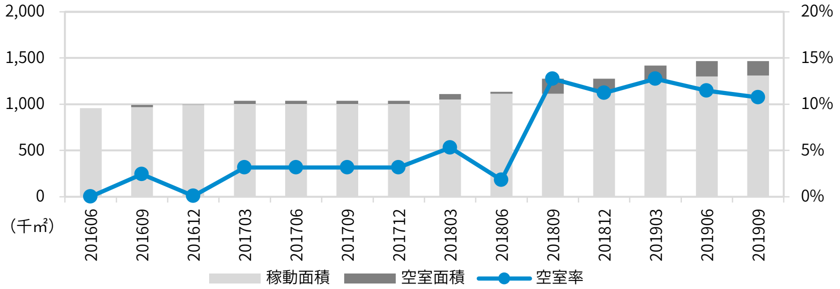
空室率:**4.02**%



埼玉県東北道エリア

久喜 羽生
久喜 II 春日部

空室率:**10.74**%



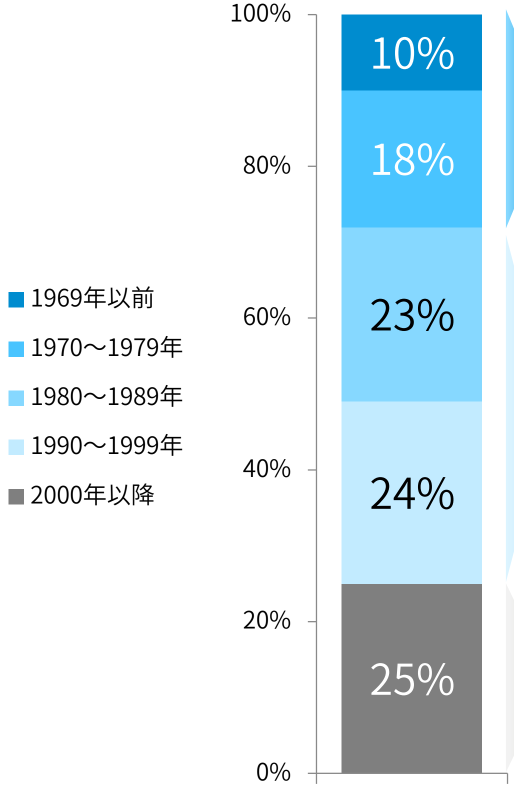
出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2019年9月」

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

物流施設賃貸需要の高まり ①物流施設の建替需要

- 東京都市圏(注1)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(注2)であり、機能性を求めた建替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(注3)

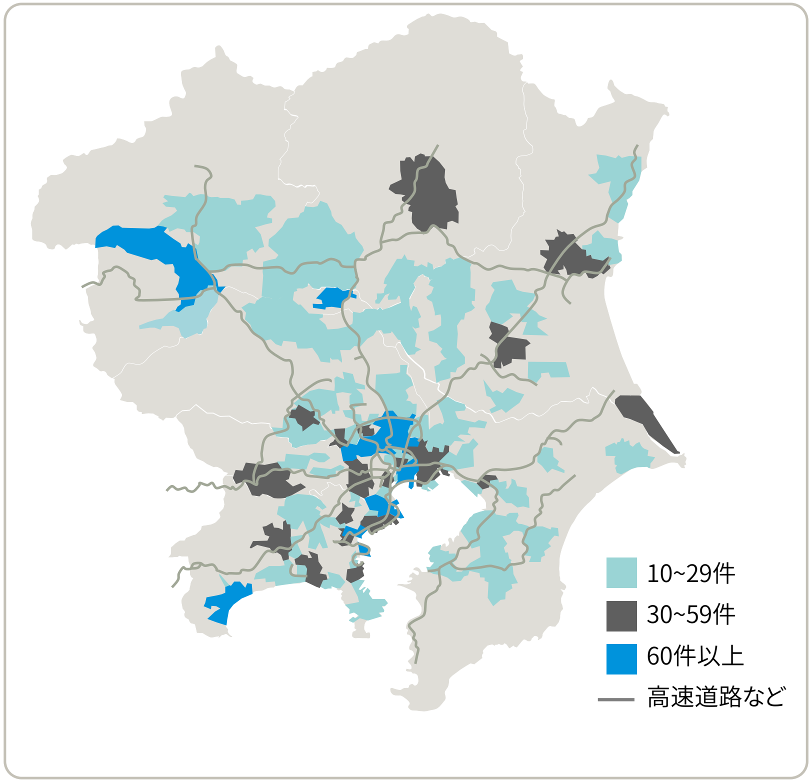


約3割が
築40～50年を超過

築20～40年であり、
将来の建替需要

外資系デベロッパーが日本において開発を開始し、先進的物流施設が建設され始めた2000年以降の建築

立地件数分布



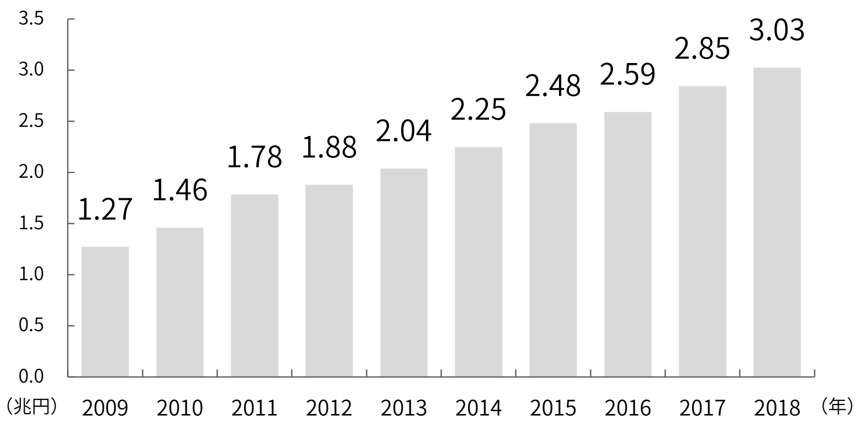
注1：「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部。調査時点は2013年10月
注2：鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの
注3：東京都市圏交通計画協議会「第5回物資流動調査(平成25～26年度)」より本資産運用会社が作成。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

物流施設賃貸需要の高まり ②3PL市場・EC市場の拡大

- 企業各社の物流業務を包括的に外部へ委託する動きが加速し、物流業務を受託する3PLの市場規模は増加。

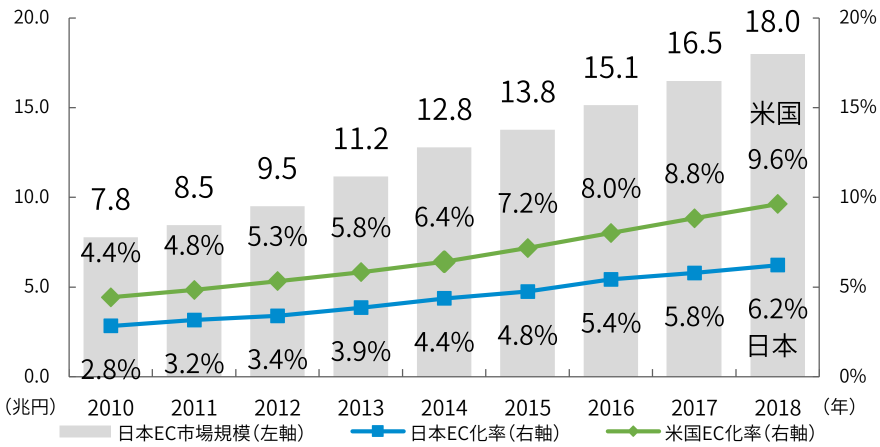
3PL（サードパーティロジスティクス）市場規模



出所：月刊ロジスティクス・ビジネス2019年9月号

- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は米国と比べて低く、上昇余地は大きい。

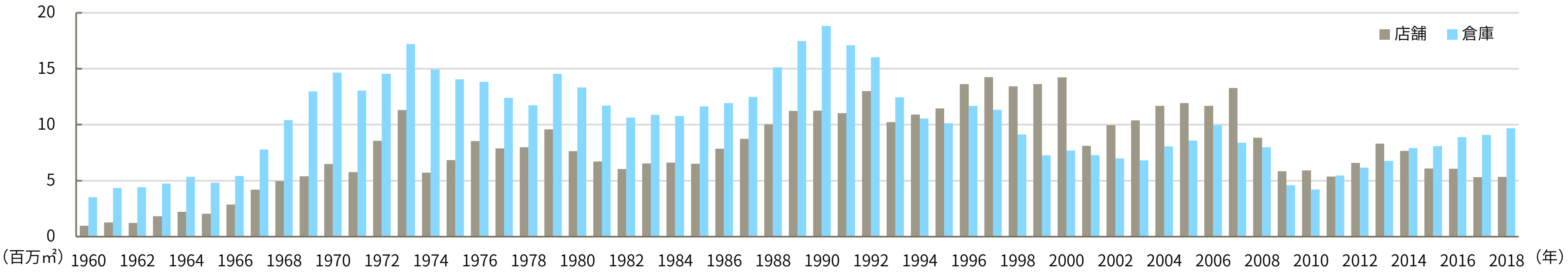
国内BtoC　EC市場規模推移



注1：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より本資産運用会社が作成。
注2：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を記載。BtoC-ECにおけるEC化率は、物販系分野における値を記載。

- 近年の倉庫の新規着工面積はピーク時の半分程度であり、現在の物流ニーズに対応できる物流施設は不足している。

新規建築着工面積の推移



注：国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

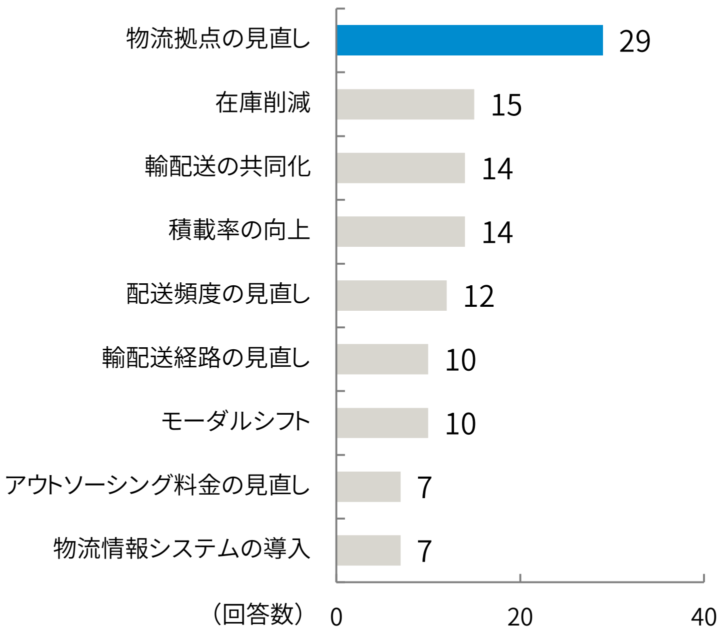
Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

物流施設賃貸需要の高まり ③高まる拠点戦略の重要性

- 実施予定の主要なコスト削減策として、物流拠点の見直しを挙げる会社が最も多い。

- 大手物流会社の売上原価に占める倉庫賃料は10%未満に留まり、人件費等の他の原価に比して その割合は小さい。
- 物流拠点の見直しを行うことにより、倉庫賃料が上昇したとしても、雇用や配送等の観点からコスト削減につながる余地が大きいと考えられる。

実施予定の主要なコスト削減策(注1)



注1：公益社団法人日本ロジスティクスシステム協会「2017年度物流コスト調査報告書」より本資産運用会社が作成。

大手物流会社の売上原価に占める倉庫賃料(注2)(注3)

	A社	B社
売上原価に占める倉庫賃料の割合	6.8%	10.0%
売上原価に占める人件費の割合	22.4%	10.7%

注2：証券コード協議会の「業種別分類に関する取扱い要領」別表の業種（中分類）において「陸運業」に属する上場会社の売上高上位20社から電気鉄道会社に属しない上場会社を除外した上で、①当該上場会社の有価証券報告書に当該上場会社単体の売上原価明細が記載されており、かつ、②当該上場会社の単体及び連結の売上原価を考慮した上で本資産運用会社において当該会社が当該会社の属するグループ会社の中核会社であると判断した上場会社2社の情報を記載しています。大手物流会社の中でも特定の2社にかかる傾向であり、他の大手物流会社についても同様の傾向が当てはまるとは限りません。
注3：上記各社の2019年3月期有価証券報告書より本資産運用会社が作成。

ドライバー不足、庫内従業員の確保、燃料価格の上昇により拠点戦略の重要性がますます高まる。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

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　2. 長期安定的な資産運用　3. 明確な外部成長戦略

優位性

質の高いポートフォリオ（取得予定資産取得後）

① キャッシュ・フローの安定性	稼働率 100.0%	定期借家契約 100.0%	固定賃料 100.0%
② 多様なテナントとの長期契約	賃貸借契約期間 平均 8.8年	賃貸借残存期間 平均 6.3年	シングル比率 73.9%
③ 立地の良さ	首都圏比率 96.1%	ICまでの走行距離 平均 3.4km	公共交通機関から徒歩10分以内 97.2%

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社（注1）

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,100社	自社によるリーシング実績 141物件	他上場リートを含む 内覧会の実績
② プロパティマネジメント力	管理面積 1,581物件 492万㎡	他社からの受託（注2） 約7割	他上場物流リートからの受託 102万㎡

③ 開発力
- 日々の管理・リーシング活動により得られた要望を施設開発に最大限反映。
- 不動産証券化黎明期である2006年から、リート組入れ可能な物件（注3）を開発。

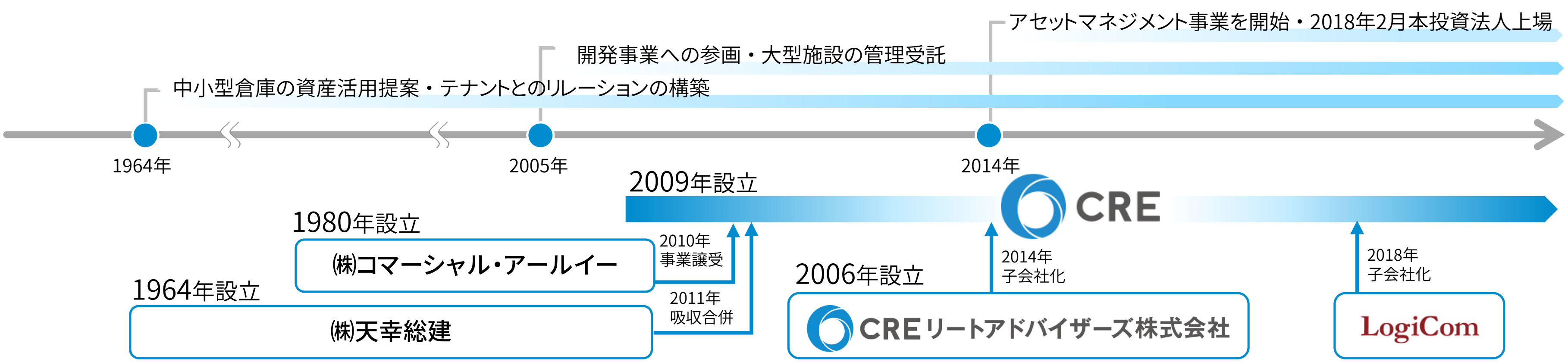
投資口価格に配慮した機動的な物件取得が可能

- ブリッジ機能の活用が可能。すでにIPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をブリッジ機能を活用し取得。
- 手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
- 取得予定資産取得後のポートフォリオと同規模の、10物件31万㎡（延床面積）のパイプラインをすでに確保。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有する



全社員が物流不動産に関与

連結従業員数（2019年7月末現在）(注1)

プロパティマネジメント 25名
リーシング 24名
建築・設計 28名

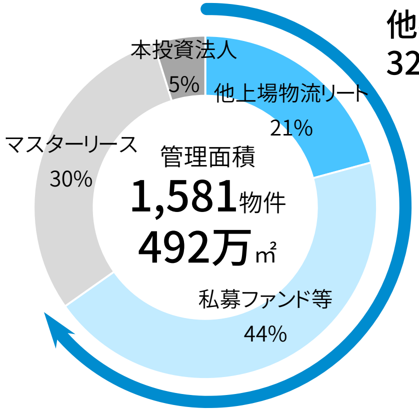
■ 不動産管理事業
■ 物流投資事業
■ アセットマネジメント事業
■ 管理部門

合計218名

注1：株式会社シーアールイー「2019年7月期有価証券報告書」より本資産運用会社が作成。

他社からの管理受託実績が豊富

本投資法人は、スポンサーによる492万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。



他社保有物件
321万㎡の管理を受託

注2：2019年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

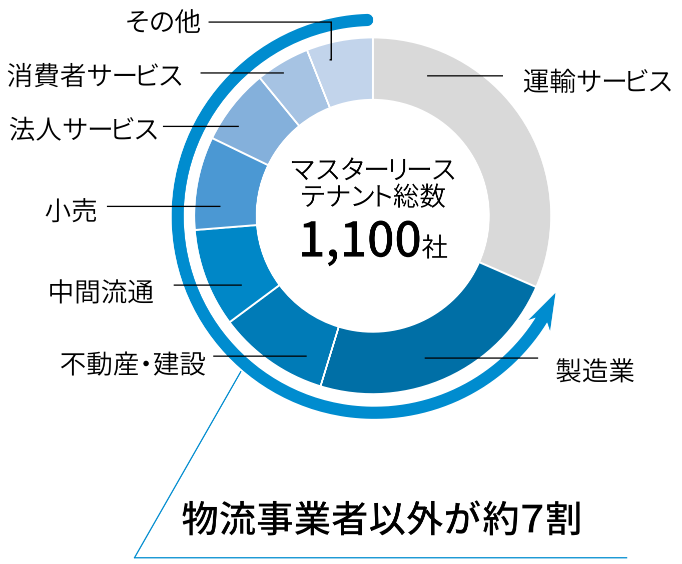
Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CREのリーシング力―多くのリーシング機会により情報を蓄積

物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- CREが借主となり直接テナントと賃貸借契約を締結するマスターリースにより、賃料水準を把握することが可能。
- 物流事業者のみならず多様な業種のテナントとのリレーションを構築。

マスターリーステナント総数(注)



CREのリーシング力により空室リスクを低減

本投資法人保有資産のリーシング完了時期

	テナント数	BTS	リーシング完了時期	土地取得	竣工
M-1 ロジスクエア久喜	1	BTS	竣工前		
M-2 ロジスクエア羽生	1	BTS	土地取得時		
M-3 ロジスクエア久喜 II	1	BTS	土地取得時		
M-4 ロジスクエア浦和美園	3	―	竣工後6ヵ月		
M-5 ロジスクエア新座	1	―	竣工前		
M-6 ロジスクエア守谷	2	―	竣工後7ヵ月		
M-7 ロジスクエア川越	1	―	竣工後4ヵ月		
M-8 ロジスクエア春日部	1	BTS	竣工前		
O-1 ロジスクエア鳥栖	1	BTS	竣工前		

注：2019年7月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CREのリーシング力―業界リーディングカンパニーとしての情報収集

ロジスクエアマーケットレポートの発行

四半期ごとに、賃貸大型倉庫（総賃貸面積10,000 ㎡以上）を中心に、主要エリアの市場動向をまとめたレポート。大型倉庫以外にも、マスターリース物件のデータベースをもとに、賃貸中小型倉庫（総賃貸面積3,305.8㎡未満／CRE管理のみ）の情報も掲載。

ロジスクエアマップ（大型物流施設マップ）の発行

開発予定を含む過去10年間の主要な賃貸大型物流施設（総賃貸面積10,000 ㎡以上）を地図上にプロット。年1回発行。

CREフォーラムの開催

企業が抱えるロジスティクスの課題を共有することを目的に、**2013年から計69回開催**。延べ**4,081名が参加**。（注1）

登壇企業名（抜粋）（注2）

- 株式会社日通総合研究所
- 株式会社日立製作所
- サンスター グループ
- 株式会社タニタ
- JD.com京東日本株式会社
- 株式会社豊田自動織機
- サッポログループマネジメント株式会社
- CBcloud株式会社
- ケービーエスクボタ株式会社
- 株式会社オフィスエフエイ・コム
- 株式会社MUJIN

注1：2019年11月末日現在。
注2：物流施設情報サイト「ロジスクエア」より本資産運用会社が作成。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CREのプロパティマネジメント力―他上場リートを含む多様な顧客層

他上場リート・私募ファンド等から受託

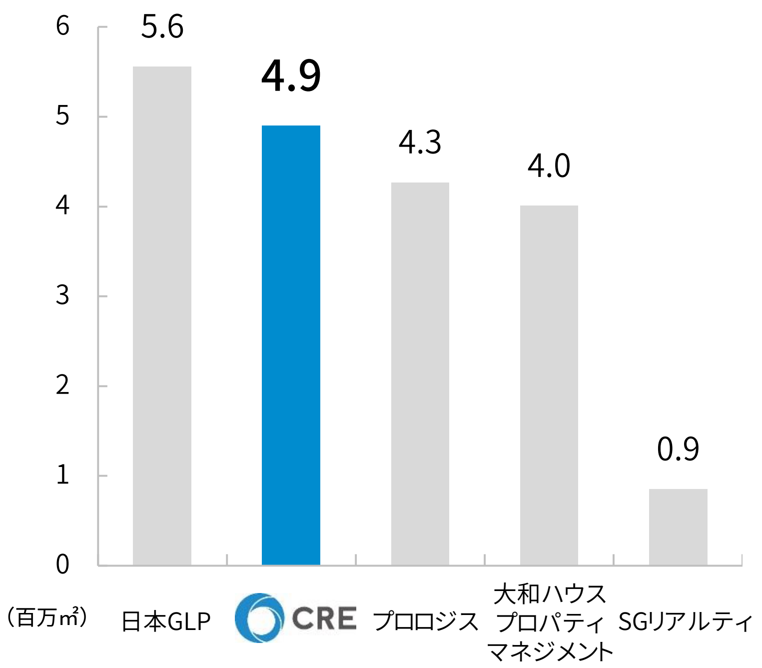
主要な顧客(注1)

- ラサールロジポート投資法人
- スターアジア不動産投資法人
- ケネディクス商業リート投資法人
- ユナイテッド・アーバン投資法人
- 日本ロジスティクスファンド投資法人
- 産業ファンド投資法人
- 三菱地所物流リート投資法人
- 大和ハウスリート投資法人
- CREロジスティクスファンド投資法人
- ラサール不動産投資顧問㈱
- タカラアセットマネジメント㈱
- ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント㈱
- ESR㈱
- ケネディクス・インベストメント・パートナーズ㈱
- 公共投資顧問㈱
- 住商リアルティ・マネジメント㈱
- 住友商事㈱
- Challenger㈱
- モルガン・スタンレー・キャピタル㈱
- 大栄不動産㈱
- ㈱LCパートナーズ
- 東西アセット・マネジメント㈱
- 三井物産リアルティ・マネジメント㈱
- ㈱イデラ キャピタルマネジメント
- PGIMリアルエステート・ジャパン㈱
- 三菱地所投資顧問㈱
- 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㈱
- ヤマトホームコンビニエンス㈱
- 宝産業㈱
- 東急不動産キャピタル・マネジメント㈱
- UIGアセットマネジメント㈱
- ユニバース開発㈱
- CREリートアドバイザーズ㈱
- ストラテジック・パートナーズ㈱、等

（敬称略、順不同）

注1：株式会社シーアールイー「2019年7月期決算説明資料」

物流施設中心型PM会社(注2)で2位の管理実績(注3)



注2：「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。
注3：綜合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」（2019年11月号）より本資産運用会社が作成。社名は株式会社を省略。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

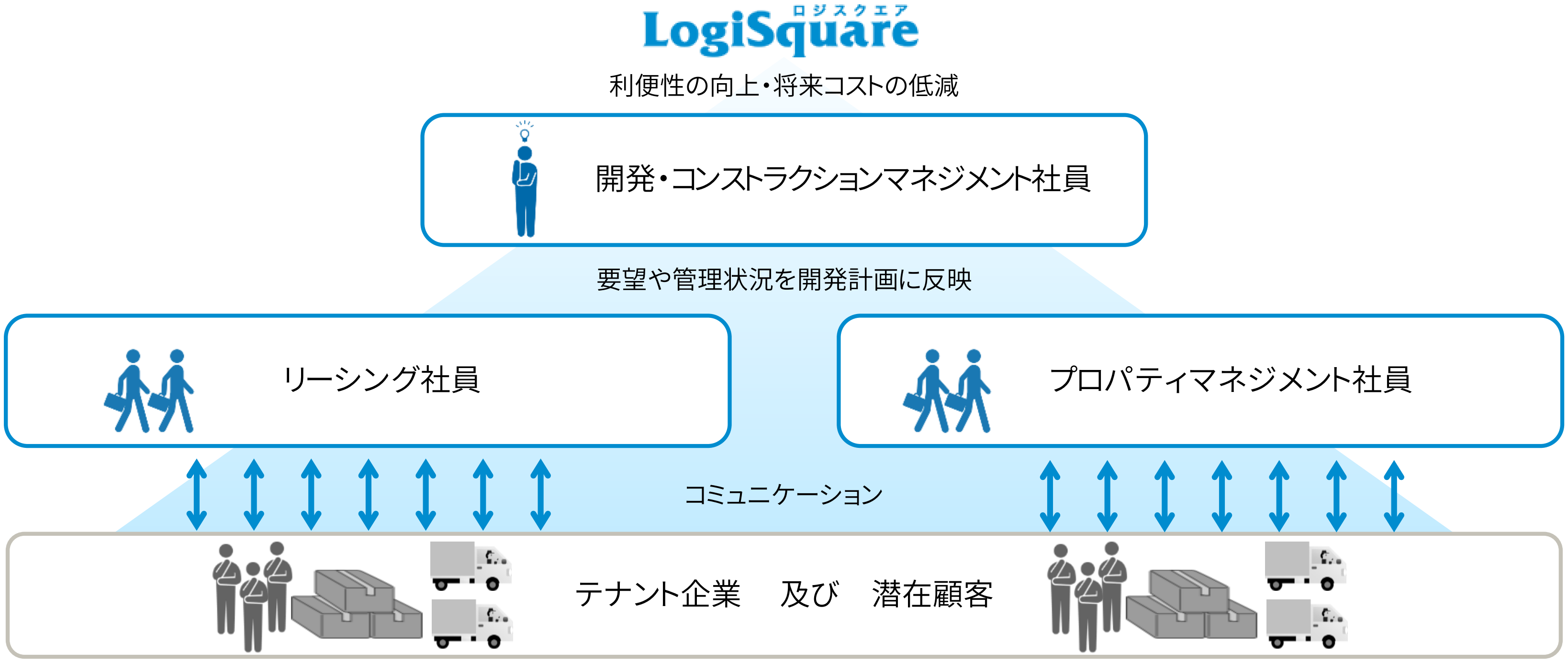
CREの開発力―汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

汎用性を確保した上で、テナント要望を取り込むことで、長期契約とリテナントリスクの低減を実現

LogiSquare（ロジスクエア）＝ CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設

＝ 汎用性［立地 ＋ 基本仕様 ＋ 拡張性 ＋ 快適性］ ＋ 入居テナント独自の要望

日々の管理・リーシング活動により得られた要望を施設開発に最大限反映させ、利便性を向上



Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CRE Logistics REIT

CREの開発力―テナントの利便性を最優先に考慮した開発

テナントの利便性を最優先に考慮し、立地特性に応じた最適なプランで開発

低層型

作業効率を重視するテナント向け

入出庫の利便性を高め、1～2層で施設開発しているタイプ。保管機能と集配送機能の双方に適しており、集配送等の作業効率を重視するテナントに適する。

例：ロジスクエア羽生

場内出入口を分け、敷地内車両動線は一方通行。

スロープ型

立地と作業効率を重視するテナント向け

テナント需要が厚い立地に所在するため、容積率の消化を考慮し3～4層とし、かつ、スロープを設けることによってトラックが直接出入り可能であることから2層と同じ使い方が可能なタイプ。
保管機能と集配送機能の双方に適しており、立地と作業効率の両方を重視するテナントに適する。

例：ロジスクエア浦和美園

場内出入口を1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに設け、敷地内のトラック動線を完全分離。

ボックス型

保管機能を重視するテナント向け

都心部に近くテナント需要が厚い戦略的立地にあるため、容積率の消化を重視し3～4層で施設開発しているタイプ。物流施設として最も標準的な機能である保管機能に優れており、荷物の保管を重視するテナントに適する。

例：ロジスクエア新座

場内出入口を分け、敷地内車両動線を一方通行。

全てのタイプにおいて、場内車両渋滞や接触事故防止に配慮

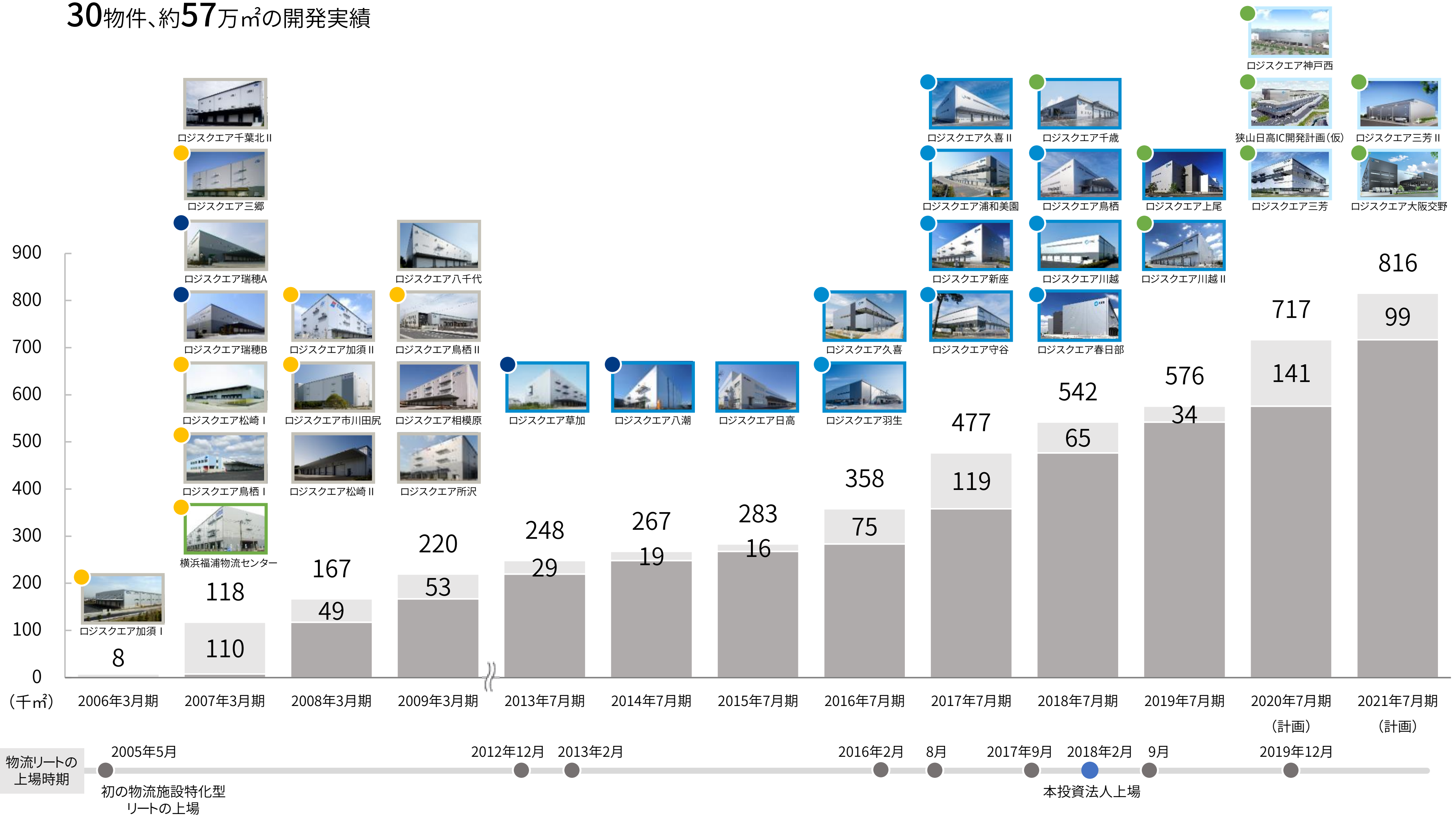
凡例：
- 敷地内の車両の動線（黄色の矢印）
- トラックバース（青色の帯）

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

CREの開発力―不動産証券化黎明期より開発

物流不動産の証券化黎明期より開発を行い、リート組入れ可能な施設開発のノウハウを蓄積

30物件、約57万㎡の開発実績



注：上記には保有資産及び取得予定資産以外の物件も含まれますが、本投資法人はCREグループとの間で保有資産及び取得予定資産以外の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、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2020年1月7日現在、開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び開発完了時期は2020年1月7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。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

ロジスクエアの特徴

ロジスクエアは、CREによって開発された物流施設のブランド名であり、テナントニーズに応える良質な物流施設

半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

外壁にサンドイッチパネルを使用し、
冷暖房設備設置時の熱負荷を低減し、美しい外観を維持

ロジスクエア浦和美園

1・3階にトラックバースを分け、かつ、場内出入口を1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに設けることで、
敷地内のトラック動線を完全分離。場内車両渋滞や接触事故防止に配慮

倉庫内温度低減のために井戸水を
利用した屋根散水設備の設置

1・3階合計44台の大型トラックが
同時接車可能

40ftコンテナとシャーシが
納められる奥行きを確保

ウッドデッキの休憩スペース

注：上記はロジスクエアの特徴の例を紹介しており、本投資法人の保有物件及び取得予定資産の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

ロジスクエアの特徴

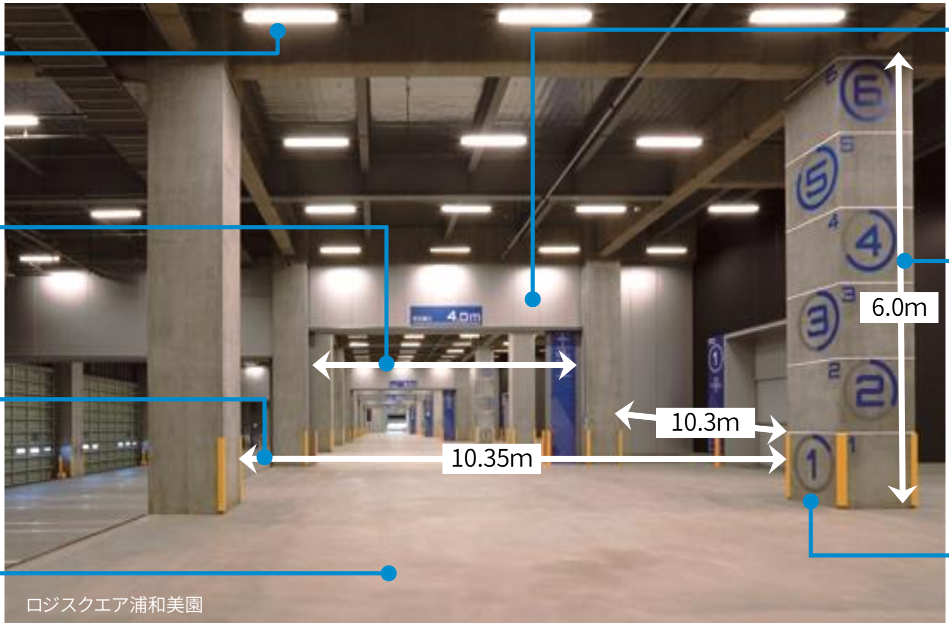
ロジスクエアは、倉庫内での作業効率・働きやすさの向上や、将来コストの削減に寄与

全館LED照明で節電に寄与

防火区画開口部を最大限確保

柱スパン10.3m×10.35m

床荷重1.5t/㎡



ロジスクエア浦和美園

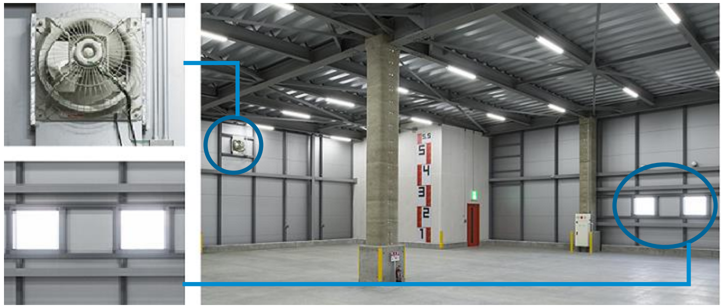
防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用

有効天井高6.0mとし、冷蔵パネルを設置した場合においても有効天井高を5.5m確保できるよう設計

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能

女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、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

注：上記はロジスクエアの特徴の例を紹介しており、本投資法人の保有物件及び取得予定資産の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

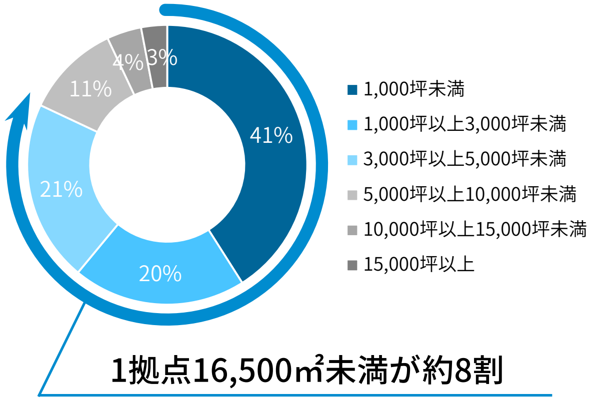
Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

質の高いポートフォリオ ④中規模施設の優位性

中規模かつ少数テナントで物流施設を使用したい企業は多く、CREが開発する物流施設へのテナントニーズは分厚い

1 首都圏における1拠点あたりの利用面積

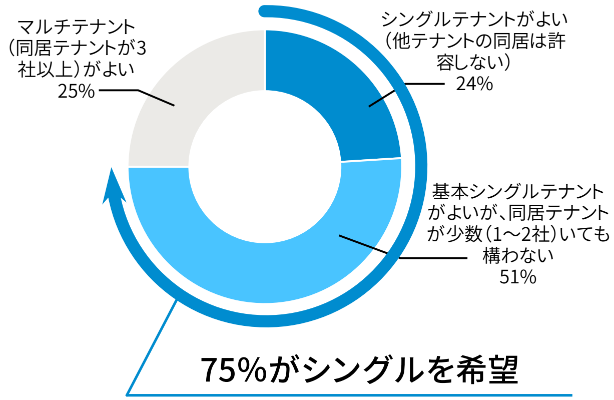
首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、5,000坪（約16,500㎡）未満が約8割を占めます（注1）。



n=655棟
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

2 望ましいテナント構成

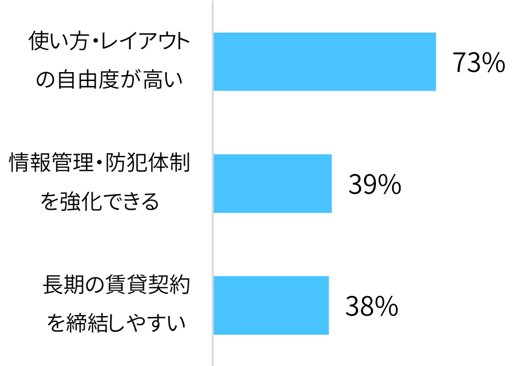
今後の意向として75%の企業がシングルテナントの施設を望むと回答しました。



n=145社
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

3 シングルテナントを選んでいる理由

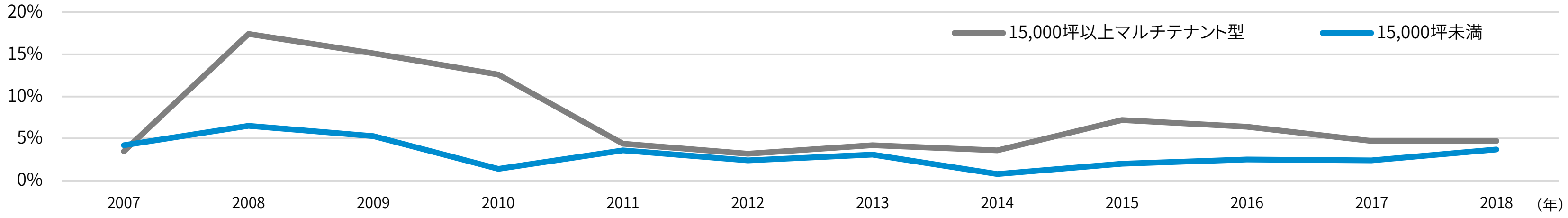
シングルテナントの施設を利用している理由として、使い方・レイアウトの自由度の高さ、情報管理・防犯体制の強化、長期の賃貸契約の締結のしやすさが挙げられます。



n=94社
出所：株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

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。



出所：シービーアールイー株式会社

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。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

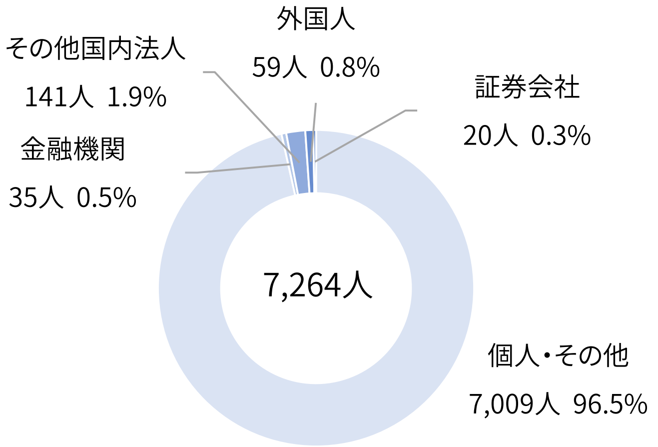
投資主の状況

主要な投資主(注1)

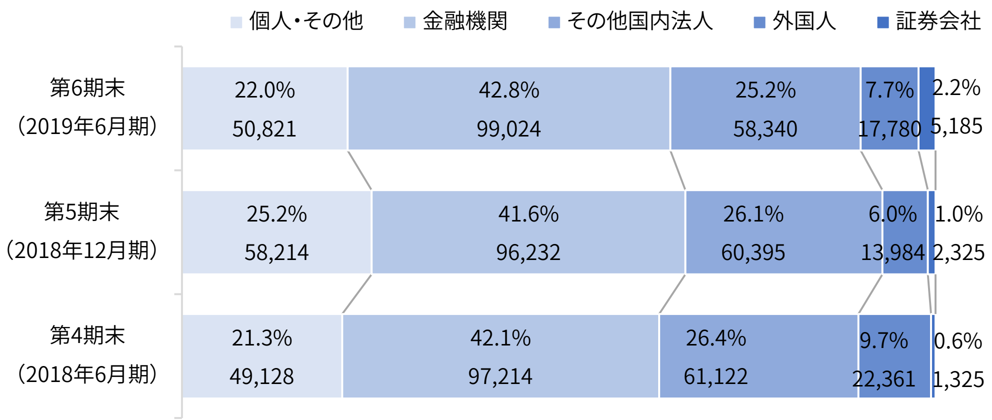
名称	投資口数（口）	比率(注2)（%）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	44,503	19.3
株式会社シーアールイー	33,100	14.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	25,967	11.2
福岡地所株式会社	10,000	4.3
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,128	2.2
株式会社九州リースサービス	5,000	2.2
近畿産業信用組合	4,380	1.9
GOLDMAN,SACHS&CO.REG	3,381	1.5
個人	3,340	1.4
株式会社あおぞら銀行	3,204	1.4
合計	138,003	59.7

注1：2019年6月末日現在。
注2：発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。

所有者別投資主数(注1)



所有者別投資口数



Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

注記

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。

6ページ
注 ：「ロジスクエア」とは、CRE又は同社に事業譲渡される前の株式会社コマーシャル・アールイー（CREは、2010年8月に同社の事業系不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲り受けています。）によって開発された、テナントニーズに応える良質な物流関連施設（不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途（以下「物流施設用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途（以下「寄託保管用途」といいます。）のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。以下同じです。）を指す名称です。以下同じです。

7ページ
注1：「DPU」とは、1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）をいいます。
注2：「EPU」とは、1口当たり利益分配金をいいます。
注3：「当初予想」は、2019年2月18日付「2018年12月期決算短信（REIT）」に基づき記載しています。
注4：「第1回PO予想」は、2019年6月27日付「2019年12月期の運用状況の予想の修正及び2020年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。また、「第1回PO」及び「第1回公募増資」とは、上場後初となる2019年7月16日を払込期日として行われた前回の公募増資をいいます。また、「第7期取得資産」とは、第1回公募増資による手取金等を用いて第7期中に取得した物件をいいます。以下同じです。
注5：「第2回PO予想」は、2020年1月7日付「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。また、「第2回PO」及び「第2回公募増資」とは、本募集をいいます。以下同じです。

8ページ
注1：「NAV」とは、本投資法人の保有資産（2020年1月7日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。）や取得予定資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値（Net Asset Value）をいいます。以下同じです。
注2：第6期末の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。
第6期末の1口当たりNAV=（第6期（2019年6月期）末時点の貸借対照表上の純資産額＋第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の鑑定評価額合計−第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計−第6期（2019年6月期）の分配金総額）÷第6期（2019年6月期）末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数
注3：第1回PO後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
第1回PO後の1口当たりNAV＝（第6期（2019年6月期）末時点の貸借対照表上の純資産額＋第1回公募増資による発行価額の総額＋第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の鑑定評価額**合計−第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計＋第7期取得資産の鑑定評価額**合計−第7期取得資産の取得価格***合計−第6期（2019年6月期）の分配金総額）÷第1回公募増資後の本投資法人の発行済投資口の総口数
注4：第2回PO後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。
第2回PO後の1口当たりNAV＝（第6期（2019年6月期）末時点の貸借対照表上の純資産額＋第1回公募増資による発行価額の総額＋本募集による発行価額の総見込額*＋第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の鑑定評価額**合計−第6期（2019年6月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計＋第7期取得資産の鑑定評価額**合計−第7期取得資産の取得価格***合計＋取得予定資産の鑑定評価額**合計−取得予定資産の取得予定価格***合計−第6期（2019年6月期）の分配金総額）÷本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数
* 本募集による発行価額の総見込額として10,754,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2019年12月20日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（133,000円）を基準として、発行価額を本投資口1口当たり122,208円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。
** 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、第7期取得資産を除く保有資産については2019年6月末日を価格時点、第7期取得資産については2019年5月末日を価格時点、取得予定資産については2019年11月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。詳細は、保有資産については、2019年9月24日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報　第1 ファンドの状況　5 運用状況　（2）投資資産　③ その他投資資産の主要なもの　（イ）不動産等の概要　e.不動産鑑定評価書等の概要」、第7期取得資産及び取得予定資産については新投資口発行及び投資口売出届出目論見書「2 投資対象（2）第7期取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」をご参照ください。以下同じです。
***「取得予定価格」とは、各取得予定資産に係る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ます。「取得価格」とは、各保有資産に係る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ます。また、取得価格及び取得予定価格を「取得（予定）価格」といいます。なお、かかる売買代金には、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。以下同じです。
本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した2020年1月7日現在における見込値であり、実際の本募集後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。
注5：「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち、借入額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。

9ページ
注1：取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各取得予定資産の鑑定NOI（鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。以下同じです。）の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。
注2：「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。以下同じです。
注3：「本投資法人のインプライドキャップレート」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
インプライドキャップレート＝年間巡航NOI*÷｛2019年12月20日時点の本投資法人の時価総額＋第6期（2019年6月期）末時点の有利子負債額＋2019年7月16日新規借入れの有利子負債額−2019年7月末日借換えによる借入金純減額＋第6期（2019年6月期）末時点の預り敷金−（第6期（2019年6月期）末時点の現預金−第6期（2019年6月期）末時点の使途制限付預金）｝
*「年間巡航NOI」は、第6期（2019年6月期）末時点の各保有資産の実績NOI（運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）の実績値を第6期（2019年6月期）の運用期間を踏まえて年換算した数値をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。）の合計に第7期取得資産の2019年5月末日を価格時点とする鑑定NOIを加えた数値を記載しています。
注4：「首都圏キャップレート水準」は、一般社団法人不動産証券化協会（以下「ARES」といいます。）が公表しているデータベース（ARES J-REIT Property Database）より首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。）に所在する上場不動産投資法人保有の物流施設を抽出し、当該各物流施設に係る直近期の実績NOI×2÷直近期末時点の鑑定評価額で計算した値を単純平均した上で、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

注記

注5：各取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOIの割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。
注6：「ロジスクエア瑞穂A」、「ロジスクエア瑞穂B」の物件名称は、2020年1月7日現在、それぞれ「CRE瑞穂町物流センターA棟」、「CRE瑞穂町物流センターB棟」ですが、取得時までに変更を予定しているため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

10ページ
注1：各取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。償却後鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。
注2：取得（予定）価格ベース
注3：「CRE開発」とは、CRE開発比率の算定の基礎となる、CRE及び同社に事業譲渡される前の株式会社コマーシャル・アールイー（両社が出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）する特別目的会社（2020年1月7日現在、解散し、清算を結了している特別目的会社を含みます。）を含みます。）の開発した物件をいいます。「CRE開発比率」とは、各時点における本投資法人の保有資産又は取得予定資産に占めるCRE開発の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。以下同じです。

12ページ
注1：「パイプライン」とは、①本投資法人及び本資産運用会社並びにCREとの間で締結した2017年9月26日付スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）に基づき本投資法人がすでに優先的売買交渉権を取得している物件（以下「優先交渉物件」といいます。）、②CREが開発中の物件であり、今後同契約に基づき優先的売買交渉権が付与される予定の物件をいいます（取得予定資産を除きます。）。なお、スポンサーサポート契約上、本投資法人又は本資産運用会社はCREグループが開発し保有する全ての物件について優先的売買交渉権を付与され、当該物件を取得する機会の提供を受けます（ただし、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を除きます。）が、かかる優先的売買交渉権が付与された場合であっても、本投資法人が、優先的売買交渉権が付与された物件の取得を義務付けられることはありません。以下同じです。
注2：開通年度未定の道路について、実際に開通することを保証できるものではありません。
注3：ロジスクエア神戸西は2020年4月に、狭山日高IC開発計画（仮）及びロジスクエア三芳は2020年6月に、ロジスクエア大阪交野は2021年1月に、ロジスクエア三芳Ⅱは2021年3月に竣工する予定であり、埼玉県ふじみ野市での開発計画は竣工時期未定です。
注4：2020年1月7日現在、優先交渉権の有無にかかわらず、本投資法人はCREとの間で取得予定資産を除くCRE保有・開発中物件について具体的な交渉は行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

13ページ
注1：「第1回公募増資後」には、第1回公募増資に伴う第7期取得資産の取得が完了した時点である2019年7月16日において保有していた各資産に係る指標を記載しています。なお、各指標の基準時点については以下の各注をご参照ください。
注2：「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対して各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI（第7期取得資産を除く各保有資産については2019年6月末日を価格時点、第7期取得資産については2019年5月末日を価格時点、取得予定資産については2019年11月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。以下同じです。）の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
注3：「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対して、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均償却後鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
注4：「平均築年数」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の築年数（各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2019年11月末日までの年数をいいます。以下同じです。）を、取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
注5：「稼働率」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年11月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、取得（予定）価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
注6：「平均賃貸借契約期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産について、2019年11月末日現在における当該物件に係る賃貸借契約期間を、取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
注7：「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間（2020年1月7日から、2019年11月末日現在における当該物件について締結されている賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約）に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。以下同じです。）を、取得（予定）価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。
注8：「テナント数」は、2019年11月末日現在における本投資法人の保有資産又は取得予定資産のテナント数（所有者とマスターリース会社との間でマスターリース契約の締結が予定されている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、固定賃料型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。以下同じです。）の合計を記載しています。
注9：「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する時点をいいます。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

14ページ
注1：「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。なお、附属建物の面積も含みます。以下同じです。
注2：「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から2019年11月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
注3：「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。以下同じです。
注4：「開発者」欄における「CRE」には、CREが出資（匿名組合出資を含みますが、これに限られません。）している特別目的会社及び株式会社コマーシャル・アールイーを含みます。

16ページ
注1：「定期借家契約比率」とは、2019年11月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占める定期借家契約を締結している物件の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。
注2：「固定賃料比率」とは、2019年11月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占める固定賃料型の賃貸借契約を締結している物件の比率（取得（予定）価格ベース）をいいます。
注3：本投資法人では、原則として築年数が10年未満の物件を築浅物件と判断しています。以下同じです。
注4：取得予定資産取得後。取得（予定）価格ベース

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

注記

17ページ
注1：「専用センター」とは、1テナントのみが入居し、当該入居テナント専用の施設として使用されている場合の当該施設をいいます。
注2：取得予定資産取得後。取得（予定）価格ベース
注3：一定期間経過後又は一定の時期に残期間全額の賃料を支払わずに解約する権利や賃貸借期間を短縮する権利等が賃借人に留保されている場合があり、必ずしも賃貸借残存期間の全期間にわたり賃料を収受できることが契約上保証されているわけではありません。
注4：「シングル」及び「マルチ」は、2019年11月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占めるシングルテナント及びマルチテナントの物件の比率を記載しています。なお、前記13ページの注8記載の方法により算出したテナント数が1である物件をシングルテナントの物件、2以上である物件をマルチテナントの物件といいます。

18ページ
注：取得（予定）価格ベース。なお、第1回公募増資後の首都圏比率は94.7%でした。

23ページ
注1：「CREグループ」とは、CRE（なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」ということがあります。）及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社（2019年7月末日現在、連結子会社7社、関連会社7社）で構成されます。以下同じです。
注2：2020年1月7日現在、本投資法人はCREグループとの間でパイプライン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、2020年1月7日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア神戸西、狭山日高IC開発計画（仮）、ロジスクエア三芳、ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳Ⅱ及び埼玉県ふじみ野市での開発計画の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定日及び予定面積は2020年1月7日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。なお、2020年1月7日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外についても随時開発を進めていきます。
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を除きます。

25ページ
注1：「本借入れ後」の各数値は、2020年1月7日現在において予定している本借入れ（取得予定資産の取得及びそれらの附随費用等の支払資金の一部に充当することを目的として行うことを予定している、2020年2月3日を借入れ実行日とする借入れをいいます。以下同じです。）について、2020年1月7日現在の借入予定額で借入れを行うと仮定して算出した、2020年2月3日時点における数値を算出しています。本借入れの金額及び条件は、本募集による手取金等の事情を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあり、本借入れ後（2020年2月3日）の各数値は、2020年2月3日の実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。
注2：「長期負債比率」とは、各時点における有利子負債総額に占める長期負債（借入期間が1年超の負債をいい、1年内返済予定の負債を含みます。）の比率をいいます。
注3：「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の借入残存期間（2020年2月3日から各有利子負債の返済期日までの期間）を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。以下同じです。
注4：本借入れ前（2019年7月末日）における有利子負債総額に占める各金融機関の借入れの元本額の割合を算出しています。
注5：企業名は略称を使用しています。

28ページ
注1：本投資法人のスポンサーであるCREは、本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役社長である伊藤毅及び本資産運用会社の取締役兼CREの代表取締役社長である亀山忠秀に対して、それぞれ、第1回公募増資の発行価格と同額で、1,000口及び500口の本投資口を売却しています。
注2：伊藤毅は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、2016年2月18日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。
注3：2019年5月末日時点
注4：2019年12月末日時点
注5：他従業員8名は、2019年6月末日時点で本投資口を合計76口保有しています。また、各口数は1口未満を切捨てて記載しています。
注6：2020年1月7日時点

29ページ
注1：「ESG」とは、環境（Environment）、社会（Social）及びガバナンス（Governance）の3つの分野を総称していいます。
注2：「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を的確に実施することを目的として開始された制度をいいます（なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針（平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。）に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。）。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階（★～★★★★★）で表示されます。以下同じです。
注3：「CASBEE」とは、建築環境総合性能評価システムをいい、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構が制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムをいいます。評価結果は、「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」、「B+ランク（良い）」、「B−ランク（やや劣る）」、「Cランク（劣る）」という5段階のランキングで与えられます。以下同じです。

37ページ
注1：2019年7月末日現在。CREの提供に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。
注2：「他社からの受託」には、CREの管理面積から本投資法人からの受託に係る面積及びCREがマスターレッシーとして関与している物件に係る面積を除いた管理面積（他上場物流リート及び私募ファンド等からの受託に係る管理面積）がCREの管理面積全体に占める割合を記載しています。
注3：「リート組入れ可能な物件」とは、証券化・信託設定の適性があり、汎用性が確保され、基本的な仕様が満たされていると本投資法人が考える物件をいいます。

Copyright (C) 2020 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.