

CREロジスティクスファンド投資法人

第7期 決算説明会資料

2019年12月期(2019年7月1日～2019年12月31日)



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2月17日
CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

目次

1. 第2回公募増資及び資産取得	2
2. 第7期決算概要及び第8期・第9期業績予想	9
3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	14
4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	22
5. 市場環境	36
6. Appendix	43

用語説明

用語	定義
算定価額	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
含み益	不動産等の期末算定価額－期末帳簿価額(新規取得資産は取得価格)
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)
NAV	純資産＋含み益－分配金総額
一口当たりNAV	(純資産＋含み益－分配金総額)÷発行済投資口の総口数
取得価格	信託受益権売買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
NOI利回り	取得価格に対する保有資産の実績NOIの割合
鑑定NOI利回り	取得価格に対する各物件の鑑定NOIの割合(各保有資産については、2019年12月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI、新規取得資産については、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)
CRE	株式会社シーアールイー
CREグループ	株式会社シーアールイー、その子会社及び関連会社

- 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。また、物件に係る平均値及び比率は、特に記載のない限り、取得価格で加重平均した数値を記載しています。

1. 第2回公募増資及び資産取得

ロジスクエア草加

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。

第2回公募増資の概要

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7期末 (2019年12月期末)	新規取得資産 取得後
物件数	9 物件	13 物件
取得価格	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 %

LTVの低減及び長期の借入れを推進

	第7期末 (2019年12月期末)	本借入れ後 (2020年2月3日)
LTV	47.7 %	2020年12月期末予想 45.6 %
固定金利比率	100.0 %	100.0 %
平均借入金利	0.510 %	0.532 %
平均残存年数	2.6 年	3.3 年
借入れ増加額	9,000 百万円	

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	2019年12月期末 122,212 円	第2回公募増資後 129,163 円 (+5.7%)
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 発行価額の総額 オフリング形態	88,000 口 (発行済投資口対比33.9%) 12,118 百万円 国内オフリング	

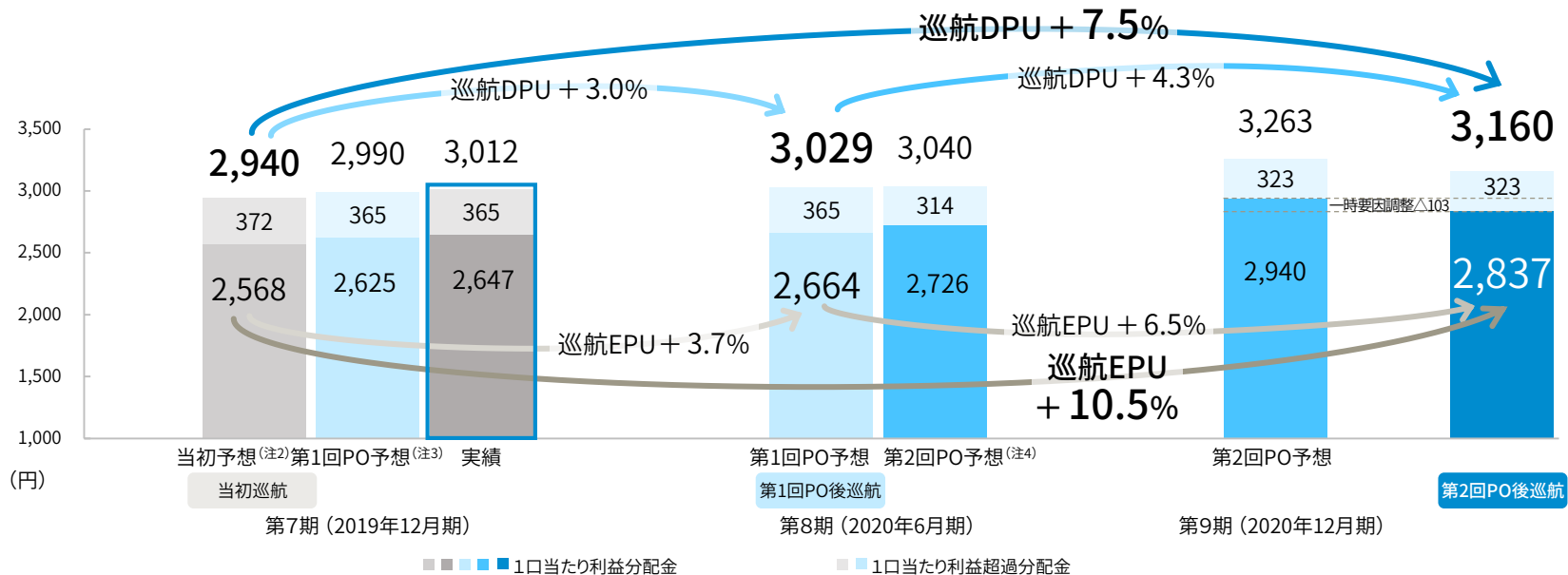
資産

負債

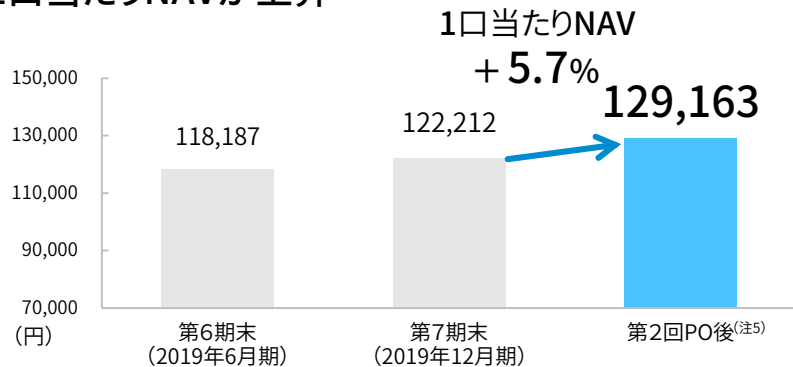
純資産

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

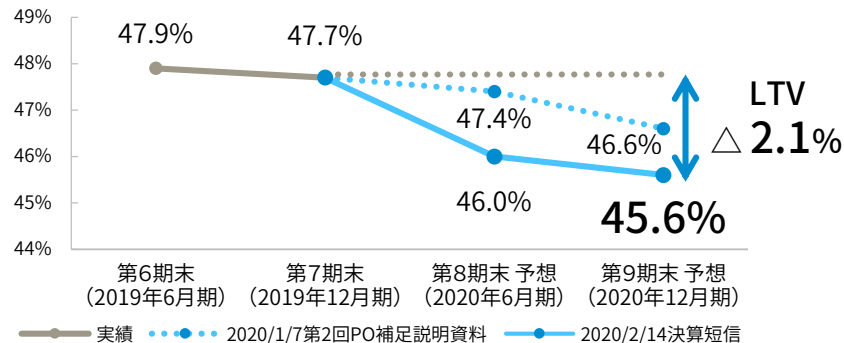
2期連続の増資により1年間で巡航DPUを7.5%引き上げ



1口当たりNAVが上昇



LTVを低減



注1:「DPU」とは1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)、「EPU」とは1口当たり利益分配金をいいます。

注2:「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3:「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。

注4:「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。

注5:「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7期(2019年12月期)末時点のNAV+発行価額の総額+新規取得資産の鑑定評価額合計-新規取得資産の取得価格合計)÷本発行後の本投資法人の発行済投資口の総口数

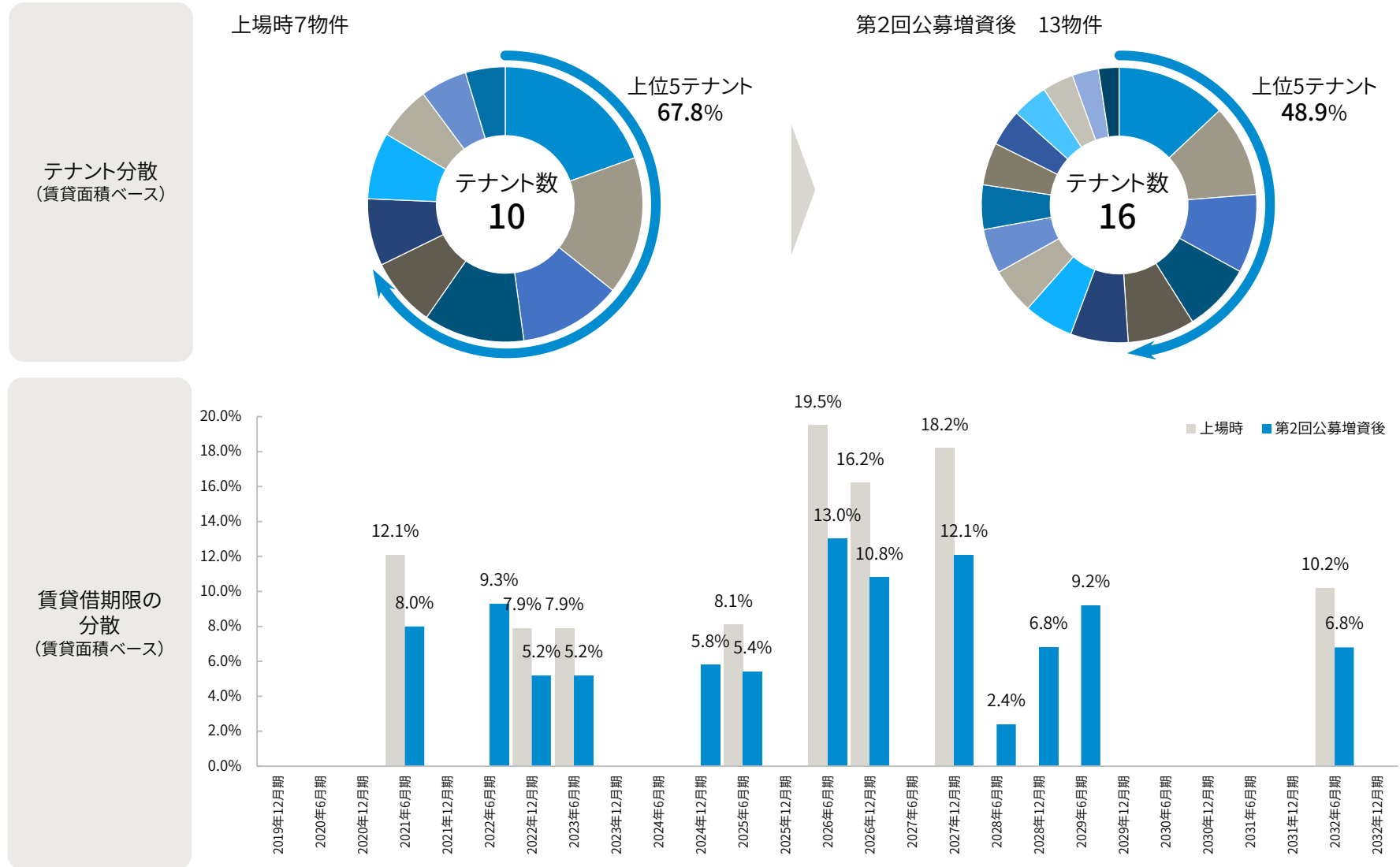
新たに外環道・東京西側エリアの物件を取得

保有資産、新規取得資産及びパイプラインの立地



- 保有資産
- 新規取得資産
- 優先交渉物件
- CRE開発中物件

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



従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

	第7期末 (2019年12月期末)		新規取得資産		新規取得資産取得後
物件数	9 物件		4 物件		13 物件
取得価格	54,115 百万円		19,560 百万円		73,675 百万円
鑑定評価額 (算定価額)	57,880 百万円		20,610 百万円		78,490 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9 %		4.7 %		4.9 %
平均償却後鑑定NOI利回り ^(注1)	3.8 %	+	4.1 %	=	3.8 %
平均築年数 ^(注2)	2.8 年		8.5 年		4.3 年
稼働率	100.0 %		100.0 %		100.0 %
平均賃貸借契約期間	9.0 年		8.4 年		8.8 年
平均賃貸借残存期間 ^(注3)	6.4 年		5.7 年		6.2 年
テナント数	12 件		4 件		16 件
CRE開発比率 ^(注4)	100.0 %		100.0 %		100.0 %

注1:「償却後鑑定NOI利回り」は、各物件の取得価格に対して、各物件の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値が占める割合です。

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12月末日までの築年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

注3:「賃貸借残存期間」は、2019年12月末日から各物件の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。

注4:「CRE開発比率」とは、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・アールイーの開発した物件の比率をいいます。

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	取得価格 (百万円)	算定価額 ^(注1) (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積 ^(注2) (㎡)	築年数 (年)	テナ数 (件)	BTS ^(注3)	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	3.6	1	BTS	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	 埼玉県羽生市	6,830	7,080	5.0	33,999.61	3.5	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	2.9	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	14,300	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	7,390	4.9	25,355.82	2.8	1	—	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	 茨城県守谷市	6,157	6,640	5.2	32,904.90	2.7	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	1.9	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	1.6	1	BTS	100.0	CRE
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
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	5.9	1	—	100.0	CRE
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	12.9	1	BTS	100.0	CRE
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	12.9	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	1.9	1	BTS	100.0	CRE
合計／平均			73,675	78,490	4.9	316,672.19	4.3	16	—	100.0	—

注1:新規取得資産については、2019年11月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

注2:「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まれます。

注3:「BTS」とは、ビルド・トゥ・スツットの略称であり、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。

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

2. 第7期決算概要及び第8期・第9期業績予想



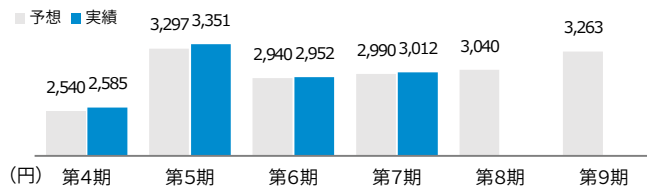
ロジスクエア羽生

土地選定の段階から大手物流会社の要望を取り入れたBTSの施設です。汎用性を確保した上で、重量物に耐えるよう設計されています。

第7期決算ハイライト—安定的な運用により予想を上回る着地を実現

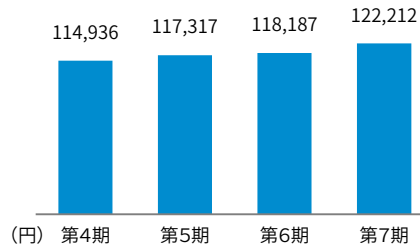
1口当たり分配金

第7期 実績 (2019年12月期)	3,012円 (予想比 +22円 +0.7%)
第8期 予想 (2020年6月期)	3,040円
第9期 予想 (2020年12月期)	3,263円



1口当たりNAV

第7期 実績 (2019年12月期)	122,212円 (前期比 +4,024円 +3.4%)
-----------------------	---------------------------------



ポートフォリオ

資産規模	9物件 541億円
稼働率	100.0%
賃貸借残存期間	6.4年
築年数	2.8年
定借比率	100.0%
固定賃料比率	100.0%

資産

	第7期 (2019年12月期)	前期比
算定価額	57,880百万円	+ 7,400百万円
含み益	4,723百万円	+ 1,262百万円
含み益率	8.9%	+ 1.5%
NOI利回り	4.9%	+ 0.0%
償却後NOI利回り	3.7%	+ 0.0%
修繕費	1百万円	+ 0百万円
資本的支出	—百万円	—百万円

負債

	第7期 (2019年12月期)	前期比
有利子負債	26,719百万円	+ 2,899百万円
LTV	47.7%	△ 0.2%
鑑定LTV	44.0%	△ 0.8%
固定金利比率	100.0%	+ 11.3%
長期負債比率	100.0%	—%
平均借入金利	0.510%	△ 0.023%

純資産

	第7期 (2019年12月期)	前期比
1口当たり純資産額	107,005円	+ 835円
NAV	31,683百万円	+ 4,364百万円
1口当たりNAV	122,212円	+ 4,024円
発行済投資口総数	259,250口	+ 28,100口

物流施設は立地の特性上、土地：建物の割合が建物のほうが高くなる傾向にあり、そのため建物の減価償却費も他のアセットに比べ高い傾向にあります。含み益は、期末算定価額から減価償却費控除後の帳簿価格を引いたものであるため、築年数が浅く資本的支出が僅少な状況である本投資法人では、各決算期末において、減価償却費+期末算定価額の増加額が前期末の含み益に加算され、含み益が通増する傾向にあります。

注：第2回公募増資前、2019年12月末時点

第7期(2020年12月期)実績

単位:百万円

	第6期 (2019年6月期) 実績(A)	第7期 (2019年12月期) 予想(B)	第7期 (2019年12月期) 実績(C)	前期比 差異 (C)-(A)	予算比 差異 (C)-(B)
営業収益	1,411	1,578	1,580	+ 168	④ + 1
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	245	254	254	+ 9	+ 0
NOI	1,166	1,324	1,325	+ 159	+ 1
減価償却費	287	316	316	+ 29	+ 0
賃貸事業損益	879	1,008	1,009	① + 130	+ 1
一般管理費等	160	184	181	② + 20	⑤ △ 3
営業利益	718	823	828	+ 109	+ 4
営業外収益	0	—	0	+ 0	+ 0
営業外費用	121	141	141	③ + 19	△ 0
経常利益	597	681	687	+ 89	+ 5
当期純利益	596	680	686	+ 89	+ 5
一口当たり分配金(円)	2,952	2,990	3,012	+ 60	+ 22
一口当たり利益分配金(円)	2,580	2,625	2,647	+ 67	+ 22
一口当たり利益超過分配金(円)	372	365	365	△ 7	—

主な差異要因
<前期比>
① 賃貸事業損益 + 130 ・新規取得2物件による増加 + 131
② 一般管理費等 + 20 ・資産運用報酬の増加 + 16 ・第1回POに関わる費用の発生 + 2 ・投資主総会費用の発生 + 2
③ 営業外費用 + 19 ・融資関連費用の増加 + 9 ・支払利息の増加 + 5 ・第1回PO投資口発行関連費用の発生 + 3
<予算比>
④ 営業収益 + 1 ・水道光熱費収入の増加 + 1
⑤ 一般管理費等 △ 3 ・投資主総会費用の削減 △ 3

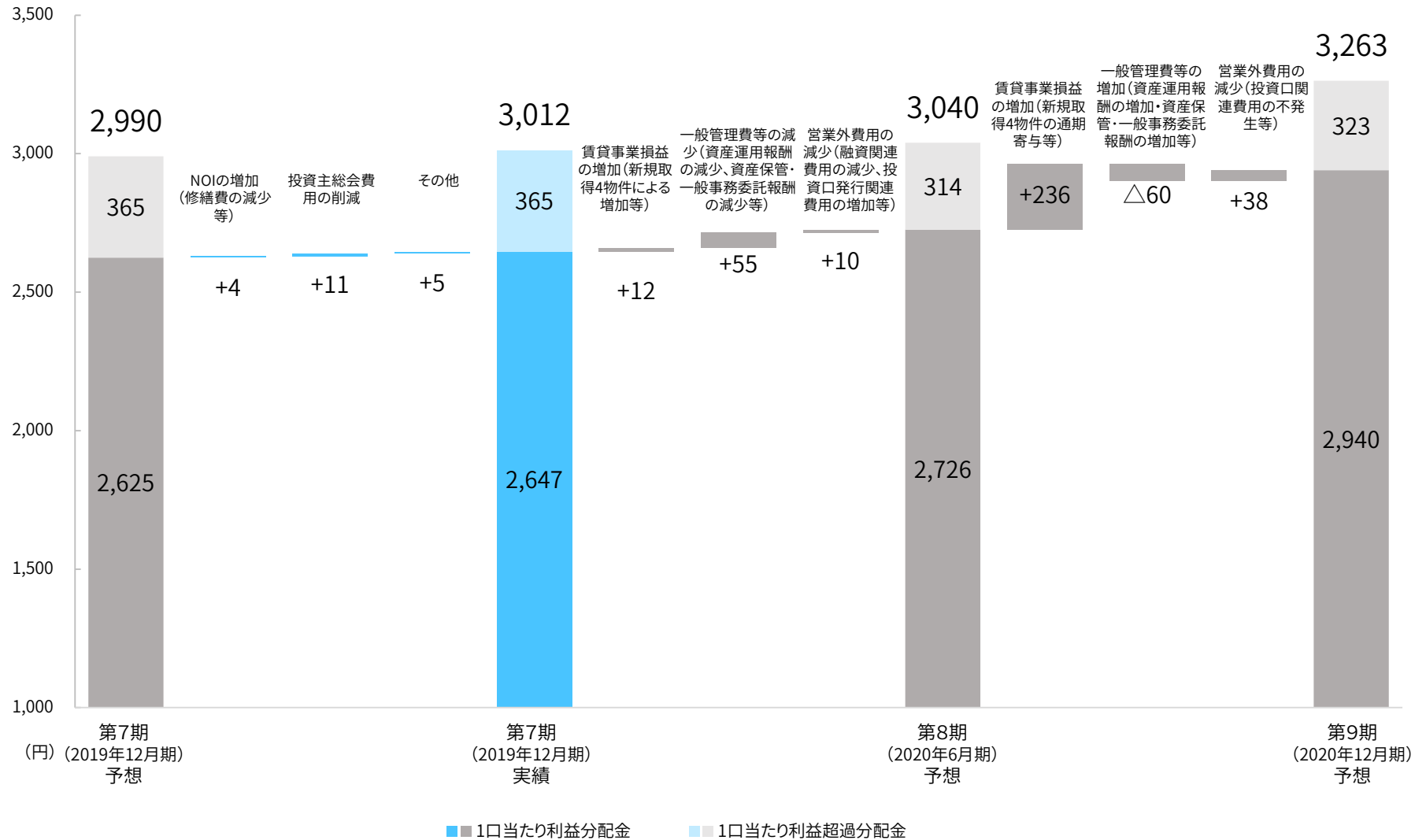
第8期・第9期(2020年6月期・2020年12月期)業績予想

単位:百万円

	第7期 (2019年12月期) 実績(A)	第8期 (2020年6月期) 予想(B)	第8・7期 差異 (B)-(A)	第9期 (2020年12月期) 予想(C)	第9・8期 差異 (C)-(B)
営業収益	1,580	2,024	① + 444	2,122	+ 97
貸貸事業費用(減価償却費を除く)	254	303	② + 49	309	+ 5
NOI	1,325	1,721	+ 395	1,812	+ 91
減価償却費	316	364	+ 48	374	+ 9
貸貸事業損益	1,009	1,356	+ 347	1,438	⑤ + 82
一般管理費等	181	223	③ + 42	244	⑥ + 21
営業利益	828	1,133	+ 304	1,194	+ 60
営業外収益	0	—	△ 0	—	—
営業外費用	141	185	④ + 44	172	⑦ △ 13
経常利益	687	947	+ 260	1,021	+ 74
当期純利益	686	946	+ 260	1,020	+ 74
一口当たり分配金(円)	3,012	3,040	+ 28	3,263	+ 223
一口当たり利益分配金(円)	2,647	2,726	+ 79	2,940	+ 214
一口当たり利益超過分配金(円)	365	314	△ 51	323	+ 9

主な差異要因
<第8期>
① 営業収益 + 444
・新規取得4物件による増加 + 430
・第7期取得2物件の通期寄与 + 14
② 貸貸事業費用(減価償却費を除く) + 49
・新規取得4物件による増加 + 32
・第7期取得2物件の固都税費用化 + 18
③ 一般管理費等 + 42
・資産運用報酬の増加 + 34
・第1回POに関わる費用の不発生 △ 2
・第2回POに関わる費用の発生 + 2
・投資主総会費用の不発生 △ 2
④ 営業外費用 + 44
・融資関連費用・支払利息の増加 + 33
・投資口交付費償却の増加 + 2
・第1回PO投資口発行関連費用の不発生△3
・第2回PO投資口発行関連費用の発生 + 10
<第9期>
⑤ 貸貸事業損益 + 82
・新規取得4物件の通期寄与 + 82
⑥ 一般管理費等 + 21
・資産運用報酬の増加 + 13
・資産保管・一般事務委託報酬の増加 + 2
・第2回POに関わる費用の不発生 △ 2
⑦ 営業外費用 △ 13
・融資関連費用・支払利息の増加 + 2
・第2回PO投資口発行関連費用の不発生△10

第7期分配金予想・実績の比較及び第8・9期の予想分配金



注1: 第7期末発行済投資口総数259,250口、第8・9期末発行済投資口総数347,250口の前提で算出しています。
 注2: 内訳は1円未満を切り捨てて表示しているため、内訳の合計額と各期の差額は一致しません。

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

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です。

新規取得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1)

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



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



ロジスクエア上尾
①2019年4月
②19,142.84m²
③埼玉県上尾市



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



ロジスクエア神戸西
①2020年4月
②16,000m²
③兵庫県神戸市



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



ロジスクエア三芳
①2020年6月
②40,752m²
③埼玉県三芳町



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



ロジスクエア三芳Ⅱ
①2021年3月
②18,096m²
③埼玉県三芳町



計画中

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



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

新規取得資産取得後ポートフォリオ

合計 **13** 物件 延床面積 **316,672.19m²**

取得価格合計 **736** 億円



ロジスクエア久喜



ロジスクエア羽生



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



ロジスクエア川越



ロジスクエア春日部



ロジスクエア草加



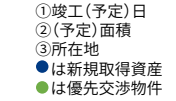
ロジスクエア八潮



ロジスクエア瑞穂A



ロジスクエア瑞穂B



①竣工(予定)日
②(予定)面積
③所在地
●は新規取得資産
●は優先交渉物件



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2)



CRE ロジスティクスファンド投資法人

注1:2020年2月14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。なお、2020年2月14日現在のパイプラインに記載していますが、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ます。

注2: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。

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。
第1回・第2回公募増資ともにインプライドキャップレートを上回る水準で物件を取得し、上記の前提を遵守。今後も継続する方針。
- 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取得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。
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。

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。

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

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

結果的に計画を上回る利益を確保

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

	第7期 (2019年12月期)	本借入れ ^(注1) 後 (2020年2月3日)	差異
有利子負債	26,719 百万円	35,719 百万円	+ 9,000 百万円
LTV	47.7 %	^(注2) 45.6 %	△ 2.1 %
固定金利比率	100.0 %	100.0 %	— %
長期負債比率 ^(注3)	100.0 %	100.0 %	— %
平均借入金利	0.510 %	0.532 %	+ 0.022 %
平均残存年数 ^(注4)	2.6 年	3.3 年	+ 0.6 年

注1:「本借入れ」は、新規取得資産の取得資金及び付帯費用への充当を目的とした2020年2月3日実行の借入れを指します。

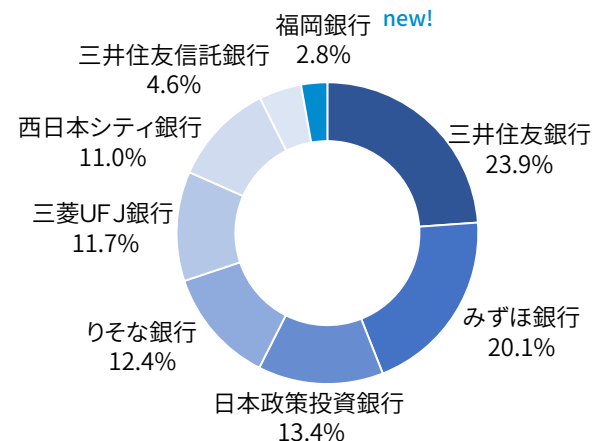
注2:2020年12月期末予想。

注3:1年以内に返済期日が到来する長期借入金は長期負債に含みます。

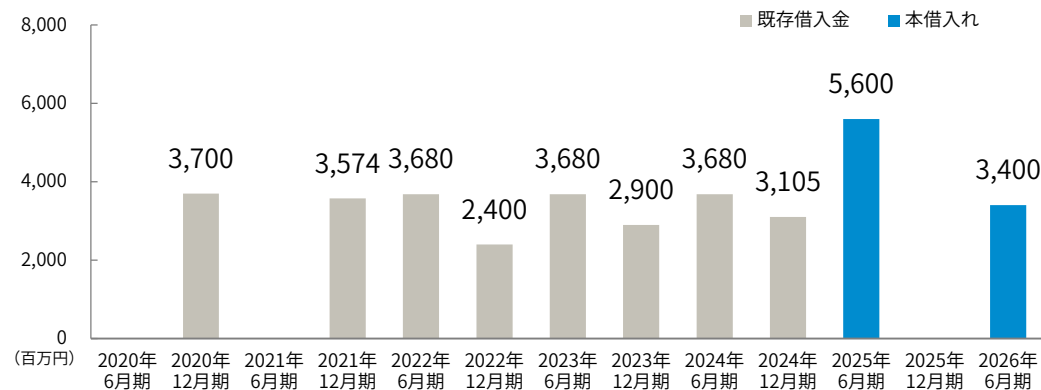
注4:「平均残存年数」は、2020年2月3日から各有利子負債の返済期日までの期間を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

新たに福岡銀行から借入れを実施

本借入れ後のバンクフォーメーション



返済期限の分散を推進

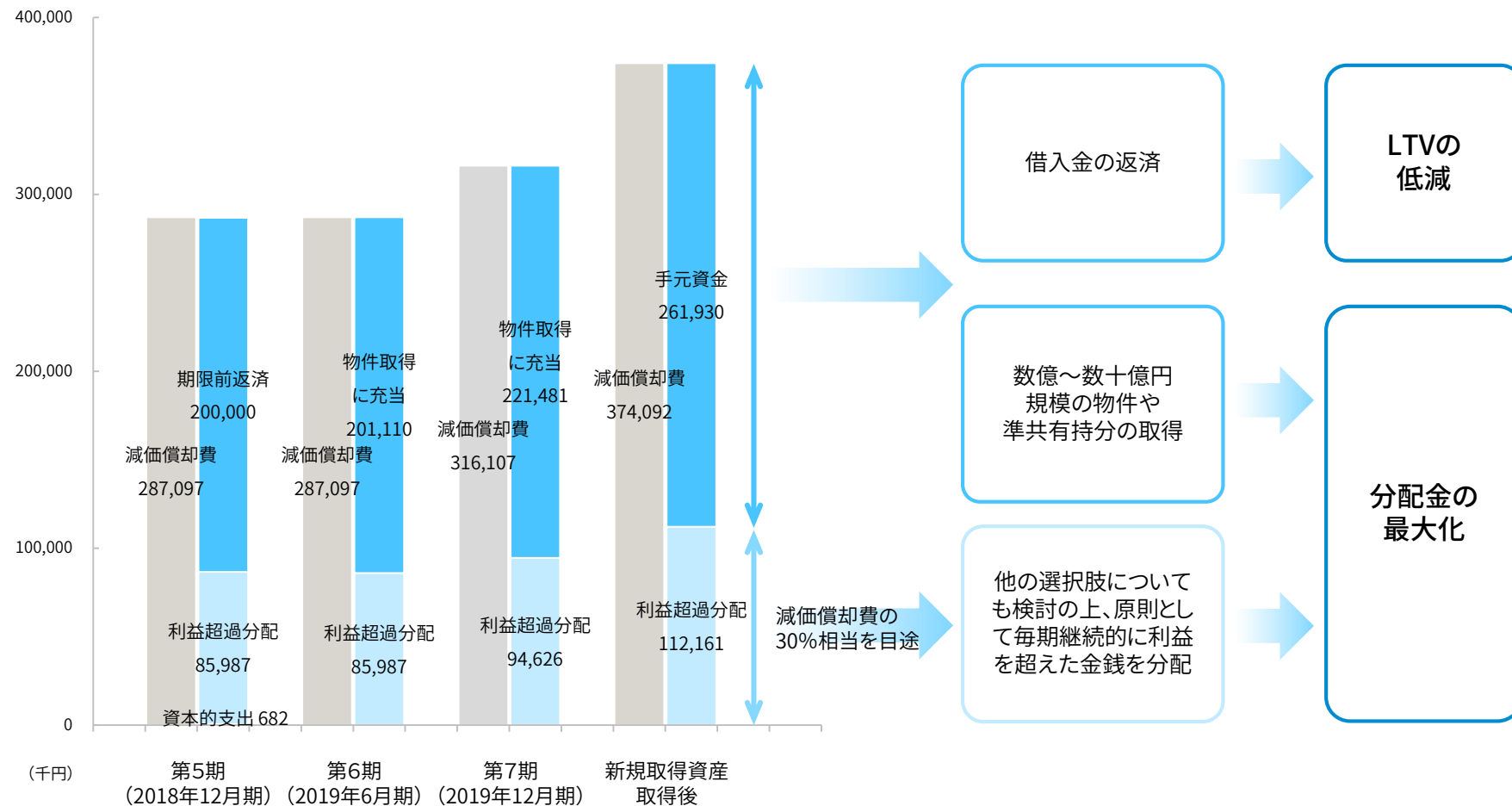


負債に対する考え方

- 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。

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



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

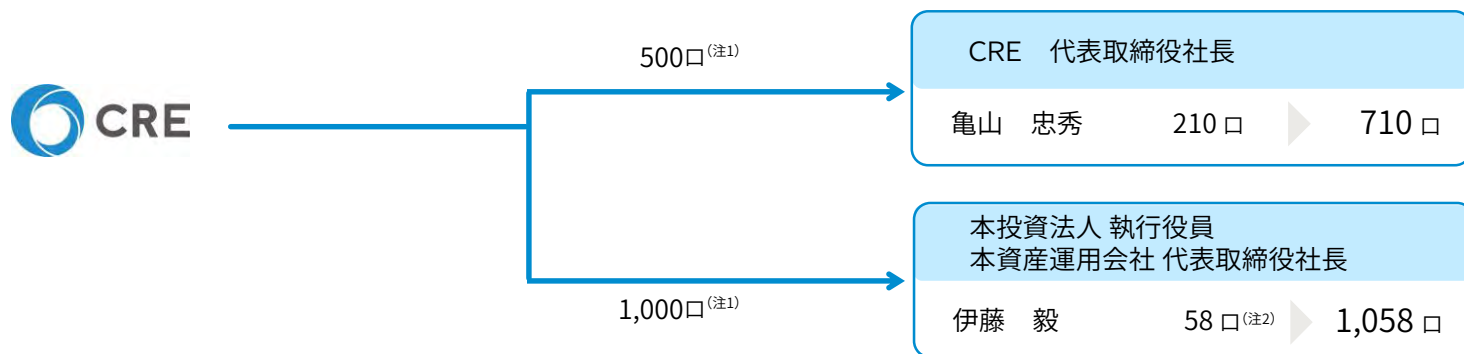
- 2019年9月27日付の投資主総会にて規約変更を決議し、2020年6月期より変更
- 総資産ベース及び当期純利益ベースの運用報酬を減額し、新たに1口当たり当期純利益ベースの運用報酬を設けることにより、1口当たり当期純利益との連動性が高まり、より投資主利益と合致した報酬体系を導入
- 売却時報酬については、投資主利益を毀損するような売却損を計上する物件売却を行った場合でも報酬が発生するため、廃止

	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 —

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 (2019年7月)



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3)が本投資法人の投資口を保有

役職	氏名	保有口数 (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3)
常勤取締役	2 名
従業員	9 名
合計	11 名

注1: 本投資法人のスポンサーであるCREは、2019年7月17日に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: 2019年5月末日時点

注3: 2020年1月末日時点

ESGへの取組み

BELS・CASBEEを7割の物件で取得 (取得価格ベース)

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。 (取得価格ベース)	7割の物件で取得。 (取得価格ベース)	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	○	○	○
M-9 ロジスクエア草加	—	埼玉県Aランク	○	○	—
M-10 ロジスクエア八潮	—	埼玉県Aランク	○	○	—
M-11 ロジスクエア瑞穂A	—	—	—	—	—
M-12 ロジスクエア瑞穂B	—	—	—	—	—
O-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○

新規取得資産

目論見書の印刷用紙を削減

- 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。



4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

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み際の目安として使用されています。

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

質の高いポートフォリオ (新規取得資産取得後)

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 6.2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	<ul style="list-style-type: none"> 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。
- 新規取得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。

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基金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。

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。

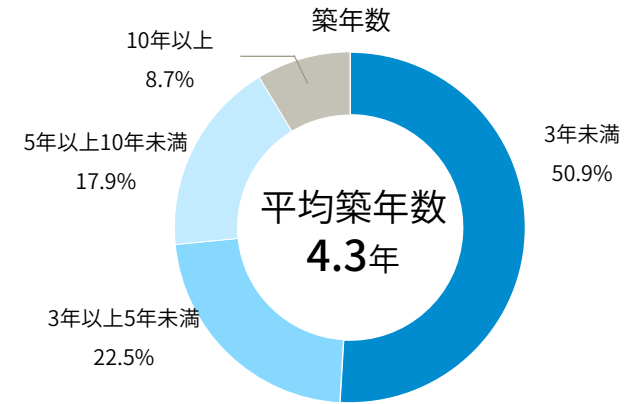
定期借家契約比率



固定賃料比率



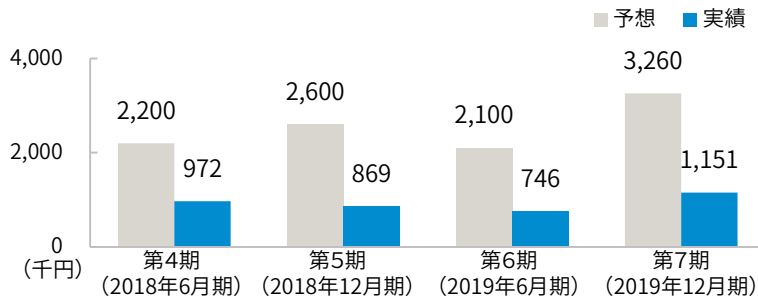
築浅物件の組入れ



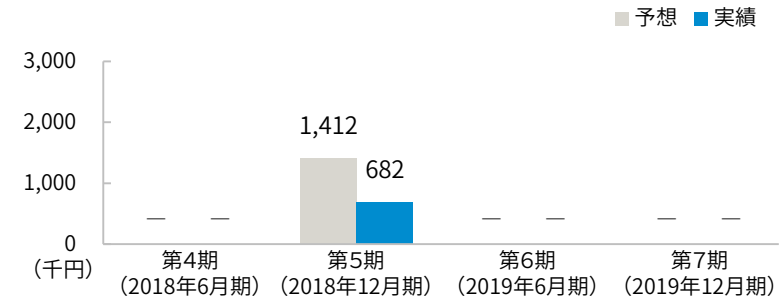
修繕費・資本的支出は低い水準で推移

- 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12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

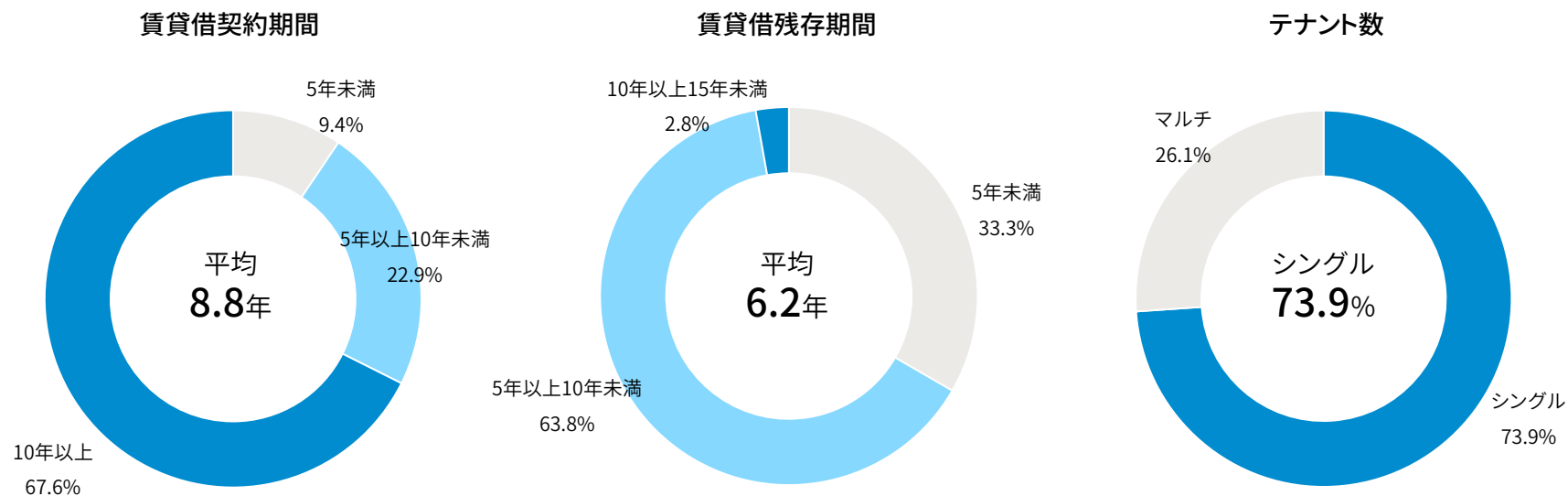


資本的支出推移



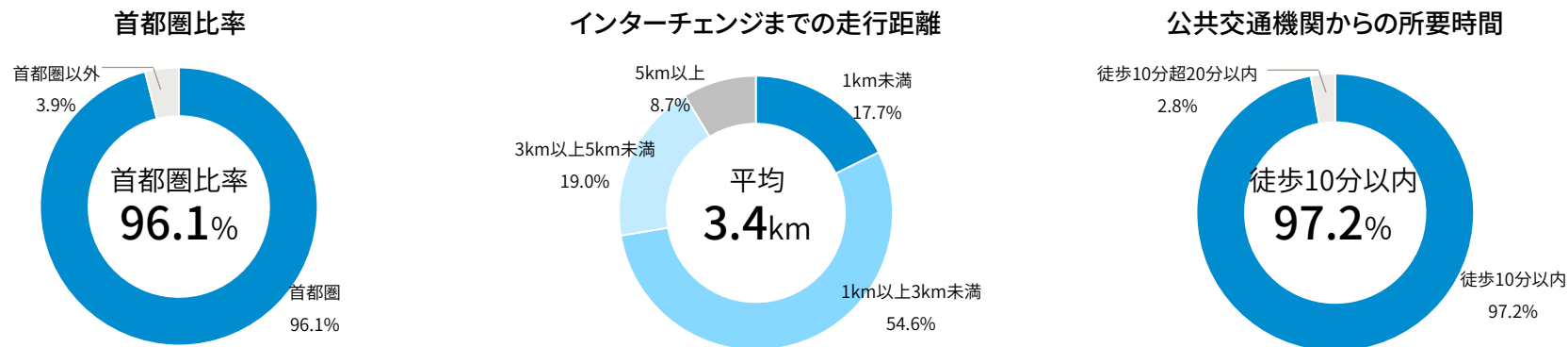
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

テナントが専用センターとして利用することで、長期の契約が締結可能



質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

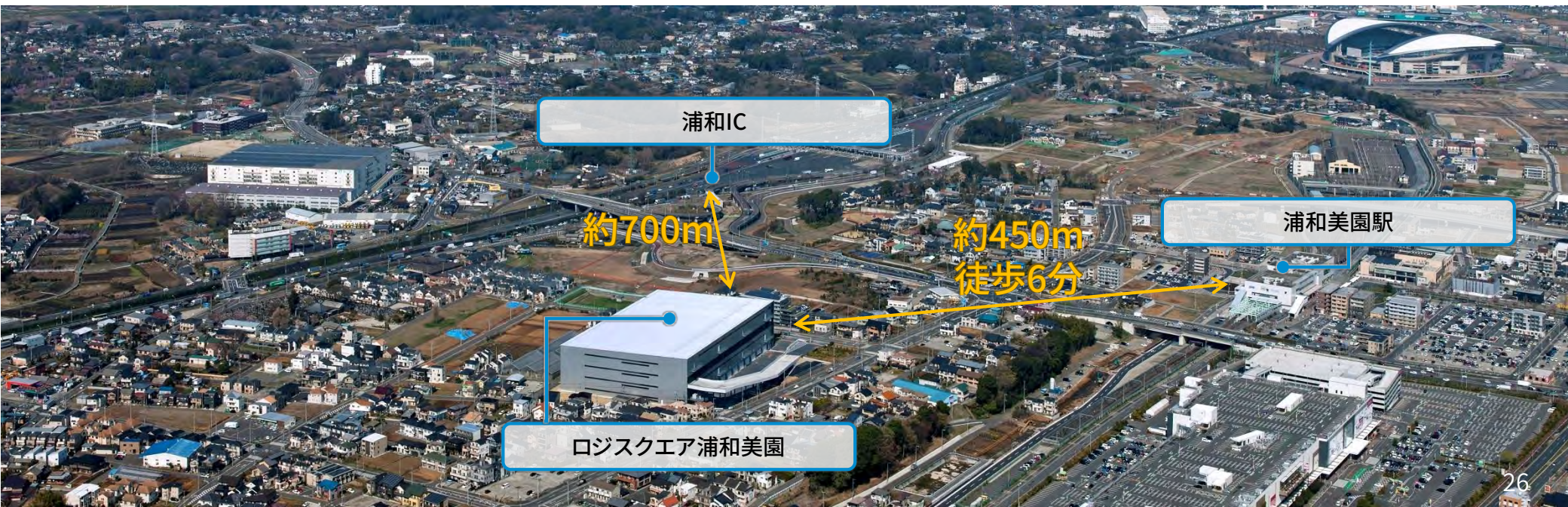
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



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。



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

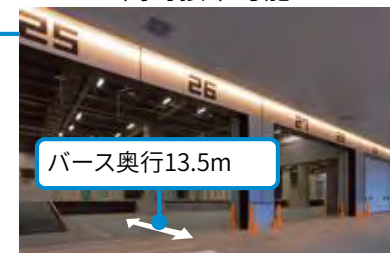
半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

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



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



バス奥行13.5m

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

駐輪場

ウッドデッキの休憩スペース

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

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の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

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/m²

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

ロジスクエア浦和美園



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

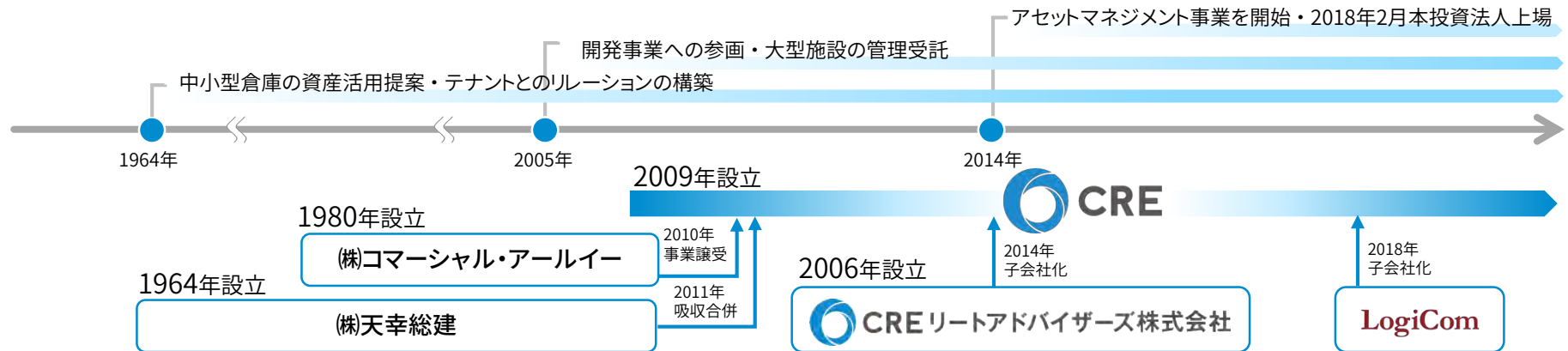


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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.

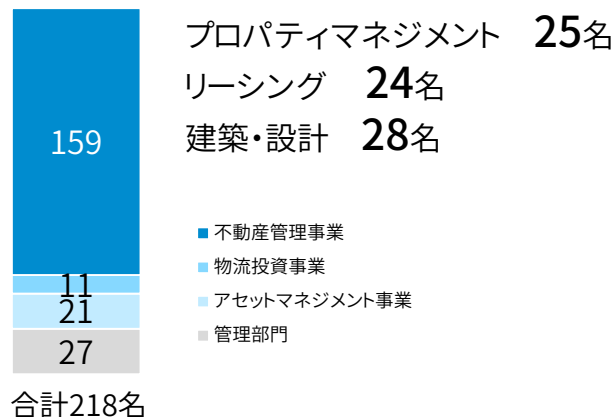
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

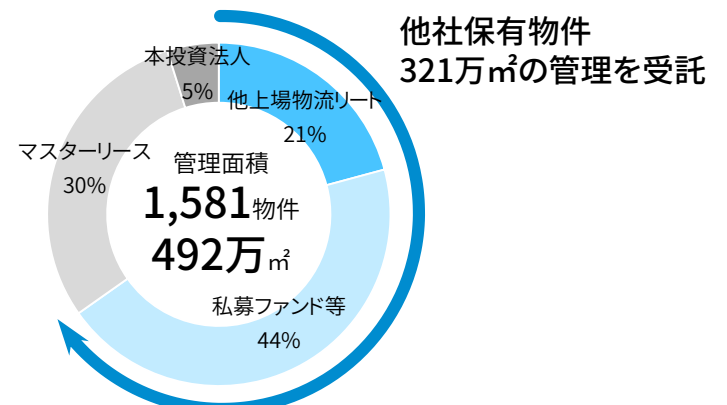
連結従業員数(2019年7月末現在)^(注1)



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。



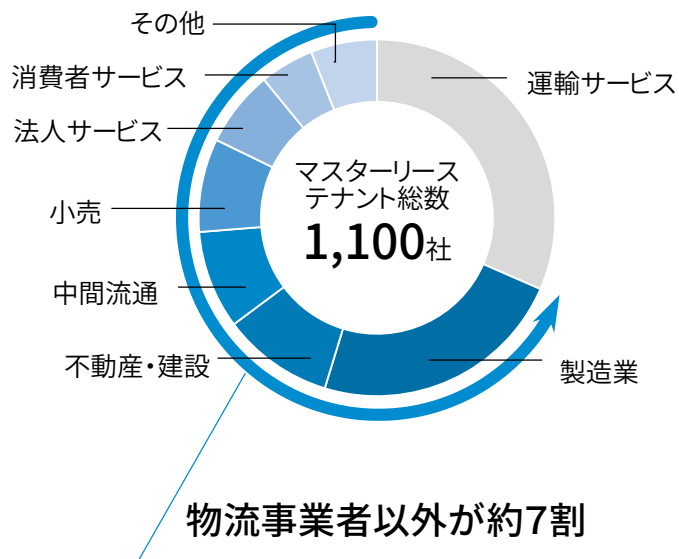
注2:2019年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのリーシングカー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)



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。

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か月		●
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か月		●
M-7 ロジスクエア川越	1	—	竣工後4か月		●
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	●	

CREのリーシングカー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。



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)



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。



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。

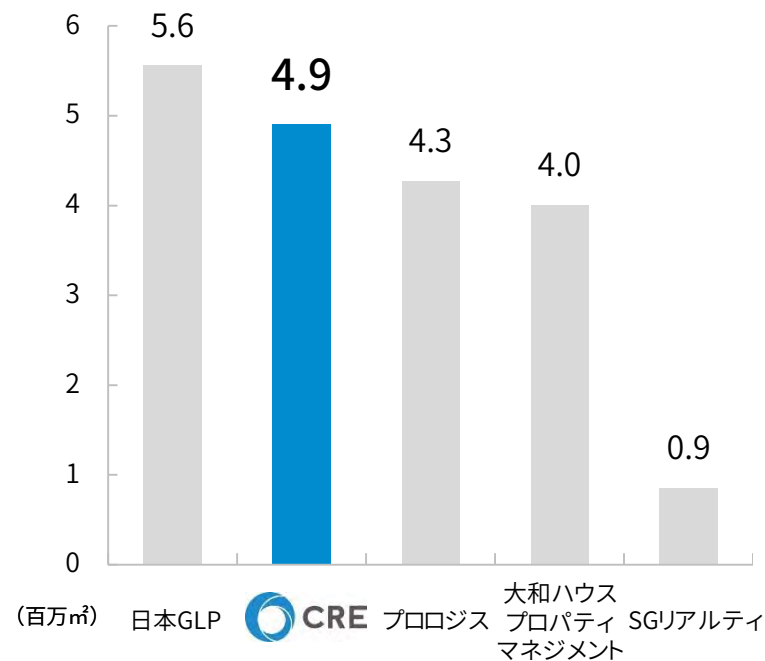
CREのプロパティマネジメントカー他上場リートを含む多様な顧客層

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(株)
- タカラアセットマネジメント(株)
- ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
- ESR(株)
- ケネディクス・インベストメント・パートナーズ(株)
- 公共投資顧問(株)
- 住商リアルティ・マネジメント(株)
- 住友商事(株)
- Challenger(株)
- モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- 大栄不動産(株)
- (株)LCパートナーズ
- 東西アセット・マネジメント(株)
- 三井物産リアルティ・マネジメント(株)
- (株)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(株)
- 三菱地所投資顧問(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)
- ヤマトホームコンビニエンス(株)
- 宝産業(株)
- 東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- UIGアセットマネジメント(株)
- ユニバース開発(株)
- CREリートアドバイザーズ(株)
- ストラテジック・パートナーズ(株)、等
(敬称略、順不同)

物流施設中心型PM会社^(注2)で2位の管理実績^(注3)



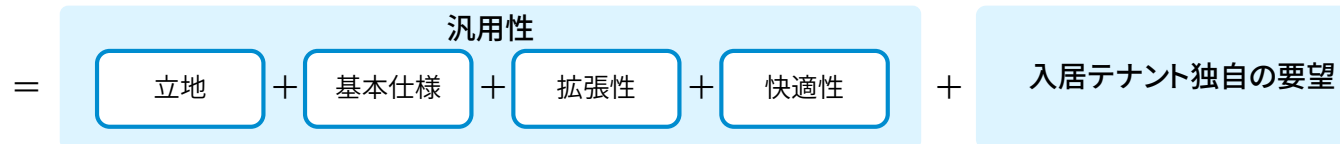
注2:「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。
 注3: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2019年11月号)より本資産運用会社が作成。社名は株式会社を省略。

注1: 株式会社シーアールイー「2019年7月期決算説明資料」

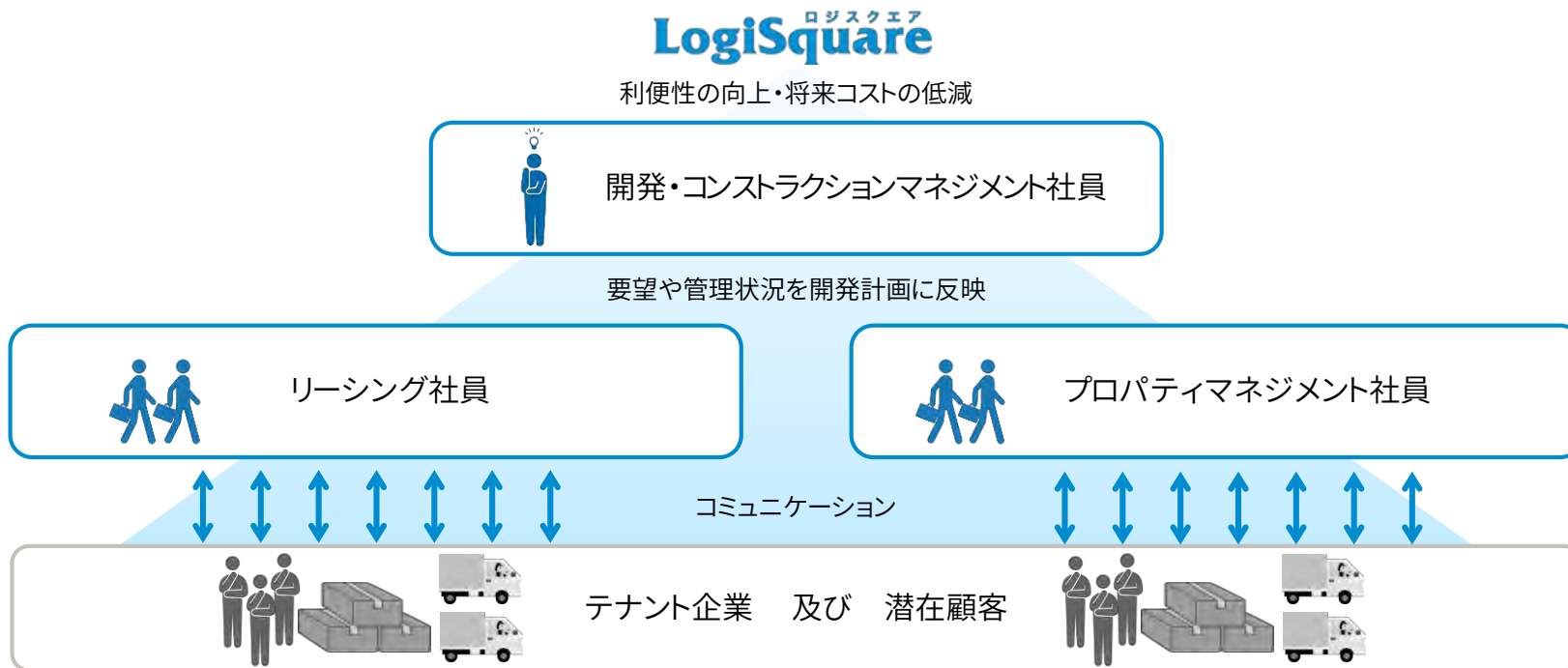
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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



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



CREの開発カー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

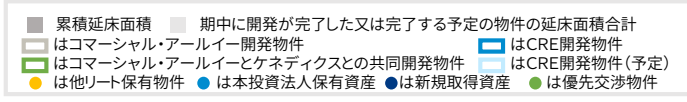


場内出入口を分け、敷地内車両動線を一方通行。

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

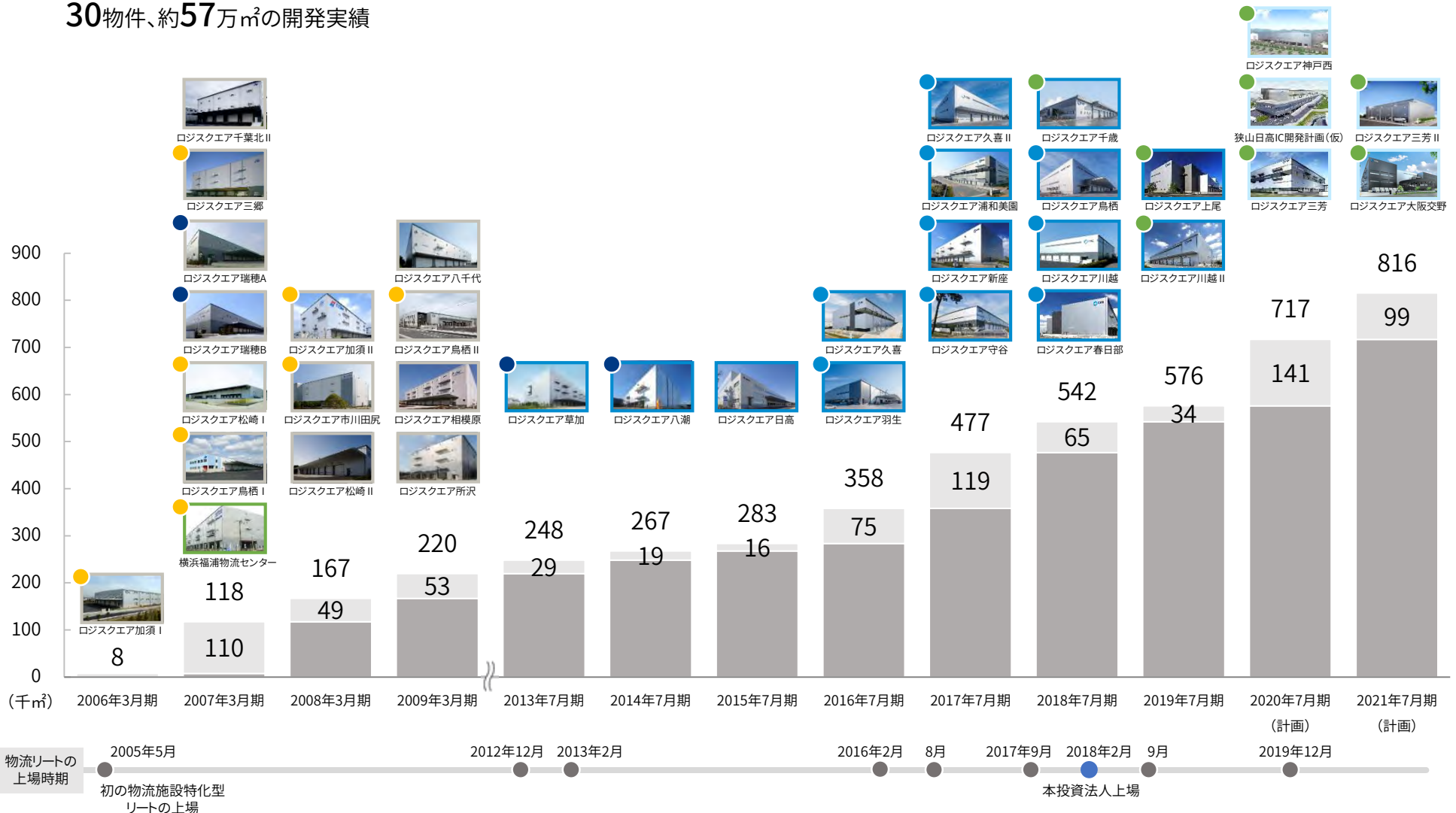
→ 敷地内の車両の動線
 トラックパース

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2月14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2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。

5. 市場環境



ロジスクエア八潮

本投資法人の保有資産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。

市場動向サマリ

直近の市場動向

首都圏

38~39ページ

空室率:1.12% 前Q比:改善 (△1.49%)
全エリアで3%を下回る高稼働率

大阪圏

38ページ

空室率:2.55% 前Q比:改善 (△1.17%)
2019CYの新規供給を消化。3%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

40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

41ページ

3PL市場規模

2009年 1.2兆円 → 2018年 3.0兆円
9年で2.4倍

EC市場規模・EC化率

2010年 7.8兆円 → 2018年 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

42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

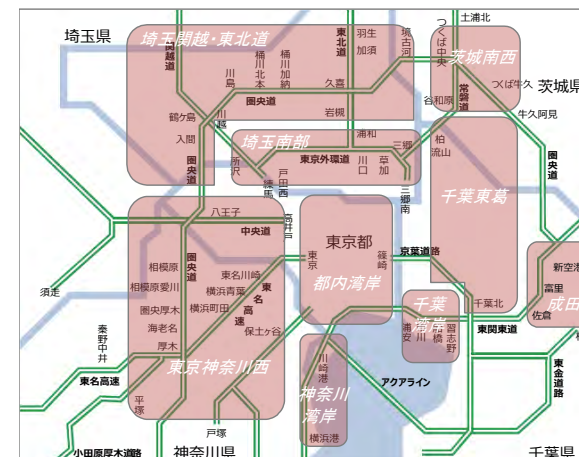
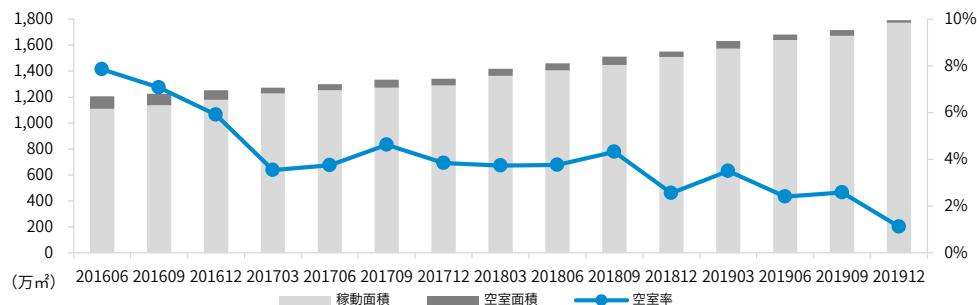
市場動向 ① 首都圏・大阪圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

● 空室率 5%未満
● 空室率 5%以上 10%未満
● 空室率 10%以上

首都圏 全エリアで3%を下回る高稼働率

空室率: 1.12% 前Q比: 改善

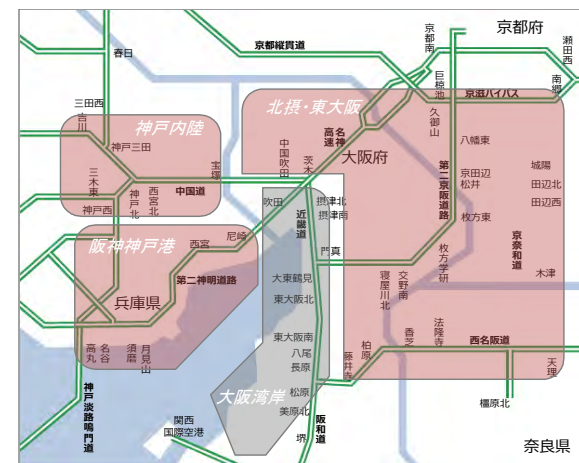
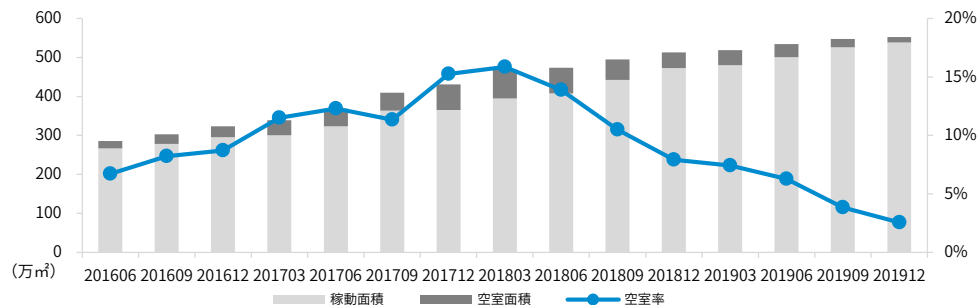
空室率は1.12%と前Qより1.49pt減少した。2019CY4Qの需要は30万坪を超えた。これは調査開始以来最高で、関西圏2019CYの総需要である19.5万坪のおおよそ1.5倍に相当する。特に新規供給への需要は高い。2019CYの新規供給70万坪に対し94%が年内に稼働した。この稼働率は2018CY対比で7.6pt増加となった。2020CYは65万坪の新規供給が計画されている。現時点の内定率は40%との情報があるため、一時的に空室率が增加する可能性がある。



大阪圏 2019CYの新規供給を消化。3%を切る空室に

空室率: 2.55% 前Q比: 改善

空室率は漸減傾向にあり、2018CY2Qから7Q連続の減少と好調が続いている。今Qは新規供給、既存物件ともに消化が進んだ。2019CYの新規供給11万坪は年内に全て消化された。結果、空室率は調査開始以来で最も低い2.55%となった。2020CYは約25万坪の新規供給を予定している。現時点での内定率は約30%との情報がある。2020CYの新規供給エリアはニーズの多い北摂東大阪と阪神神戸港エリアへ集中しているため、2017CYと異なり、空室率に長期的な影響がないと推察するが継続してウォッチする。



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12月」

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)

埼玉県南部エリア

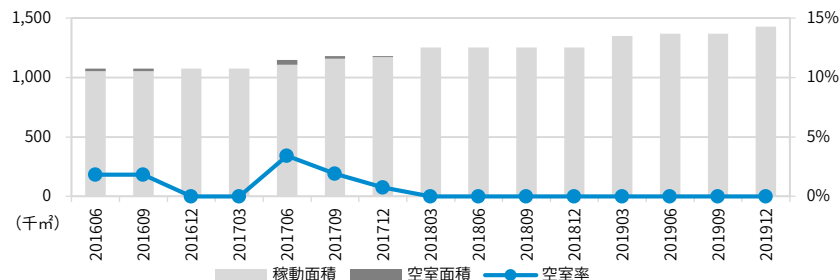
草加

浦和美園

八潮

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

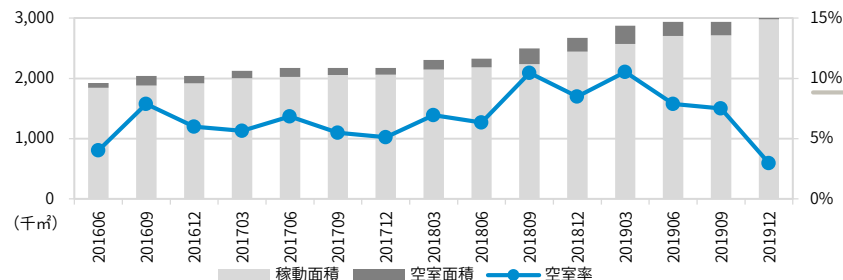
空室率は0.00%と前Q同様極めて低い水準を維持している。今Q新規供給の約1.8万坪は全て消化された。8Q連続で空室率0.00%を維持し、ニーズの高さが再確認された。
2020CYは約6.7万坪の新規供給が計画され、現時点で内定率は60%超との情報がある。現時点で未消化の新規供給は2Hへ集中しているため、直近の空室率へ影響はなく引き続き低い水準を維持すると推察する。



埼玉県関越東北道エリア

空室率:2.98% 前Q比:改善

空室率は2.98%と前Qより大幅に4.46pt減少した。新規供給・既存物件ともに底堅い需要があり8万坪消化した。
2020CYは約15万坪の新規供給が計画され、現時点で内定率は40%に満たないとの情報がある。また、2020CY1Qに約6.7万坪が供給されるため、一旦は減少した空室率が増加する可能性がある。



内訳: 埼玉県関越東北道エリア

新座

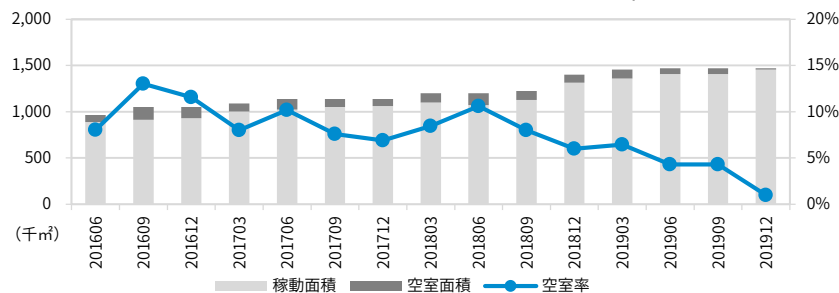
川越

埼玉県関越道エリア

瑞穂A

瑞穂B

空室率:0.99%



久喜

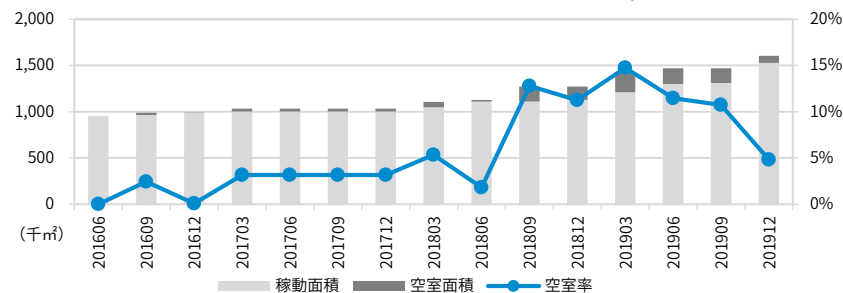
羽生

埼玉県東北道エリア

久喜II

春日部

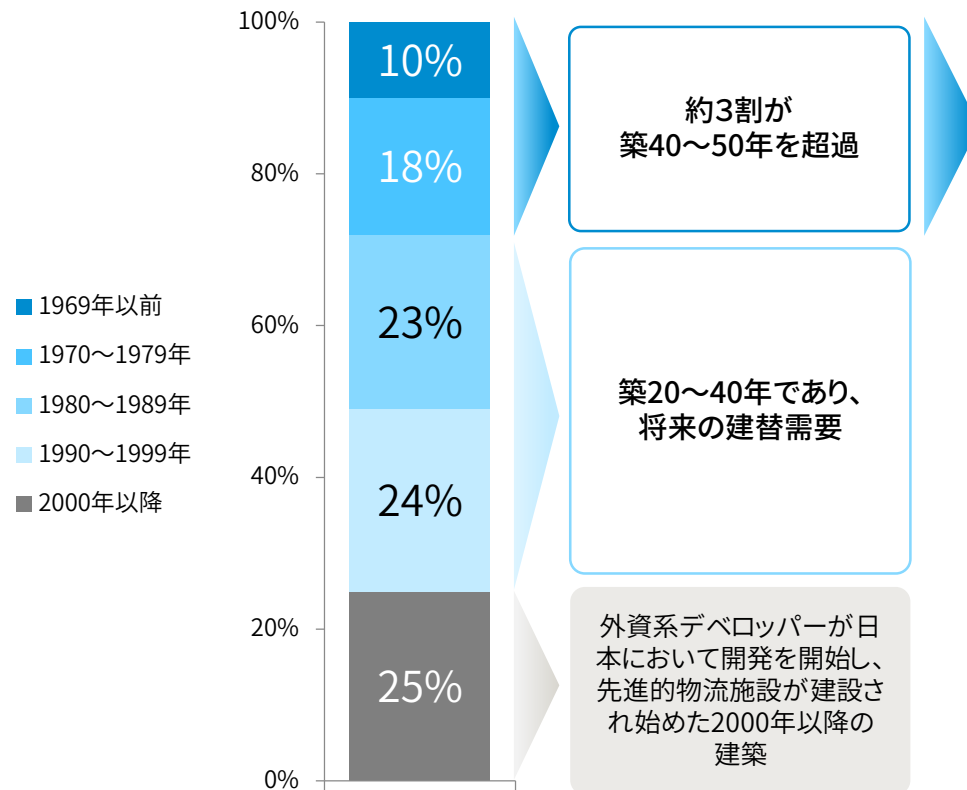
空室率:4.81%



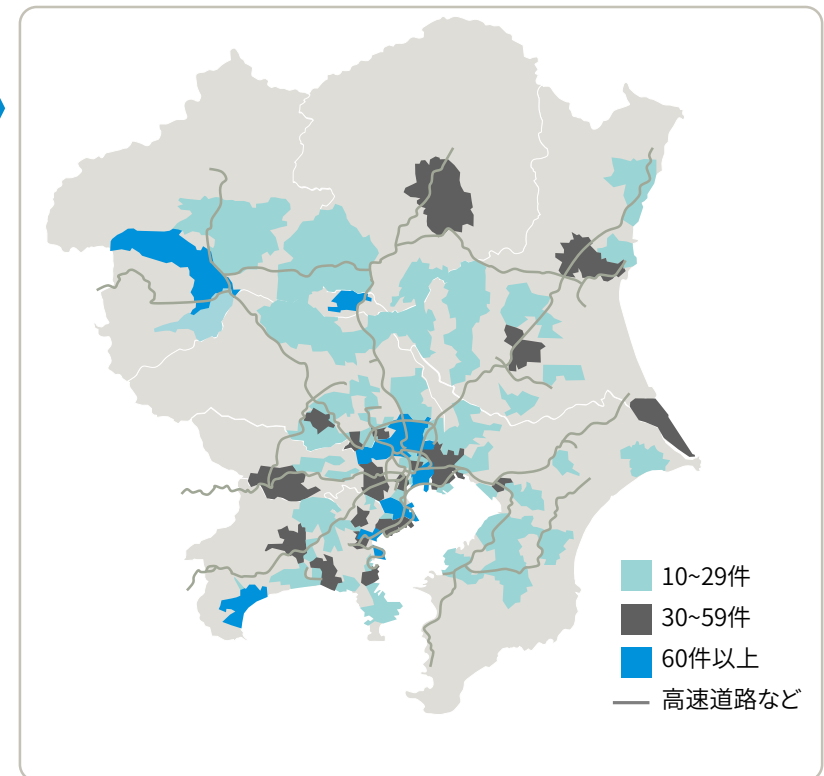
物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

- 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)



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

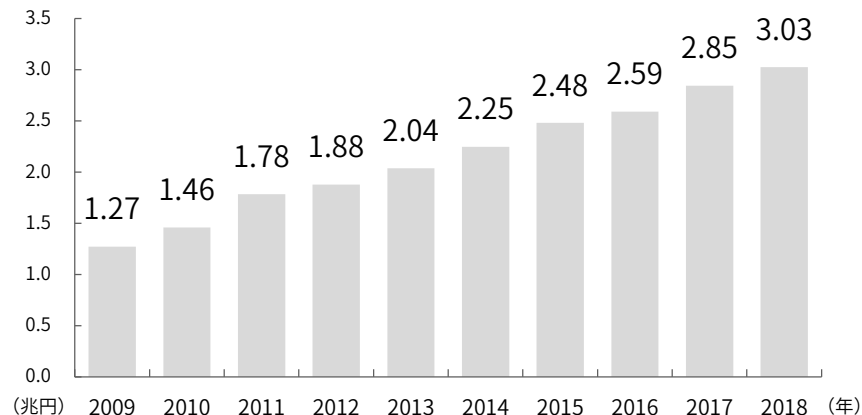
注2:鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

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。

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。

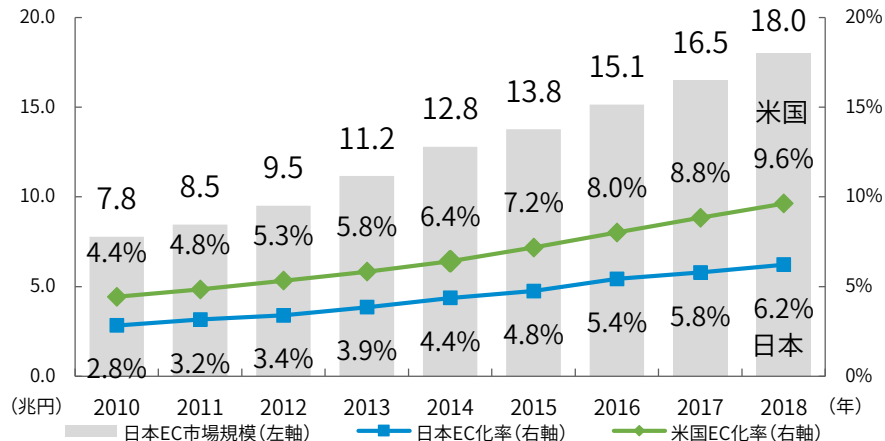
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



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。

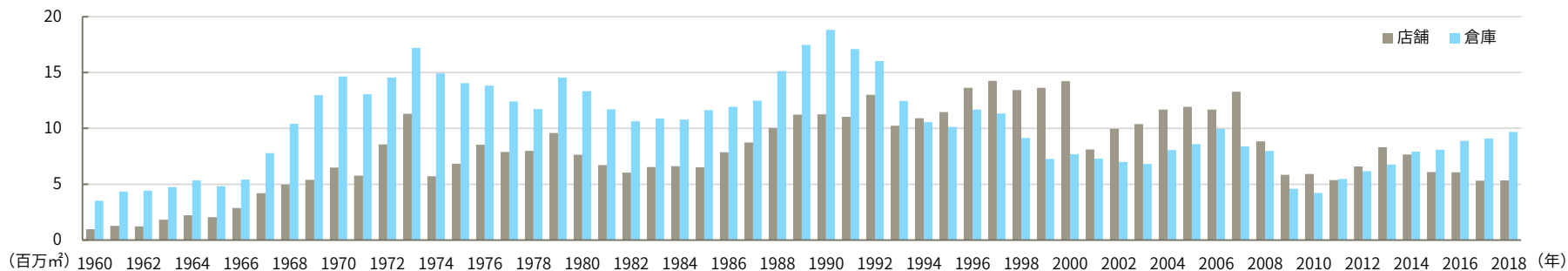
国内BtoC EC市場規模推移



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



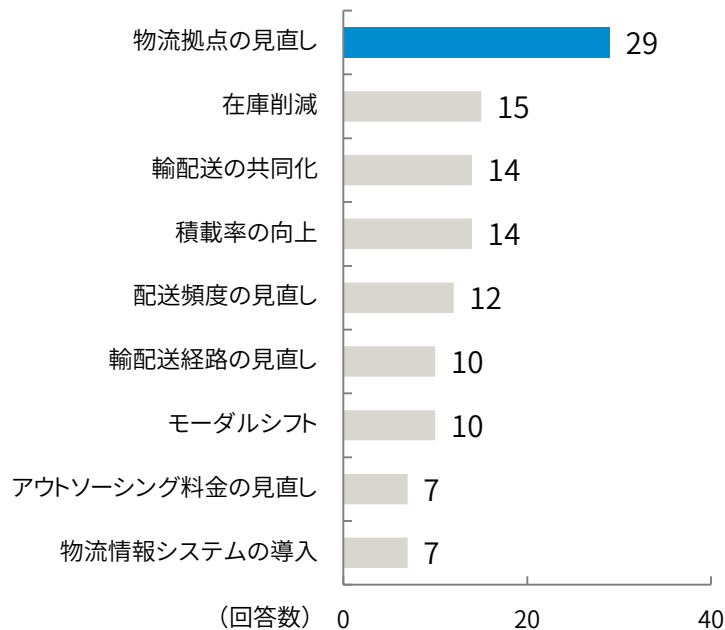
注:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

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。

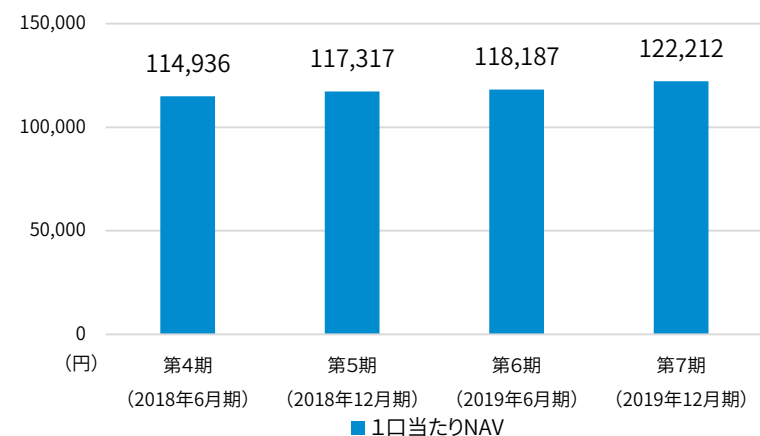
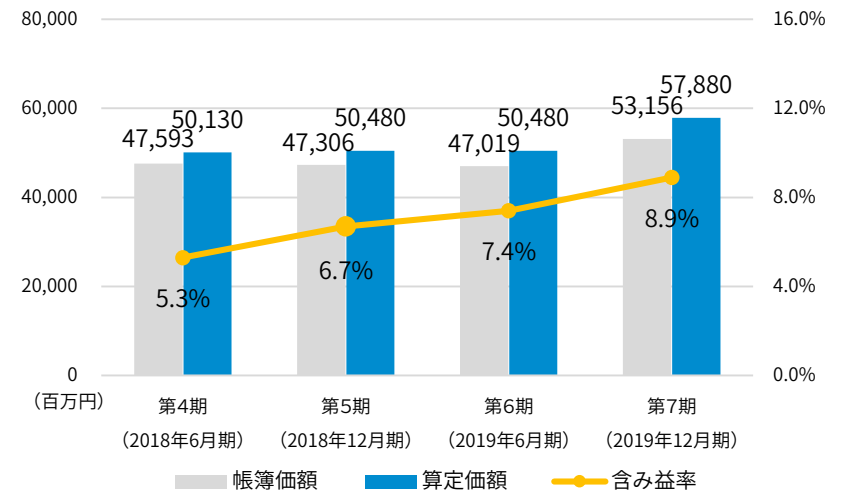
ドライバー不足、庫内従業員の確保、燃料価格の上昇により拠点戦略の重要性がますます高まる。

6. Appendix

鑑定評価概要

	第6期 (2019年6月期)	第7期 (2019年12月期)	前期比
算定価額	50,480 百万円	57,880 百万円	+ 7,400 百万円
帳簿価額	47,019 百万円	53,156 百万円	+ 6,137 百万円
含み益	3,460 百万円	4,723 百万円	+ 1,262 百万円
含み益率	7.4 %	8.9 %	+ 1.5 %
1口当たりNAV	118,187 円	122,212 円	+ 4,024 円

物流施設は立地の特性上、土地:建物の割合が建物のほうが高くなる傾向にあり、そのため建物の減価償却費も他のアセットに比べ高い傾向にあります。含み益は、期末算定価額から減価償却費控除後の帳簿価格を引いたものであるため、築年数が浅く資本的支出が僅少な状況である本投資法人では、各決算期末において、減価償却費+期末算定価額の増加額が前期末の含み益に加算され、含み益が逡増する傾向にあります。



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7期末 帳簿価額 (百万円)	第7期末 ^(注) (2019年12月末)		第6期末 (2019年6月末)		増減		含み益 (百万円)	含み益率 (%)
					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	9,353	10,300	4.5	10,300	4.5	—	—	946	10.1
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,548	7,080	4.7	7,070	4.7	+ 10	—	531	8.1
M-3	ロジスクエア久喜II	2018年2月	2,079	2,052	2,170	4.8	2,170	4.8	—	—	117	5.7
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,958	14,300	4.3	13,900	4.4	+ 400	△ 0.1	1,341	10.4
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,887	7,390	4.5	7,280	4.6	+ 110	△ 0.1	502	7.3
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	6,088	6,640	4.7	6,630	4.7	+ 10	—	551	9.1
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,502	1,570	4.6	—	—	+ 1,570	—	67	4.5
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,921	5,300	4.5	—	—	+ 5,300	—	378	7.7
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,880	2,844	3,130	4.7	3,130	4.7	—	—	285	10.0
	第7期末 合計／平均	—	54,115	53,156	57,880	—	50,480	—	+ 7,400	—	4,723	8.9

参考：新規取得資産取得後(2020年2月3日時点)

M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	—	8,580	4.2	—	—	—	—	471	5.8
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	—	5,330	4.2	—	—	—	—	257	5.1
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	—	2,940	4.4	—	—	—	—	146	5.2
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	—	3,760	4.4	—	—	—	—	176	4.9
	新規取得資産取得後 合計／平均	—	73,675	—	78,490	—	—	—	—	—	5,773	7.9

注1：新規取得資産については、2019年11月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく数値を記載しています。

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



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。



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 %

基本仕様

バス奥行	底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	○

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 m ²
総賃貸可能面積	18,330.05 m ²
取得価格	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、外環道を經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/m ²
サンドイッチパネル	○

新規取得資産 M-11・12 ロジスクエア瑞穂A・B

低層型

首都圏

圏央道
国道16号
中央自動車道

BTS・シングル

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

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。



	瑞穂A	瑞穂B
所在地	東京都西多摩郡 瑞穂町大字箱根 ヶ崎字武蔵野 896番地4他	東京都西多摩郡 瑞穂町大字箱根 ヶ崎字武蔵野 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 m ²	16,016.37 m ²
総賃貸可能面積	13,471.04 m ²	15,708.00 m ²
取得価格	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 %

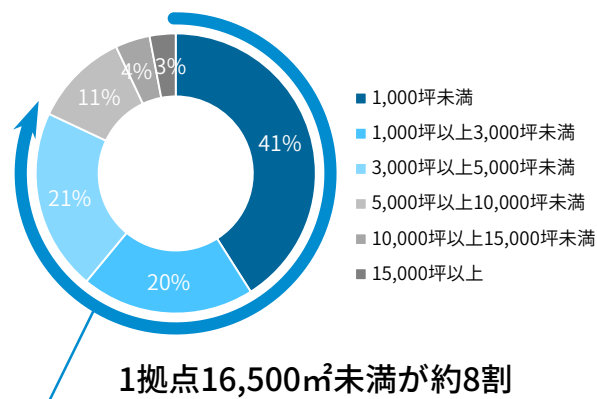
基本仕様	瑞穂A	瑞穂B
バース奥行	庇12.5m	庇11.0m
有効天井高	5.5m	5.5m
柱スパン	10.2m×10.2m	
床荷重	1.5t/m ²	
サンドイッチパネル	—	

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

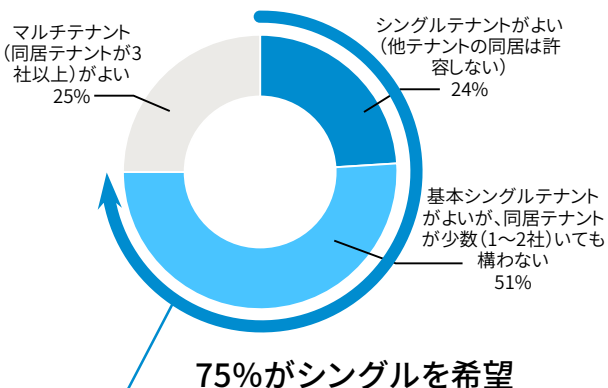
首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、5,000坪(約16,500㎡)未満が約8割を占めます(注1)。



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

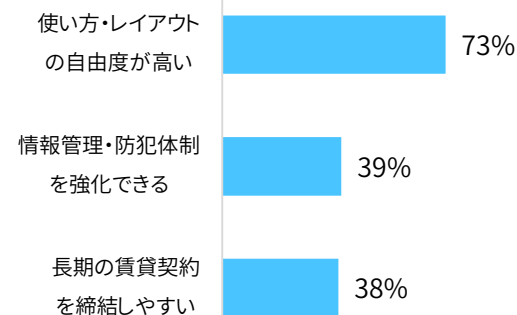
今後の意向として75%の企業がシングルテナントの施設を望むと回答しました。



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。

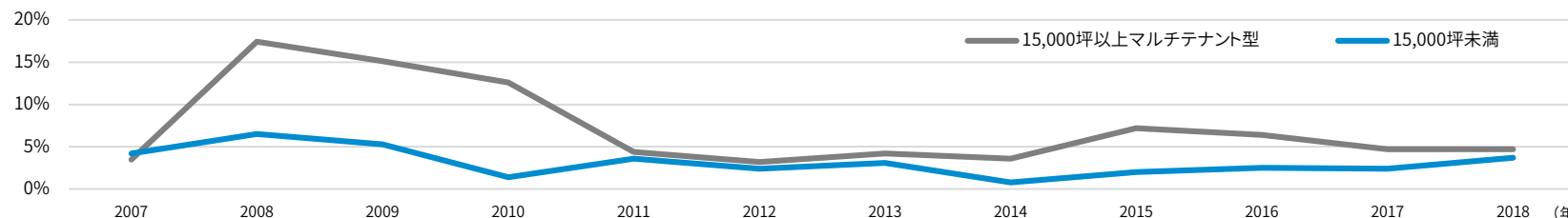


n=94社
出所:株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

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。

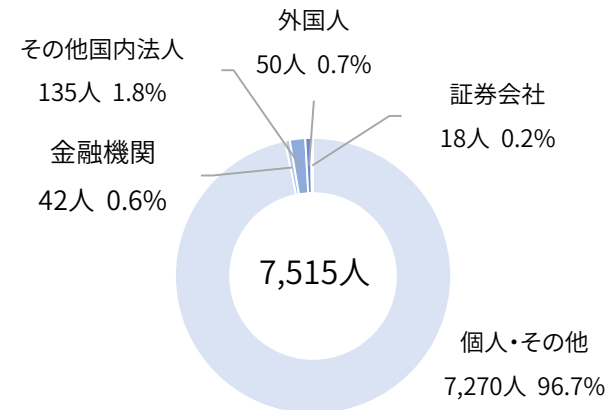
投資主の状況

主要な投資主^(注)

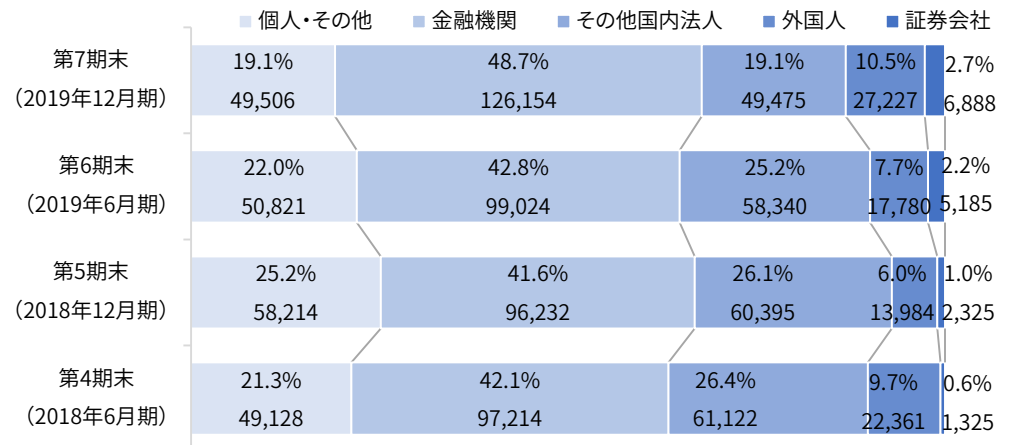
名称	投資口数 (口)	比率 ^(注2) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	53,750	20.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,920	11.9
株式会社シーアールイー	28,790	11.1
福岡地所株式会社	7,500	2.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,225	2.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,624	2.2
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	5,426	2.1
近畿産業信用組合	4,380	1.7
株式会社横浜銀行	3,917	1.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,896	1.5
合計	151,428	58.4

注:2019年12月末日現在。

所有者別投資主数^(注)



所有者別投資口数



IR活動実績・トピックス

投資家層の拡大のため、積極的にIR活動を実施。IR費用は投資法人ではなく、本資産運用会社が負担(ロードショーを除く)

機関投資家向けIR活動実績

- 第1回公募増資ロードショー
2019年7月
国内機関投資家32社を訪問
- 海外IR
2019年10月
シンガポール、香港、韓国の計13社を訪問
- 国内IR
2019年8月～10月
中央12社、地方25社の計37社を訪問
- 第2回公募増資ロードショー
2020年1月
国内機関投資家28社を訪問

個人向けIR活動実績

- 個人投資家向け説明会

2019年 9月27日 運用状況報告会(東京) ※投資主のみ

10月19日 SMBC日興J-REITフェア2019(東京)

11月30日 ARES・東証 Jリートフェア(東京)
- その他
2020年2月 東証Jリートviewへ動画掲載