

# CRE ロジスティクスファンド投資法人

## 第6期 決算説明会資料

2019年6月期(2019年1月1日～2019年6月30日)



ロジスクエア春日部

主要幹線道路である国道16号線と国道4号線(越谷春日部バイパス)に近く、両国道の交差部分である「庄和」インターチェンジより約1.8kmに位置しています。また、今後予定されている国道4号線(東埼玉道路)の延伸により、利便性の向上が期待されます。

2019年8月15日  
CREリートアドバイザーズ株式会社

# 目次

## 目次

1. 第1回公募増資及び資産取得	2
2. 第6期決算概要及び第7期・第8期業績予想	7
3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	12
4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	20
5. 市場環境	34
6. Appendix	41

## 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
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6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5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1回公募増資及び資産取得



ロジスクエア川越

主要幹線道路である国道254号線、国道16号線至近であり、国道17号新大宮上尾道路へのアクセスにも優れた好立地。

川越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時間稼働が可能です。

# 第1回公募増資の概要

## スポンサーから適正な価格で物件を取得

M-7 ロジスクエア川越



M-8 ロジスクエア春日部



物件数 2 物件	取得価格 6,390 百万円	平均鑑定NOI利回り 5.0 %
平均築年数 1.1 年	稼働率 100.0 %	平均賃貸借残存期間 9.1 年

## ロジスクエアへの投資により質の高いポートフォリオを維持

	第6期末 (2019年6月期末)	新規取得資産 取得後
物件数	7 物件	9 物件
取得価格	47,725 百万円	54,115 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9 %	4.9 %
平均築年数	2.5 年	2.3 年
稼働率	100.0 %	100.0 %
平均賃貸借残存期間	6.6 年	6.9 年
首都圏比率	94.0 %	94.7 %

## 適切なLTVコントロール及び長期の借入りを推進

	第6期末 (2019年6月期末)	本借入れ <sup>(注1)</sup> 後 (2019年7月末)
LTV	47.9 %	2020年6月期末予想 47.7 %
固定金利比率	88.7 %	100.0 %
平均借入金利	0.533 %	0.510 %
平均残存年数 <sup>(注2)</sup>	2.1 年	3.1 年
借入れ増加額	2,899 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

	本発行前	本発行後
1口当たりNAV	2019年6月期末 118,187 円	本発行後 119,557 円 (+1.2%)
1口当たり分配金	2019年12月期 前回予想 <sup>(注3)</sup> 2,940 円	2019年12月期今回予想 <sup>(注4)</sup> 2,990 円 (+1.7%) 2020年6月期予想 <sup>(注4)</sup> 3,029 円 (+3.0%)
新投資口発行数	28,100 口	(発行済投資口対比12.2%)
発行価額の総額	3,196 百万円	
オファリング形態	国内オファリング	

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2019年7月16日実行の借入れ、2019年7月末日に返済期限が到来した借入金の返済、及び、当該返済を目的とした2019年7月末日実行の借入れを指します。

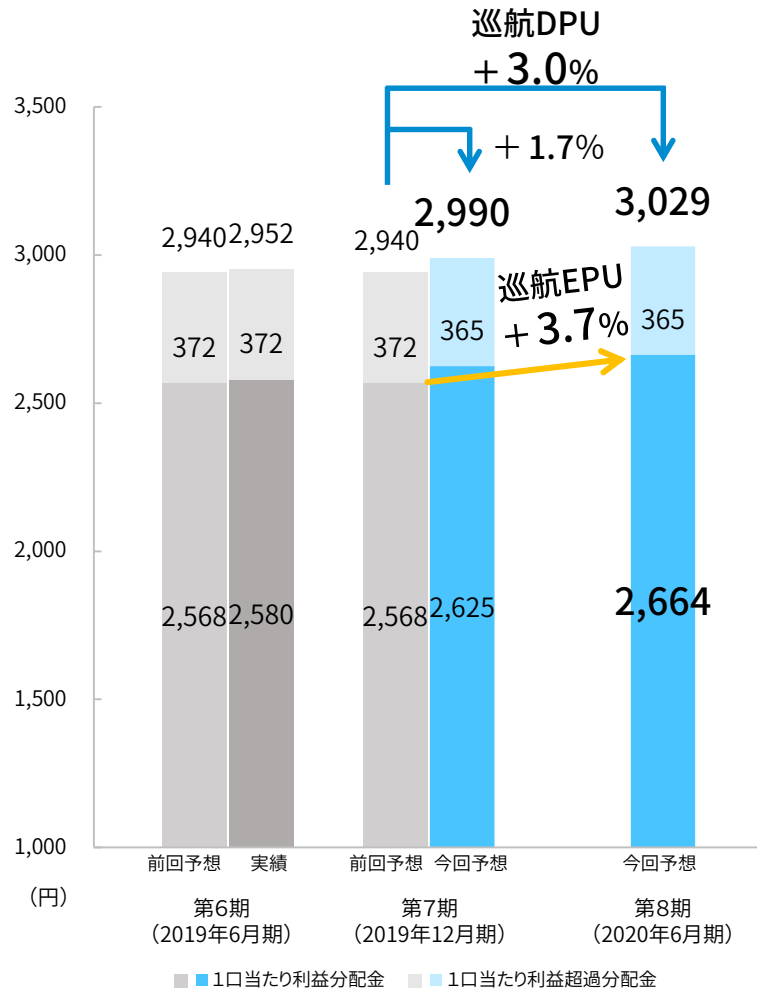
注2:「平均残存年数」は、第6期末・本借入れ後いずれにおいても、2019年7月末日から各有利子負債の返済期日までの期間を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

注3:2019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。

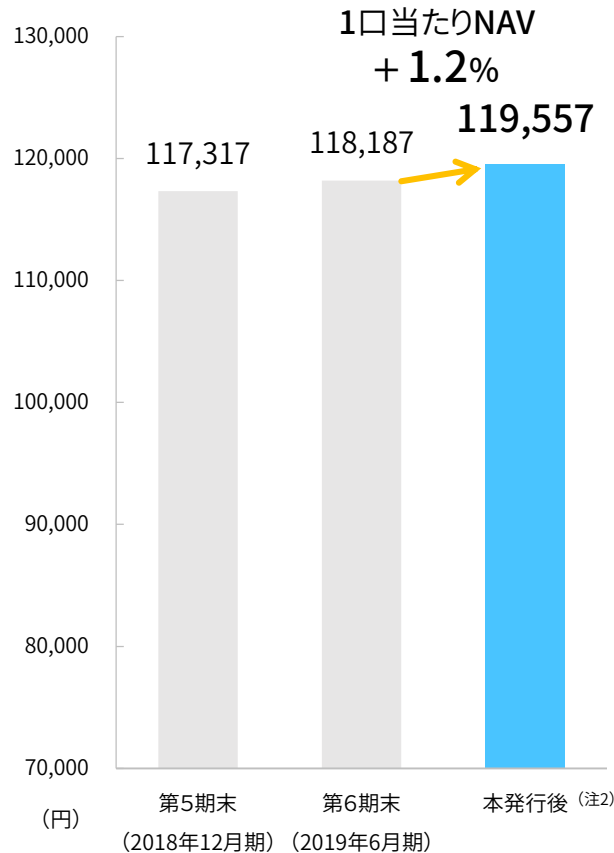
注4:2019年8月13日付「2019年6月期 決算短信(REIT)」に基づき記載しています。

# 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

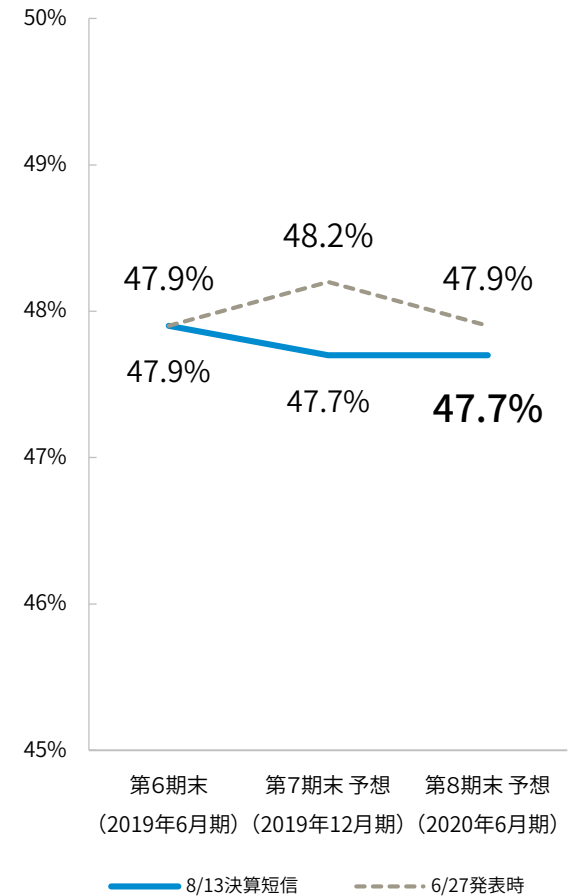
### 1口当たり分配金の上昇効果



### 1口当たりNAVの上昇効果



### LTVの適切なコントロール



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: 本発行後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

本発行後の1口当たりNAV = (第6期(2019年6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

# 従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

	第6期末 (2019年6月期末)	新規取得資産	新規取得資産取得後
物件数	7 物件	2 物件	9 物件
取得価格	47,725 百万円	6,390 百万円	54,115 百万円
鑑定評価額(算定価額)	50,480 百万円	6,870 百万円	57,350 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9 %	5.0 %	4.9 %
平均償却後鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup>	3.7 %	4.1 %	3.8 %
平均築年数 <sup>(注2)</sup>	2.5 年	1.1 年	2.3 年
稼働率	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃貸借契約期間	8.9 年	10.0 年	9.0 年
平均賃貸借残存期間 <sup>(注3)</sup>	6.6 年	9.1 年	6.9 年
テナント数	10 件	2 件	12 件
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %

注1:「償却後鑑定NOI利回り」は、各物件の取得価格の合計に対して、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の合計が占める割合です。

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6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6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。

## 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 <sup>(注1)</sup> (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積 <sup>(注2)</sup> (㎡)	築年数 (年)	テナント数 (件)	BTS <sup>(注3)</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	3.1	1	BTS	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	 埼玉県羽生市	6,830	7,070	4.9	33,999.61	3.0	1	BTS	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜II	 埼玉県久喜市	2,079	2,170	5.1	11,511.22	2.4	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	13,900	4.7	48,738.29	2.3	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	2.3	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	2.2	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	1.4	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	1.1	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	1.4	1	BTS	100.0	CRE
合計／平均			54,115	57,350	4.9	239,014.47	2.3	12	—	100.0	—

新規取得資産

注1:新規取得資産については、2019年5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。

## 2. 第6期決算概要及び第7期・第8期業績予想

ロジスクエア羽生

土地の選定から大手物流会社であるテナント企業の要望を取り入れ、重量物に耐えられるよう、床荷重 $2.0\text{t}/\text{m}^2$ を確保しています。

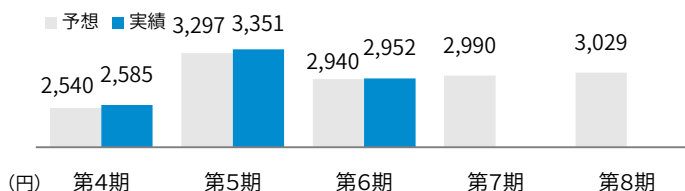
2階建ての低層型にし、1階に両面バースを設けることにより、効率性の高い入出庫を実現しました。



## 第6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

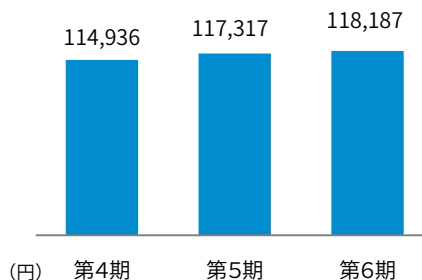
## 1口当たり分配金

第6期 実績 (2019年6月期)	2,952円 (予想比 +12円 +0.4%)
第7期 予想 (2019年12月期)	2,990円
第8期 予想 (2020年6月期)	3,029円



## 1口当たりNAV

第6期 実績 (2019年6月期)	118,187円 (前期比 +870円 +0.7%)
----------------------	-------------------------------



## ポートフォリオ

資産規模	7物件 477億円
稼働率	100.0%
賃貸借残存期間	6.6年
築年数	2.5年
定借比率	100.0%
固定賃料比率	100.0%

## Asset

	第6期 (2019年6月期)	前期比
算定価額	50,480百万円	—百万円
含み益	3,460百万円	+ 287百万円
含み益率	7.4%	+ 0.7%
NOI利回り	4.9%	△ 0.4%
償却後NOI利回り	3.7%	△ 0.4%
修繕費	0百万円	△ 0百万円
資本的支出	—百万円	△ 0百万円

## Debt

	第6期 (2019年6月期)	前期比
有利子負債	23,820百万円	—百万円
LTV	47.9%	+ 0.2%
鑑定LTV	44.8%	△ 0.0%
固定金利比率	88.7%	—%
長期負債比率	100.0%	—%
平均借入金利	0.533%	+ 0.001%

## Equity

	第6期 (2019年6月期)	前期比
1口当たり純資産額	106,169円	△ 771円
NAV	27,319百万円	+ 201百万円
1口当たりNAV	118,187円	+ 870円
発行済投資口総数	231,150口	—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：公募増資前、2019年6月末時点

## 第6期(2019年6月期)実績

単位:百万円

	第5期 (2018年12月期) 実績(A)	第6期 (2019年6月期) 予想(B)	第6期 (2019年6月期) 実績(C)	前期比 差異 (C)-(A)	予算比 差異 (C)-(B)
営業収益	1,413	1,410	1,411	① △ 1	⑥ + 1
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	145	246	245	② + 99	⑦ △ 0
NOI	1,267	1,163	1,166	△ 100	+ 2
減価償却費	287	287	287	—	—
賃貸事業損益	980	876	879	△ 100	+ 2
一般管理費等	168	160	160	③ △ 8	△ 0
営業利益	811	716	718	△ 92	+ 2
営業外収益	3	—	0	④ △ 3	+ 0
営業外費用	125	121	121	⑤ △ 3	△ 0
経常利益	689	594	597	△ 91	+ 2
当期純利益	689	593	596	△ 92	+ 2
一口当たり分配金(円)	3,351	2,940	2,952	△ 399	+ 12
一口当たり利益分配金(円)	2,979	2,568	2,580	△ 399	+ 12
一口当たり利益超過分配金(円)	372	372	372	—	—

主な差異要因

&lt;前期比&gt;

- ① 営業収益 △ 1
  - ・水道光熱費収入の減少 △ 1
- ② 賃貸事業費用 + 99
  - ・設備管理費の削減 △ 2
  - ・水道光熱費の減少 △ 2
  - ・第4期取得5物件の固都税費用化 + 104
- ③ 一般管理費等 △ 8
  - ・資産運用報酬の減少 △ 8
- ④ 営業外収益 △ 3
  - ・還付加算金の不発生 △ 3
- ⑤ 営業外費用 △ 3
  - ・支払利息の減少 △ 2 等

&lt;予算比&gt;

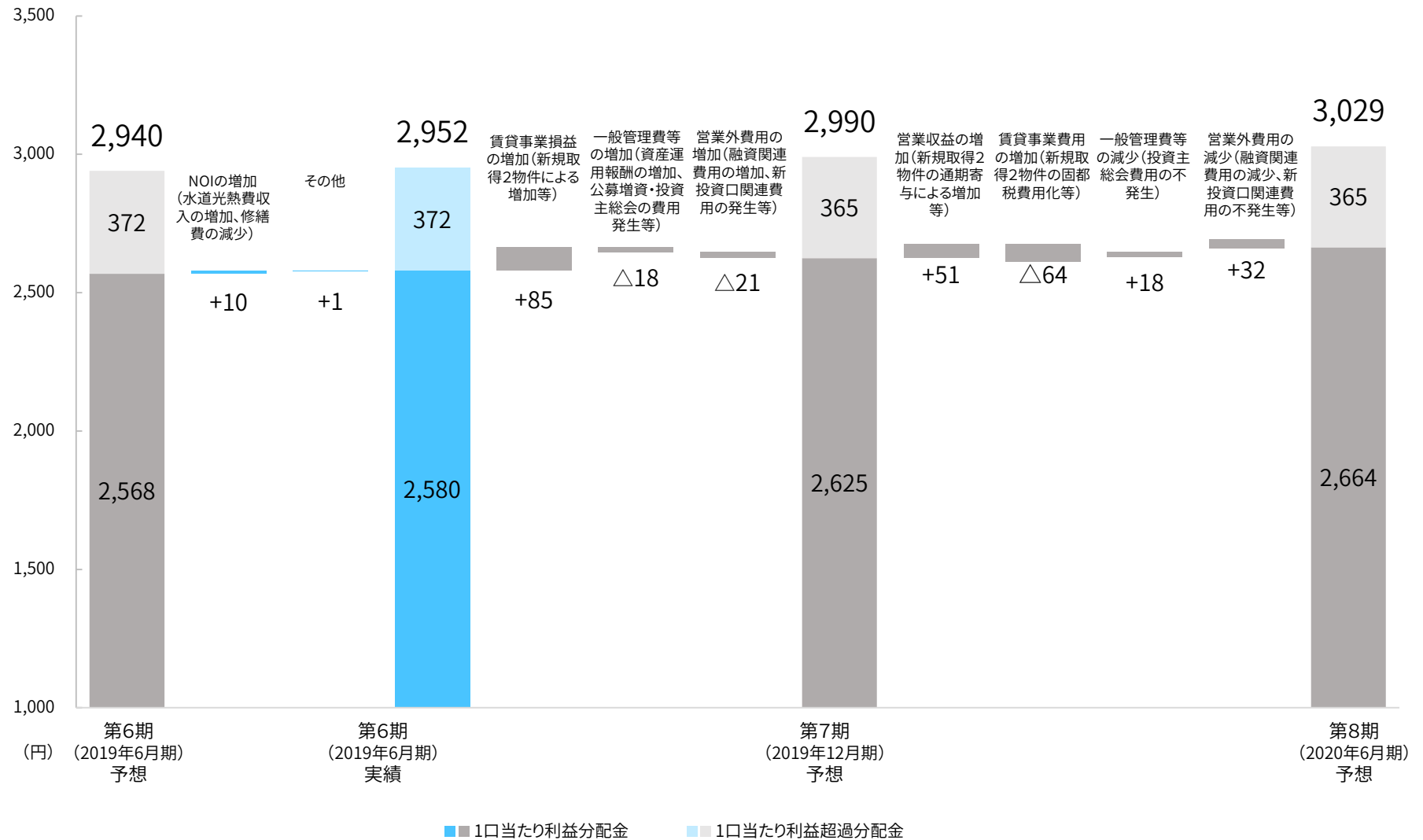
- ⑥ 営業収益 + 1
  - ・水道光熱費収入の増加 + 1
- ⑦ 賃貸事業費用 △ 0
  - ・修繕費の減少 △ 1

## 第7期・第8期(2019年12月期・2020年6月期)業績予想

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・6期 差異 (B)-(A)	第8期 (2020年6月期) 予想(C)	第8・7期 差異 (C)-(B)	主な差異要因
営業収益	1,411	1,578	+ 166	1,591	④ + 13	<p>&lt;第7期&gt;</p> <p>① 賃貸事業損益 + 128 ・新規取得2物件による増加 + 131等</p> <p>② 一般管理費等 + 24 ・資産運用報酬の増加 + 16 ・公募増資に関わる費用の発生 + 2 ・投資主総会費用等の発生 + 5</p> <p>③ 営業外費用 + 20 ・融資関連費用の増加 + 10 ・支払利息の増加 + 7 ・投資口発行関連費用の発生 + 3 等</p> <p>&lt;第8期&gt;</p> <p>④ 営業収益 + 13 ・新規取得2物件の通期寄与 + 14 等</p> <p>⑤ 賃貸事業費用 + 16 ・新規取得2物件の固都税費用化 + 18 等</p> <p>⑥ 一般管理費等 △ 4 ・投資主総会費用の不発生 △ 5 等</p> <p>⑦ 営業外費用 △ 8 ・融資関連費用の減少 △ 2 ・投資口発行関連費用の不発生 △ 3等</p>
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	245	254	+ 8	270	⑤ + 16	
NOI	1,166	1,324	+ 157	1,321	△ 3	
減価償却費	287	316	+ 29	316	—	
賃貸事業損益	879	1,008	① + 128	1,004	△ 3	
一般管理費等	160	184	② + 24	179	⑥ △ 4	
営業利益	718	823	+ 104	825	+ 1	
営業外収益	0	—	△ 0	—	—	
営業外費用	121	141	③ + 20	133	⑦ △ 8	
経常利益	597	681	+ 84	691	+ 10	
当期純利益	596	680	+ 84	690	+ 10	
一口当たり分配金(円)	2,952	2,990	+ 38	3,029	+ 39	
一口当たり利益分配金(円)	2,580	2,625	+ 45	2,664	+ 39	
一口当たり利益超過分配金(円)	372	365	△ 7	365	—	

## 第6期分配金予想・実績の比較及び第7・8期の予想分配金



注1: 第6期末発行済投資口総数231,150口、第7・8期末発行済投資口総数259,250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

ロジスクエア上尾（優先交渉物件）

上尾道路(国道17号線)に面しており、また、首都高速道路埼玉大宮線「与野IC」から開発地至近までの自動車専用道路の延伸事業の着手が発表されており、更なる利便性の向上が見込まれます。

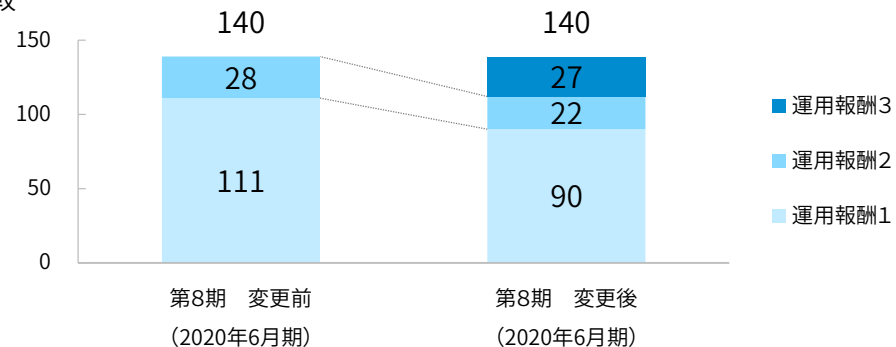
# ガバナンスの強化 ①より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

## 資産運用報酬体系の変更の概要

- 2019年9月27日投資主総会に規約変更を上程し、2020年6月期より変更予定
- 総資産ベース、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
- 現行の売却時報酬は、売却損を計上し投資主利益を毀損するような物件売却においても報酬が発生するため、撤廃

	変更前	変更後
運用報酬1	総資産額×0.4% (上限)	<b>減額</b> 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)	<b>減額</b> 税引前当期純利益×4.0% (上限)
運用報酬3	—	<b>新設</b> 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)	<b>廃止</b> —

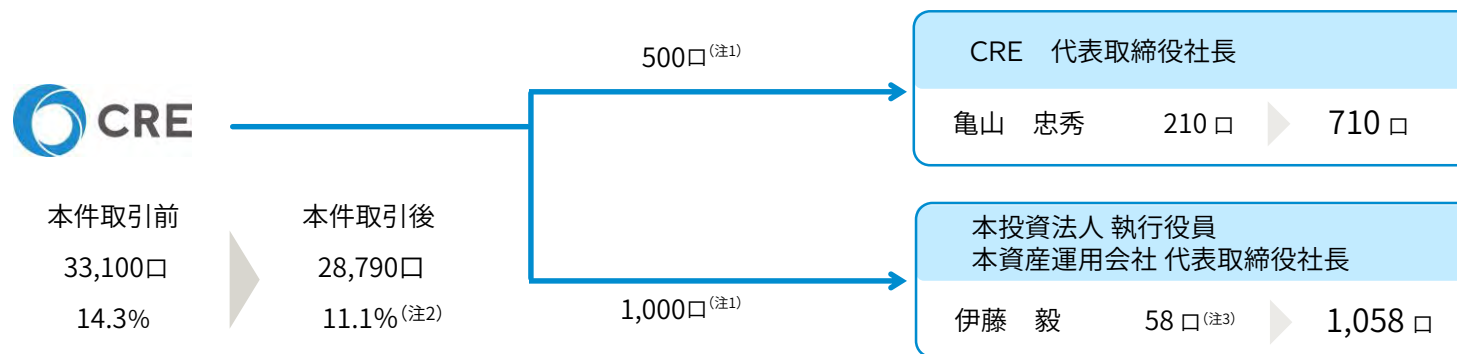
第8期(2020年6月期) 予想値での比較



## 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



### 本資産運用会社の役職員による投資口の保有

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

役職	氏名	保有口数 (2019年8月13日)
代表取締役社長	伊藤 毅	1,078 口
常務取締役	岡 武志	32 口
他従業員 9名中8名が投資口を保有		

### 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、ほぼ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
常勤取締役	2名
従業員	9名
(内、CREからの出向者)	1名 (注4)
合計	11名

注1: 本発行の発行価格と同額で投資口を売却しています。

注2: オーバーアロートメントによる売出しに関してCREから付与されたグリーンシュアオプションがSMBC日興証券株式会社によって全て行使されたことにより、2,810口減少しています。

注3: 2019年5月末日時点。

注4: 企画部IR担当者であり、物件取得等の検討には関与しません。

# 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。  
取得キャップレートの目安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物件をリース会社から取得。第1回公募増資においてもリース会社から1物件を取得し、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。  
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。

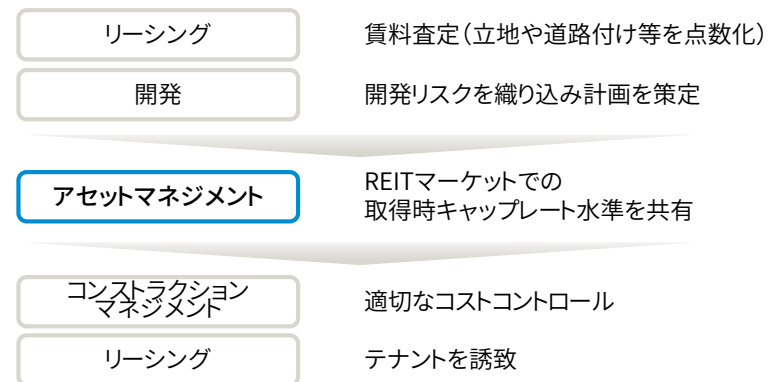
## CREの物件売却と開発の考え方

### 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



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



# 現ポートフォリオと同規模以上のパイプラインをすでに確保

- 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

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<sup>(注1)</sup>

合計 9 物件 延床面積 309,976.36 m<sup>2</sup>

## 現ポートフォリオ

合計 9 物件 延床面積 239,014.47 m<sup>2</sup>  
取得価格合計 541 億円



ロジスクエア千歳  
①2017年11月  
②19,760.00m<sup>2</sup>  
③北海道千歳市



ロジスクエア上尾  
①2019年4月  
②19,142.84m<sup>2</sup>  
③埼玉県上尾市



ロジスクエア久喜



ロジスクエア羽生



ロジスクエア川越 II  
①2019年6月  
②14,786.36m<sup>2</sup>  
③埼玉県川越市



ロジスクエア神戸西  
①2020年4月  
②16,000m<sup>2</sup>  
③兵庫県神戸市



ロジスクエア久喜 II



ロジスクエア浦和美園



狭山日高IC開発計画(仮)  
①2020年6月  
②84,132m<sup>2</sup>  
③埼玉県飯能市



ロジスクエア三芳  
①2020年6月  
②40,752m<sup>2</sup>  
③埼玉県三芳町



ロジスクエア新座



ロジスクエア守谷



ロジスクエア大阪交野  
①2021年1月  
②80,226m<sup>2</sup>  
③大阪府交野市



ロジスクエア三芳 II  
①2021年1月  
②18,096m<sup>2</sup>  
③埼玉県三芳町



ロジスクエア鳥栖



ロジスクエア川越



住之江物流センター  
①1992年1月  
②17,081.16m<sup>2</sup>  
③大阪府大阪市

**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<sup>(注2)</sup>

**CRE ロジスティクスファンド投資法人**



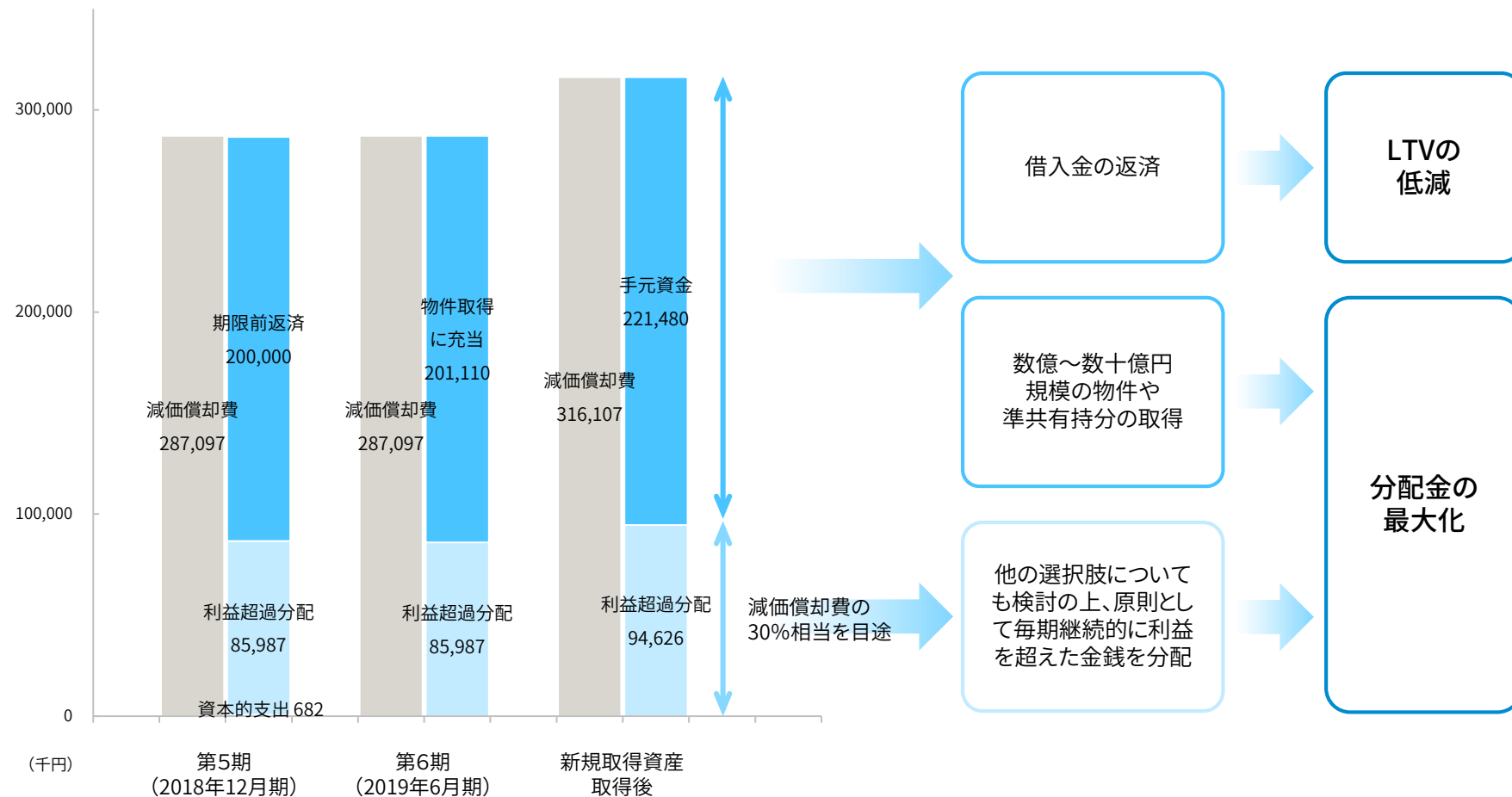
ロジスクエア春日部

注1: 2019年8月13日現在、本投資法人はCREグループとの間にかかるとの間でかかる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、2019年8月13日現在のパイプラインに記載していますが、優先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。

# 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



# 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

## 長期での借入れを推進

	第6期 (2019年6月期)	本借入れ <sup>(注3)</sup> 後 (2019年7月末日)	差異
有利子負債	23,820 百万円	26,719 百万円	+ 2,899 百万円
LTV	47.9 %	<sup>(注1)</sup> 47.7 %	△ 0.2 %
固定金利比率	88.7 %	100.0 %	+ 11.3 %
長期負債比率 <sup>(注2)</sup>	100.0 %	100.0 %	— %
平均借入金利	0.533 %	0.510 %	△ 0.023 %
平均残存年数	2.1 年	3.1 年	+ 1.0 年

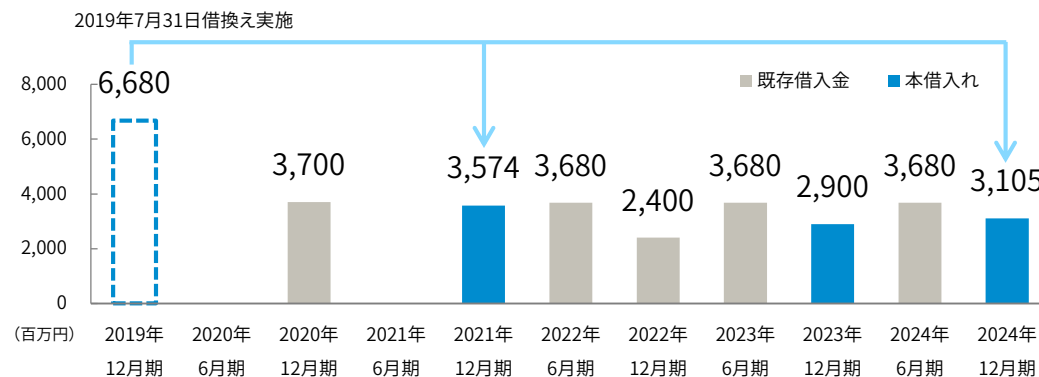
注1:2020年6月期末予想。

注2:1年以内に返済期日が到来する長期借入れ金は長期負債に含みます。

注3:「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2019年7月16日実行の借入れ、2019年7月末日に返済期限が到来した借入れの返済、及び、当該返済を目的とした2019年7月末日実行の借入れを指します。

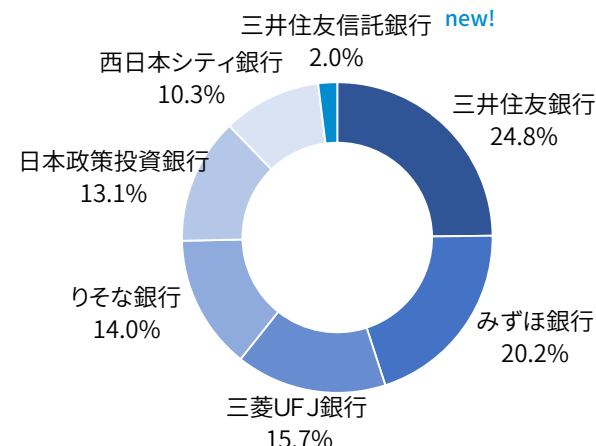
## 返済期限の分散を推進

物件取得に伴う借入れに加え、2019年7月に借換えを実施。



## 新たに三井住友信託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



## 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。

# ESGへの取組み

BELSを全物件、CASBEEは8割の物件で取得 (取得価格ベース)

物件名	BELS  BELSを全物件で取得。	CASBEE  8割の物件でCASBEEを取得。(取得価格ベース)	太陽光パネルの設置  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。	サンドイッチパネル  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。	LED照明  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	○	○	○
O-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○

新規取得資産



### 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。

### 第1回公募増資目論見書の印刷用紙を削減

案件により異なるものの、平均すれば23.6ページ<sup>(注)</sup>となる口絵(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。



注:「他REITの口絵(目論見書の表紙に続くカラー印刷ページをいいます。)の平均ページ数」は、2018年1月1日から2018年12月末日までの期間において行われたJ-REITの公募増資のうち、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)第11条の3に規定する参照方式による有価証券届出書の提出がなされた公募増資に利用された口絵のページ数を平均して算出しています。本投資法人は、環境保全に貢献すること等を目的に口絵を省略した目論見書を作成しました。なお、上記期間後において、本募集に係る目論見書の他に口絵を省略した目論見書が1件作成されています(2019年5月末日現在)。

## 4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴



ロジスクエア守谷

つくばエクスプレス守谷駅から徒歩圏内であり、守谷市の松並土地区画整理事業築内に位置し、労働力確保の面で高い優位性があります。

# 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 9.0年	賃貸借残存期間 平均 6.9年	シングル比率 64.5%
③ 立地の良さ	首都圏比率 94.7%	ICまでの走行距離 平均 3.6km	公共交通機関から徒歩10分以内 96.2%

### スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,070社	自社によるリーシング実績 154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 1,575物件 485万㎡	他社からの受託 <sup>(注)</sup> 約7割	他上場物流リートからの受託 91万㎡
③ 開発力	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>		

### 投資口価格に配慮した機動的な物件取得が可能

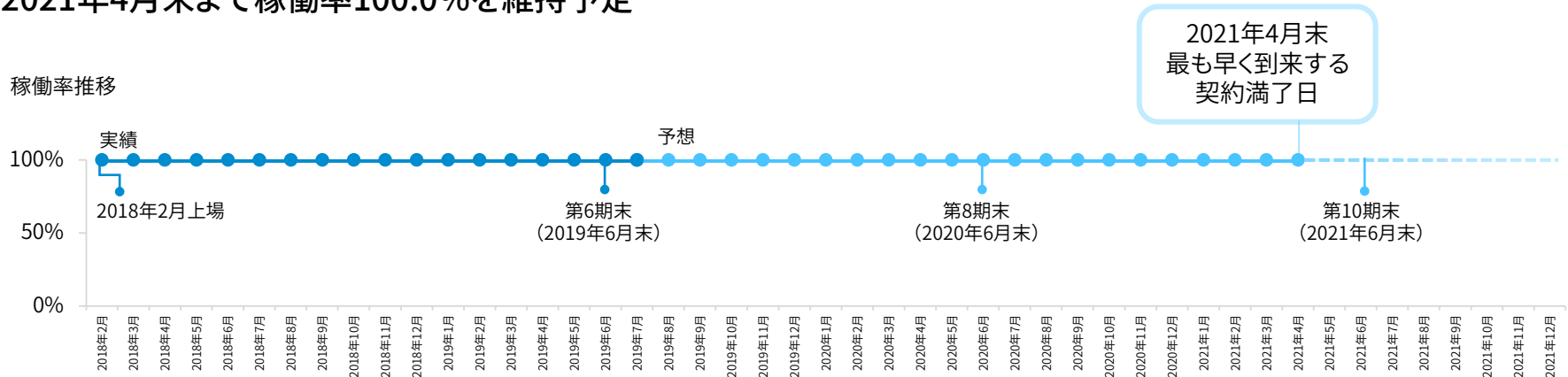
- ブリッジ機能の活用が可能。すでにIPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をブリッジ機能を活用し取得。
- 手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
- 新規取得資産取得後のポートフォリオを超える、9物件30万㎡(延床面積)のパイプラインをすでに確保。

注:「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・レスナ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。

優位性

# 質の高いポートフォリオ ① キャッシュ・フローの安定性

## 2021年4月末まで稼働率100.0%を維持予定



## 安定的運営が可能な契約形態

- 契約期間内に中途解約する場合は、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。

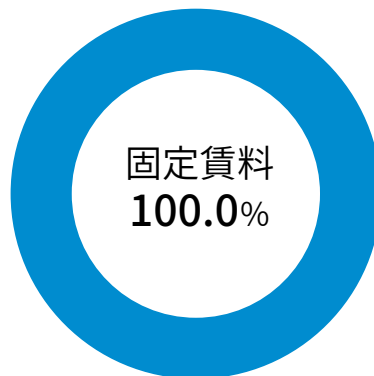
## 築浅物件の組入れにより修繕費は低い水準

- 築浅物件の組入れにより、保有資産に係る第6期(2019年6月期)までの修繕費は1期1百万円未満という低い水準で推移しています。

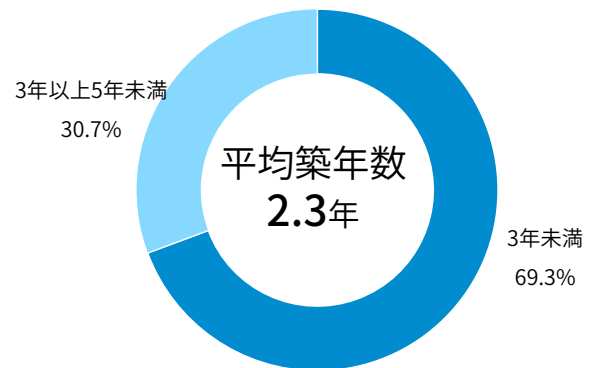
定期借家契約比率



固定賃料比率

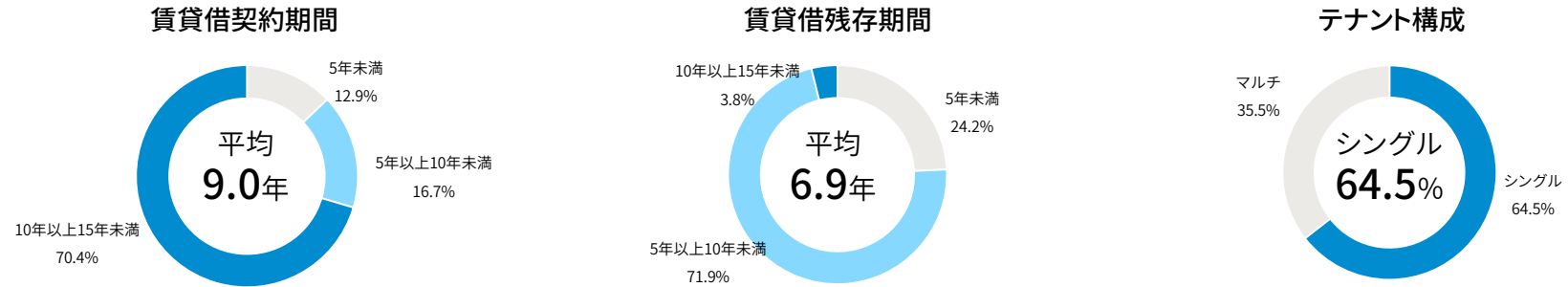


築年数



## 質の高いポートフォリオ ②多様なテナントとの長期契約

中堅企業から大手企業まで幅広いテナントが長期の契約を締結し、専用センターとして利用



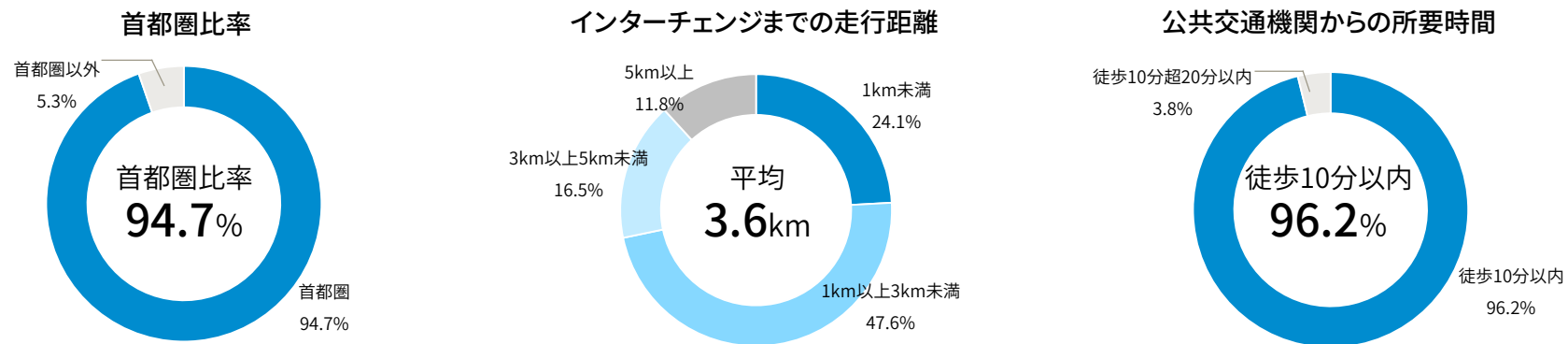
物件名	テナント名	業種	主な事業内容	上場市場
ロジスクエア久喜	株式会社サンゲツ	卸売業	トータルインテリア商品の開発・販売	東証一部
ロジスクエア羽生	大手物流会社	陸運業	物流事業全般及び関連事業	非開示
ロジスクエア久喜 II	富双合成株式会社	製造業	建築内装材及びインテリア製品の製造・販売	—
ロジスクエア浦和美園	日本通運株式会社	陸運業	物流事業全般及び関連事業	東証一部
	東武デリバリー株式会社 (東武鉄道株式会社100%子会社)	陸運業	一般貨物自動車運送事業・貨物運送取扱事業	—
	株式会社イノメディックス (オリックス株式会社100%子会社)	卸売業	医療機器等の仕入・販売・企画・賃貸及び修理・保守	—
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 (株式会社KADOKAWA100%子会社)	倉庫・運輸関連業	出版物の荷受、在庫管理、出荷業務	—
ロジスクエア守谷	株式会社リクス	陸運業	貨物自動車運送事業・貨物運送取扱事業	—
	サイバーステップ株式会社	情報・通信業	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	東証二部
ロジスクエア川越	東京ロジファクトリー株式会社	陸運業	自動車運送取扱事業	—
ロジスクエア春日部	コイズミ物流株式会社	陸運業	貨物利用運送事業	—
ロジスクエア鳥栖	日本通運株式会社	陸運業	物流事業全般及び関連事業	東証一部

新規取得資産



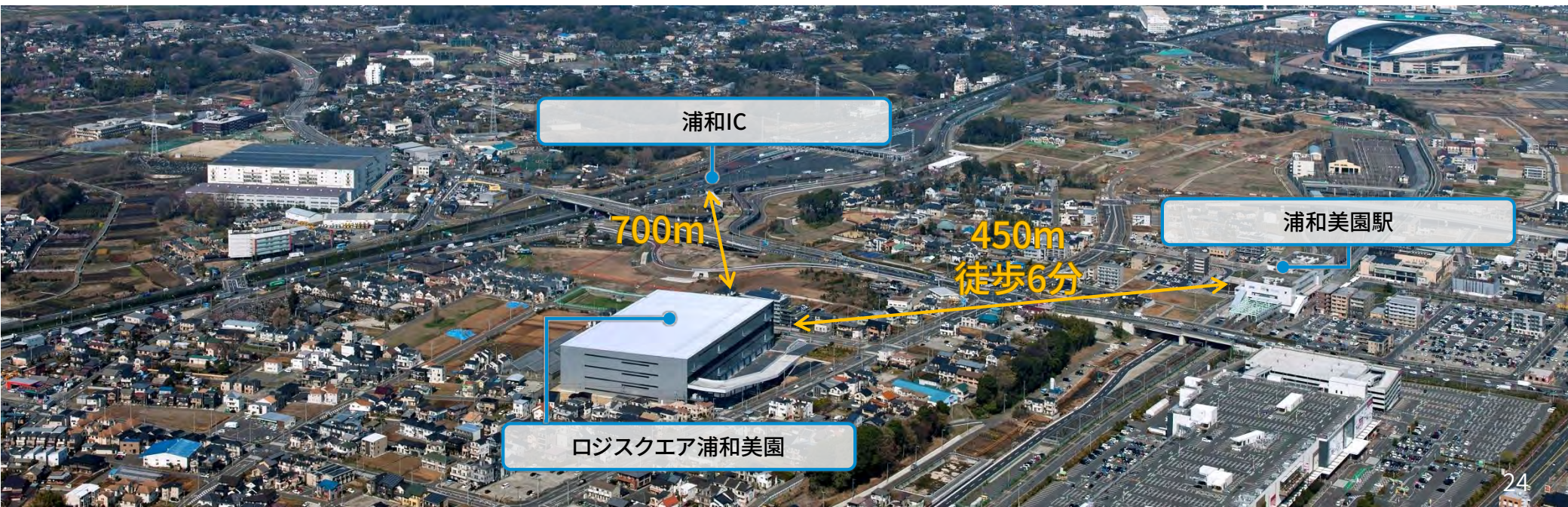
## 質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

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」インターチェンジより約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

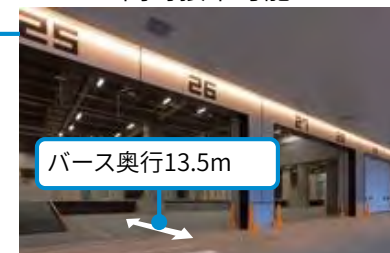
半たわみ性舗装を採用し、  
わだち掘れの発生を抑制

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

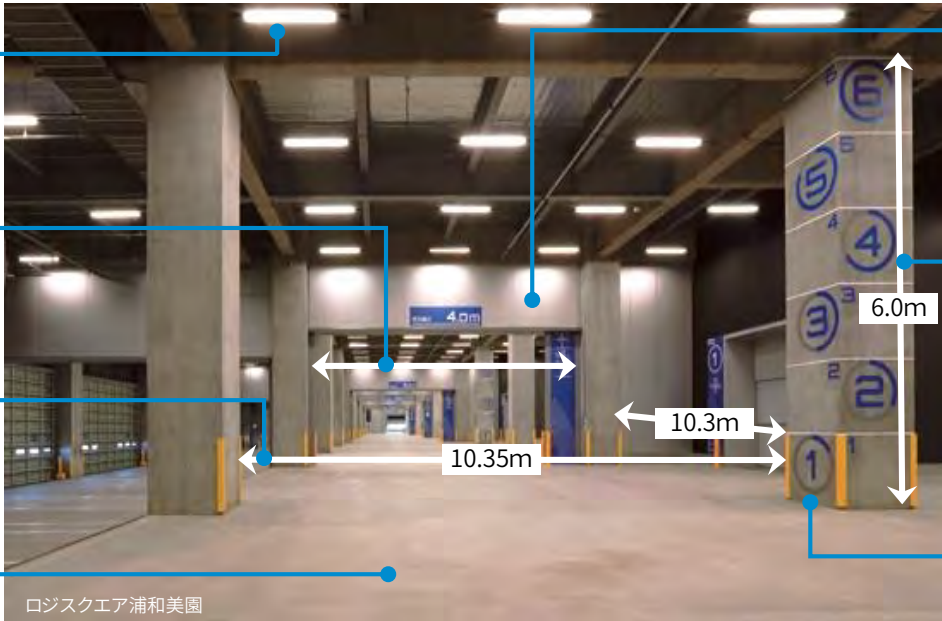
ロジスクエア浦和美園

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/m<sup>2</sup>

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確保できるように設計

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

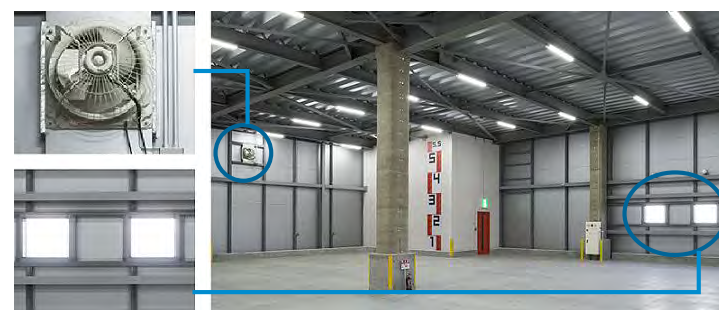
ロジスクエア浦和美園



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

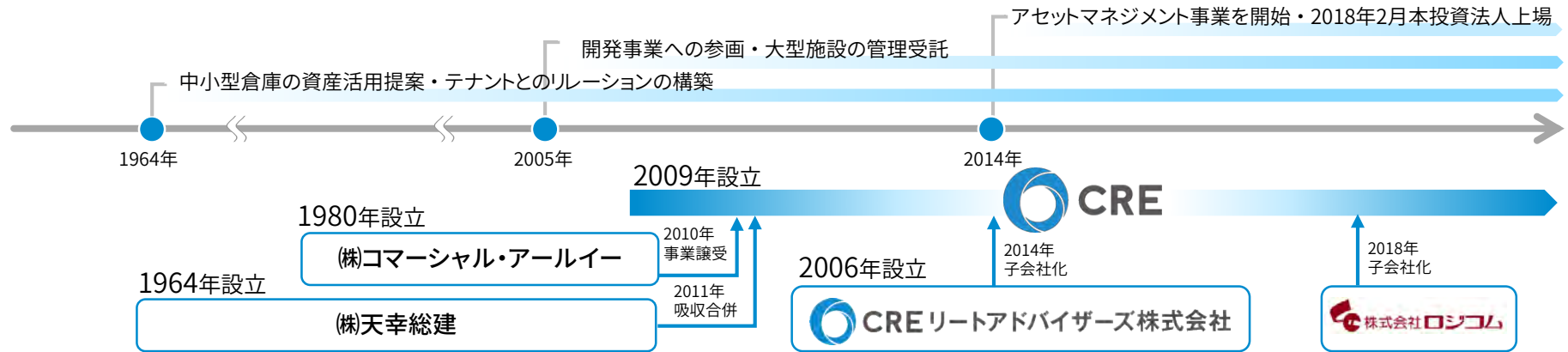


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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全てが上記の特徴を備えているものではありません。

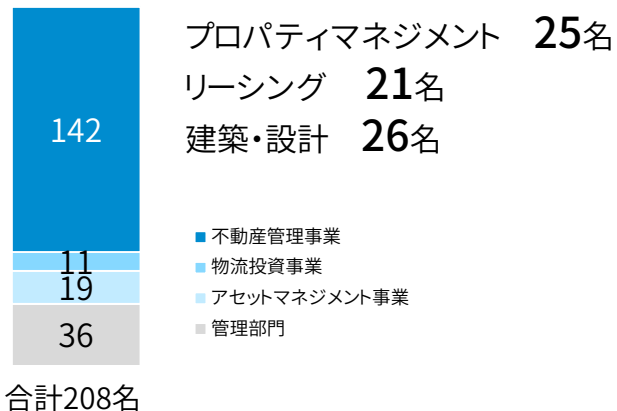
# スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

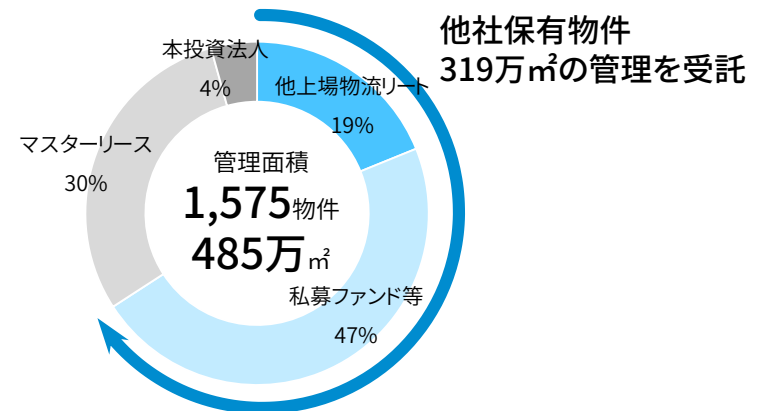
連結従業員数(2018年7月末現在)<sup>(注1)</sup>



注1:株式会社シーアールイー「2018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485万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。



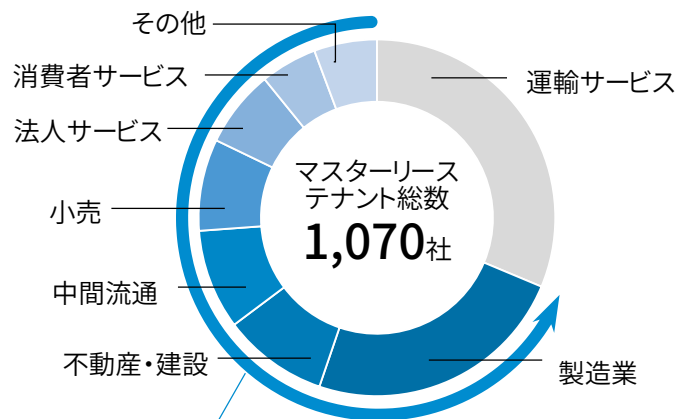
注2:2019年4月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

# 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)



物流事業者以外が約7割

注：2018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

本投資法人保有物件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	●	

新規取得資産

# 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 m<sup>2</sup>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3,305.8m<sup>2</sup>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61回開催。延べ3,677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 m<sup>2</sup>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5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

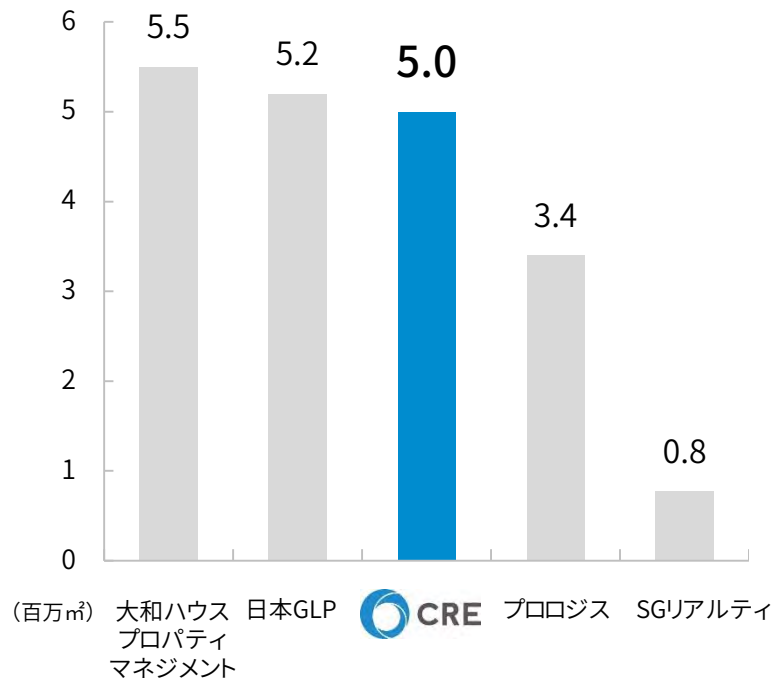
## 他上場リート・私募ファンド等から受託

主要な顧客<sup>(注1)</sup>

- 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
- 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)
- 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)

注1: 株式会社シーアールイー「2019年7月期第3四半期決算説明会資料」

## 物流施設中心型PM会社<sup>(注2)</sup>で3位の管理実績<sup>(注3)</sup>

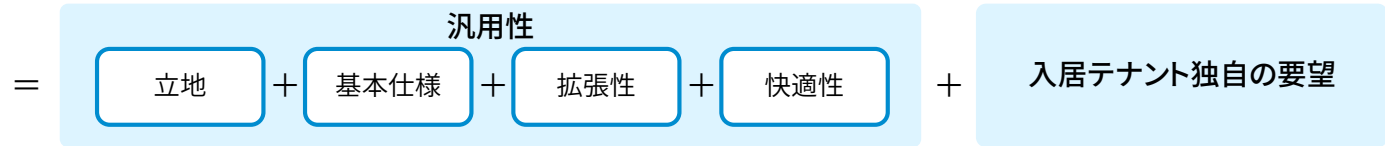


注2: 「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。  
 注3: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2018年11月号)より本資産運用会社が作成。管理面積は2018年8月末日現在。社名は株式会社を省略。

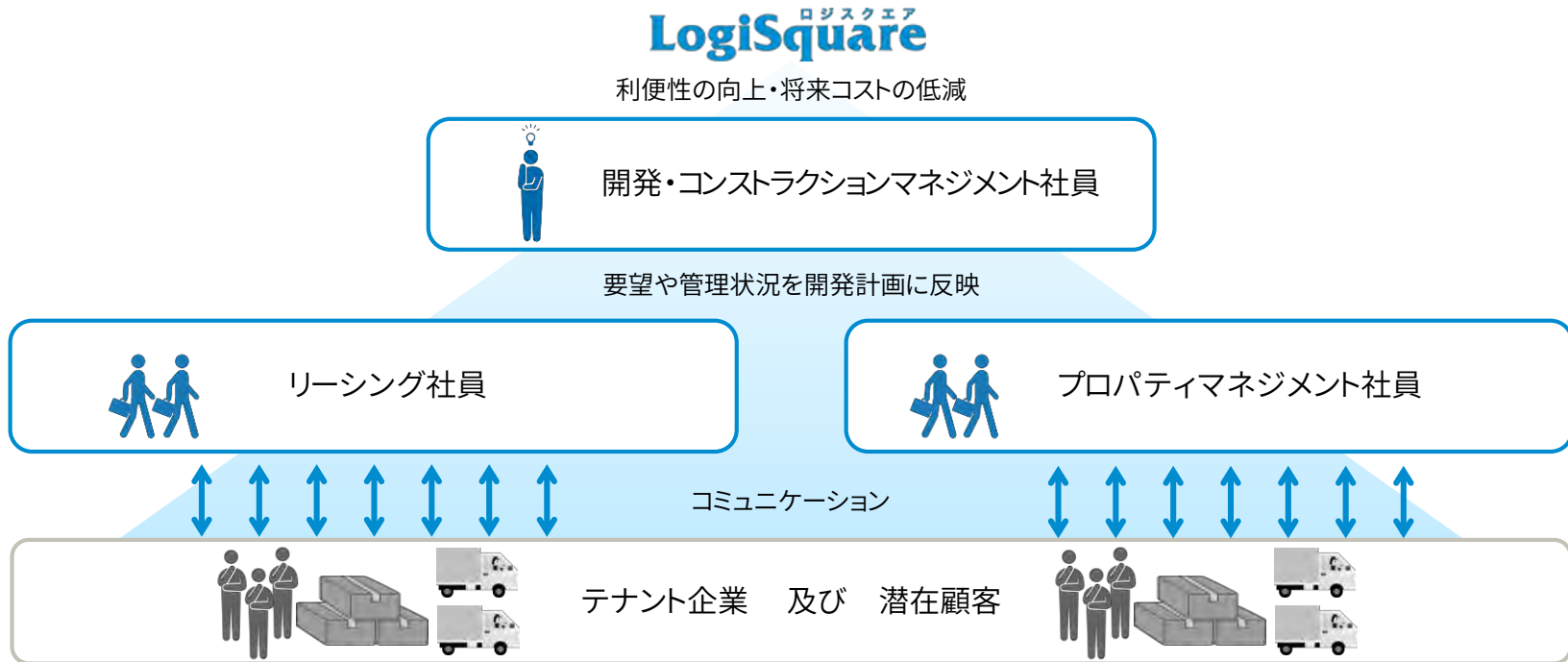
# CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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分け、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

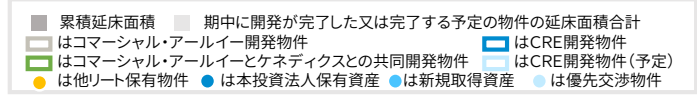


場内出入口を分け、敷地内車両動線は一方通行。

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

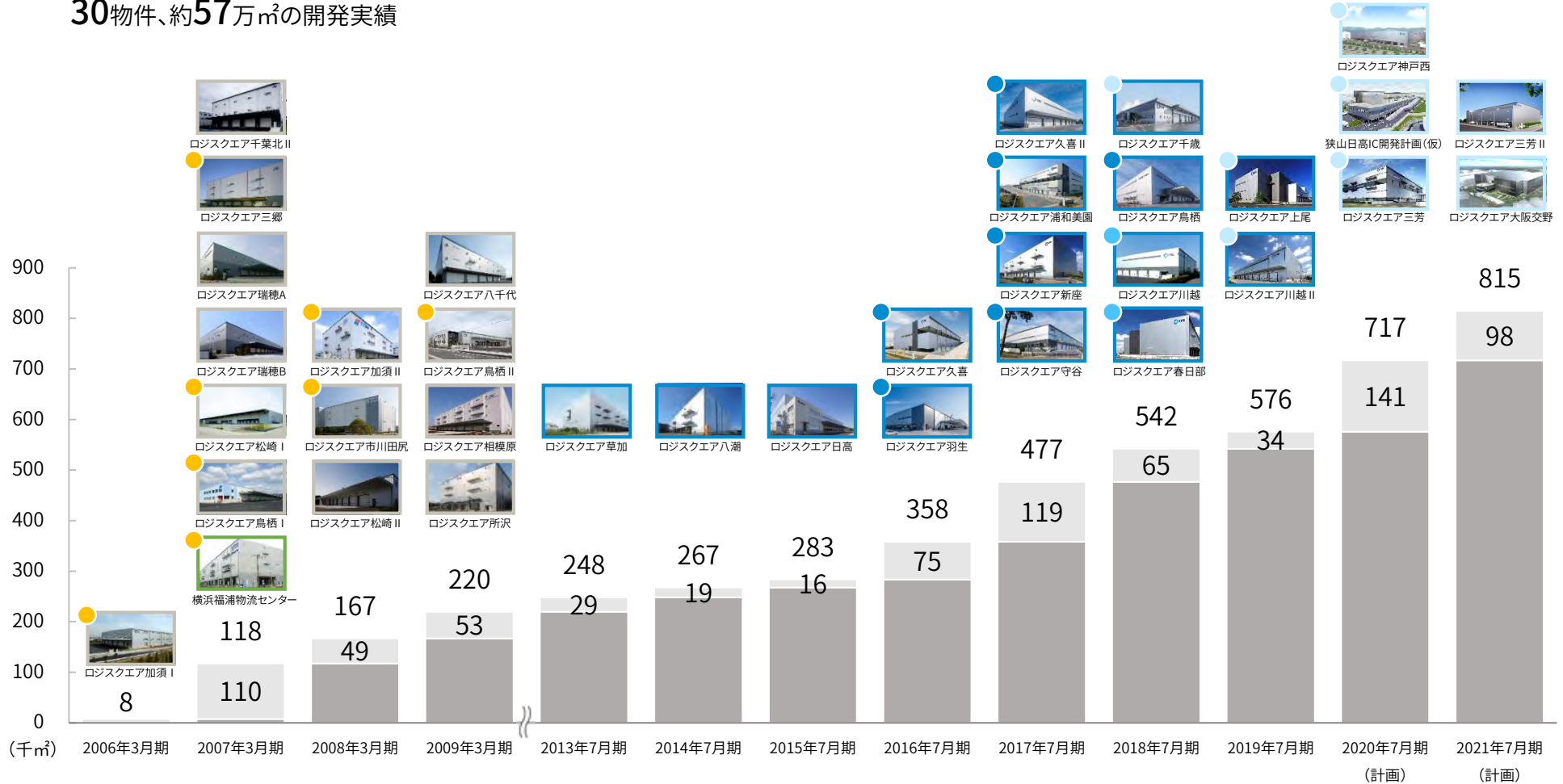
敷地内の車両の動線  
トラックバース

# 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2019年8月13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2019年8月13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

ロジスクエア久喜

東北自動車道「久喜」インターチェンジより約2.6km、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「白岡菖蒲」インターチェンジより約2.8kmに位置しています。

「久喜菖蒲工業団地」内の工業専用地域に所在し周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。また、施設北側は約40ヘクタールの久喜菖蒲公園に接し、直接出入り可能な歩行者用ゲートから休憩に行く事も可能です。

# 市場動向サマリ

## 直近の市場動向

### 首都圏

36～37ページ

空室率:2.44% 前Q比: **やや改善** (△0.94%)

3Q連続で20万坪を超える好需要が継続。

### 大阪圏

36ページ

空室率:6.09% 前Q比: **改善** (△1.09%)

過去の大量供給を消化し、最低の空室率を記録。

## 物流施設賃貸需要の高まり

### ① 物流施設の建替需要

38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

39ページ

#### 3PL市場規模

2009年 1.2兆円 → 2017年 2.8兆円  
8年で2.2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

40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36～40ページをご参照ください。

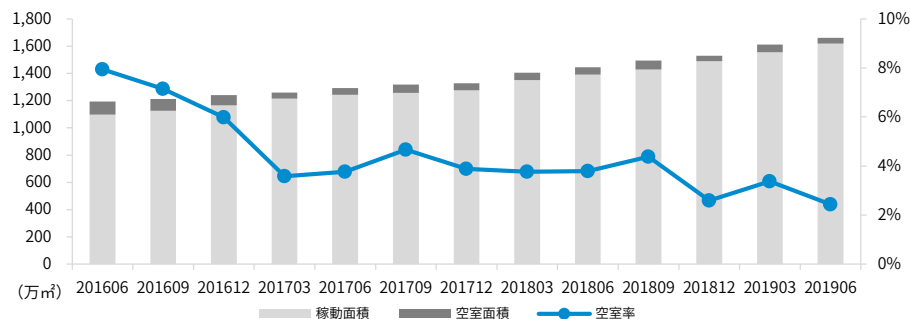
# 市場動向 ① 首都圏・大阪圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

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

## 首都圏 3Q連続で20万坪を超える好需要が継続。

空室率: **2.44%** 前Q比: やや改善

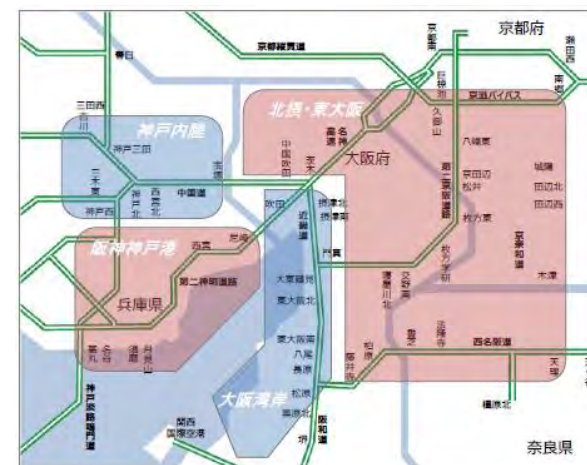
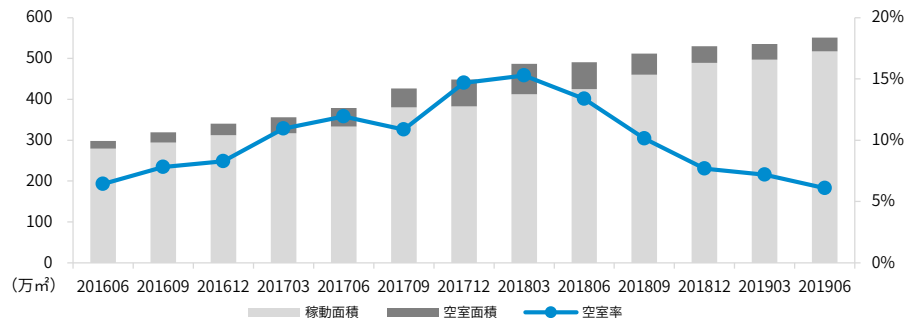
総需要は20万坪弱と、3Q連続の高水準を維持。空室率は改善し2.44%と3%を下回る水準となった。神奈川湾岸エリアの約9万坪の大型物件が満床稼働を迎え、千葉東葛エリアは大型物件の需要を継続的に吸収している。また、空室率が5%未満のエリアでは、成約賃料の上昇傾向が確認されている。2019CY2Hにおいて、1Hと同水準の供給が予定されている。の供給が予定されている。現時点で約7割の内定が確認されており、今後も好調な需要に支えられ低い空室率で推移するものと推察される。



## 大阪圏 過去の大量供給を消化し、最低の空室率を記録。

空室率: **6.09%** 前Q比: 改善

2016CY2Qの調査開始以来、約80万坪の新規供給があり、マーケット規模は倍増した。2018CY1Q以降の好需要に支えられ大量供給を消化し、空室率は2016CY2Qの調査以来最低の値を更新し6.09%となった。神戸内陸エリアで空室率が急上昇しているが、テナントは一部内定している。また、2019CY2Hに新規供給される物件はすべて内定している情報もあり空室率は一段と低下するものと思われる。しかしながら、2020CYに大型物件の供給を控えており依然予断を許さない状況である。



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6月」

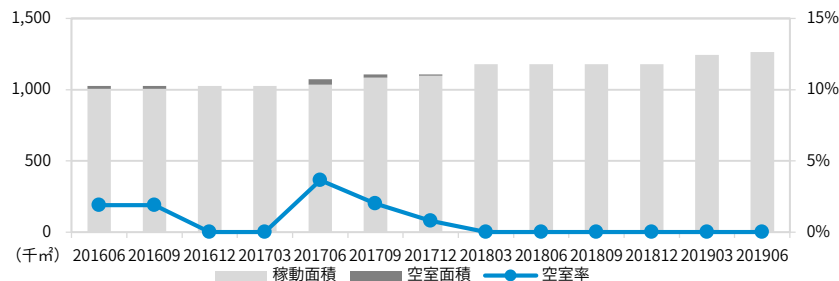
# 市場動向 ②首都圏各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

## 埼玉県南部エリア

浦和美園

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

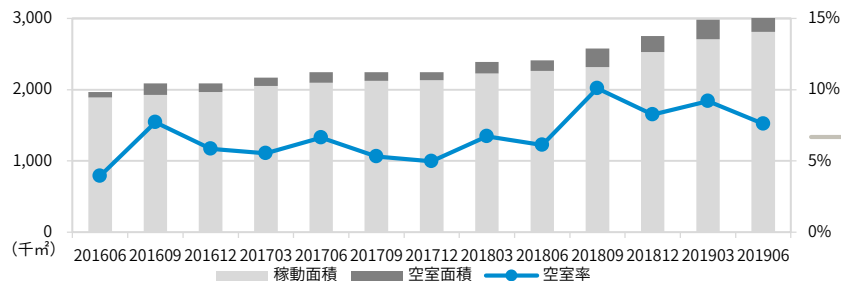
空室率は0%と前Qと同様極めて低い水準を維持している。今Qの新規供給は満床稼働で竣工を迎え、5Q連続で空室率0%を維持しニーズが高いエリアであることが再確認された。2019CYに今後約1.5万坪の新規供給の予定に対し内定率は5割程度だが、ストック量の多さ、ニーズの高さを考慮すると空室率への影響は限定的と推察する。



## 埼玉県関越東北道エリア

空室率:7.61% 前Q比:改善

空室率は7.61%と前Qより1.61pt改善した。既存物件の消化が順調に進み、今Q竣工の3物件のうち1物件が満床での竣工を迎えたことで、空室率の改善につながった。2019CYには、今後6万坪弱の新規供給が予定され約7割が内定しているが、依然空面積が2017CYの約2倍程度の水準の約7万坪であり、楽観視できない状況が続くと思われる。

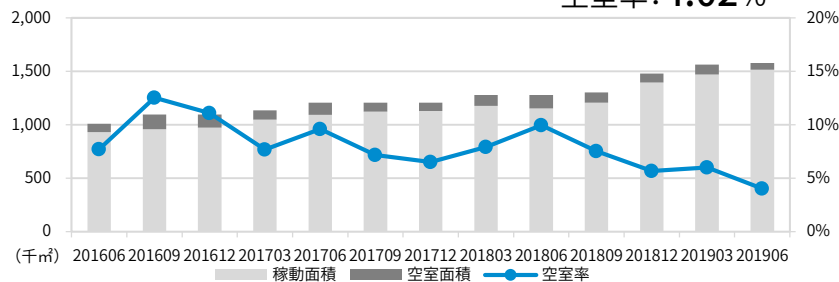


内訳: 埼玉県関越東北道エリア

## 埼玉県関越道エリア

新座 川越

空室率:4.02%

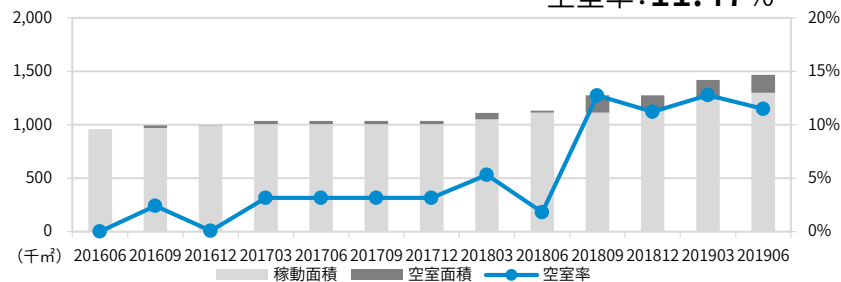


## 埼玉県東北道エリア

久喜 羽生

久喜II 春日部

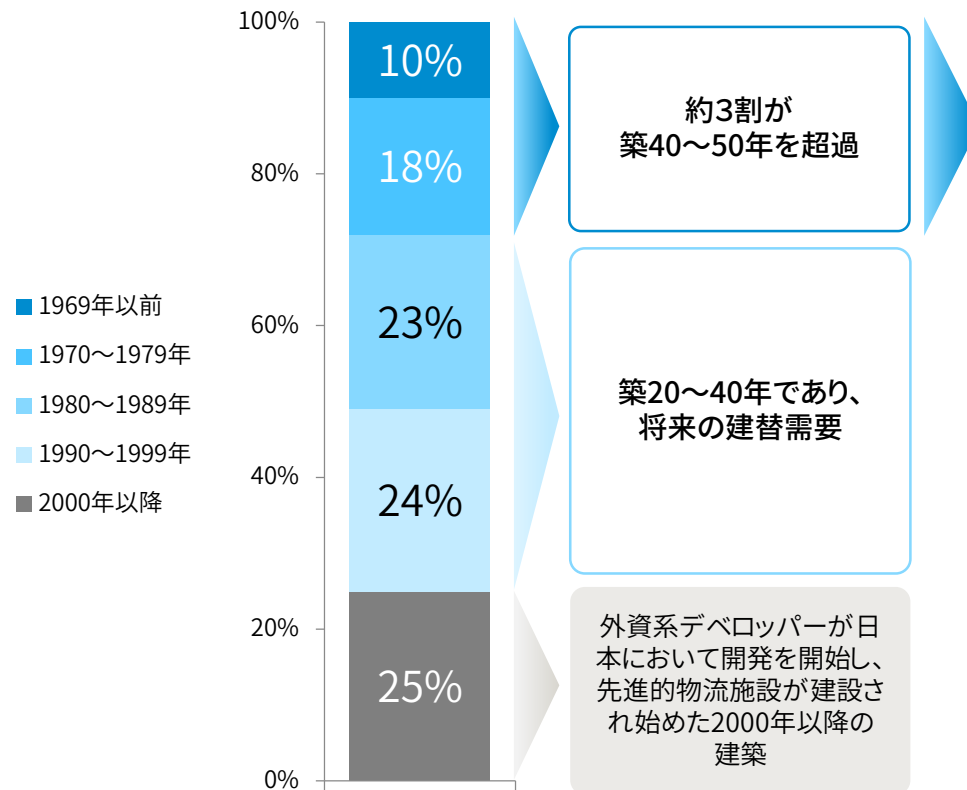
空室率:11.47%



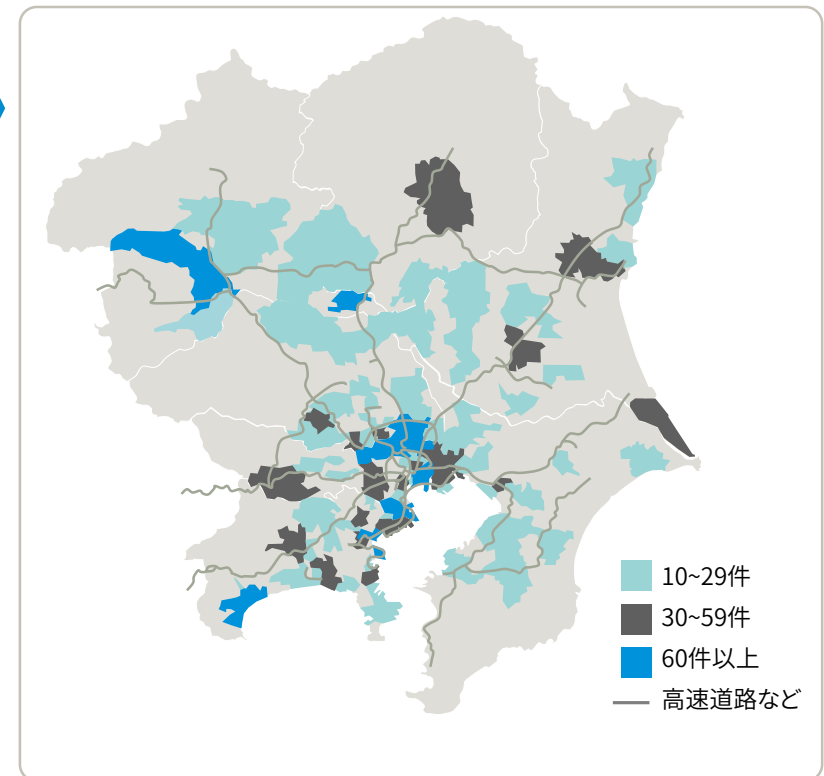
# 物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

- 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<sup>(注1)</sup>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



立地件数分布



注1: 鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

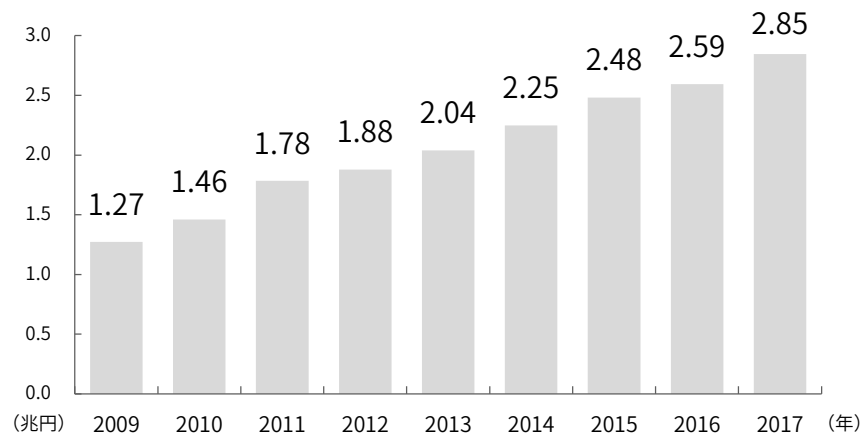
注2: 「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部。調査時点は2013年10月

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。

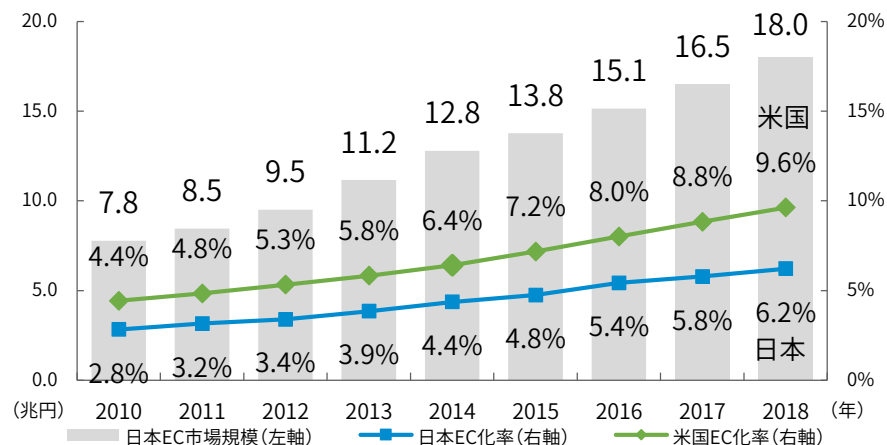
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



出所:月刊ロジスティクス・ビジネス2018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。

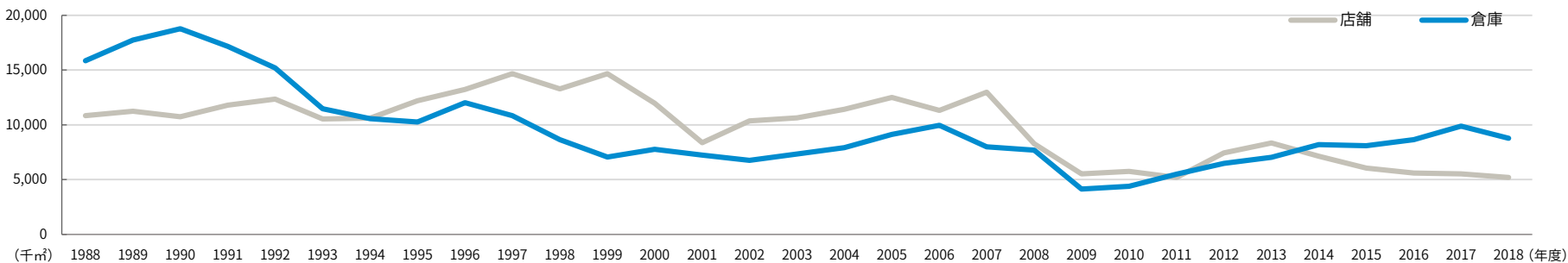
国内BtoC EC市場規模推移



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。

- 2014年から倉庫の新規着工面積が店舗を逆転。

新規建築着工面積の推移

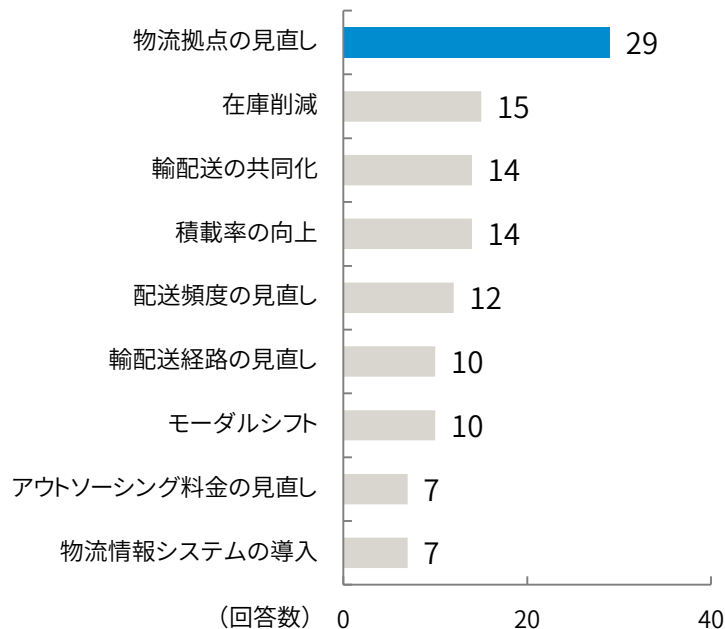


注:国土交通省「建築着工統計調査報告」より本資産運用会社が作成。



## 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<sup>(注1)</sup>

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<sup>(注2)</sup><sup>(注3)</sup>

	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

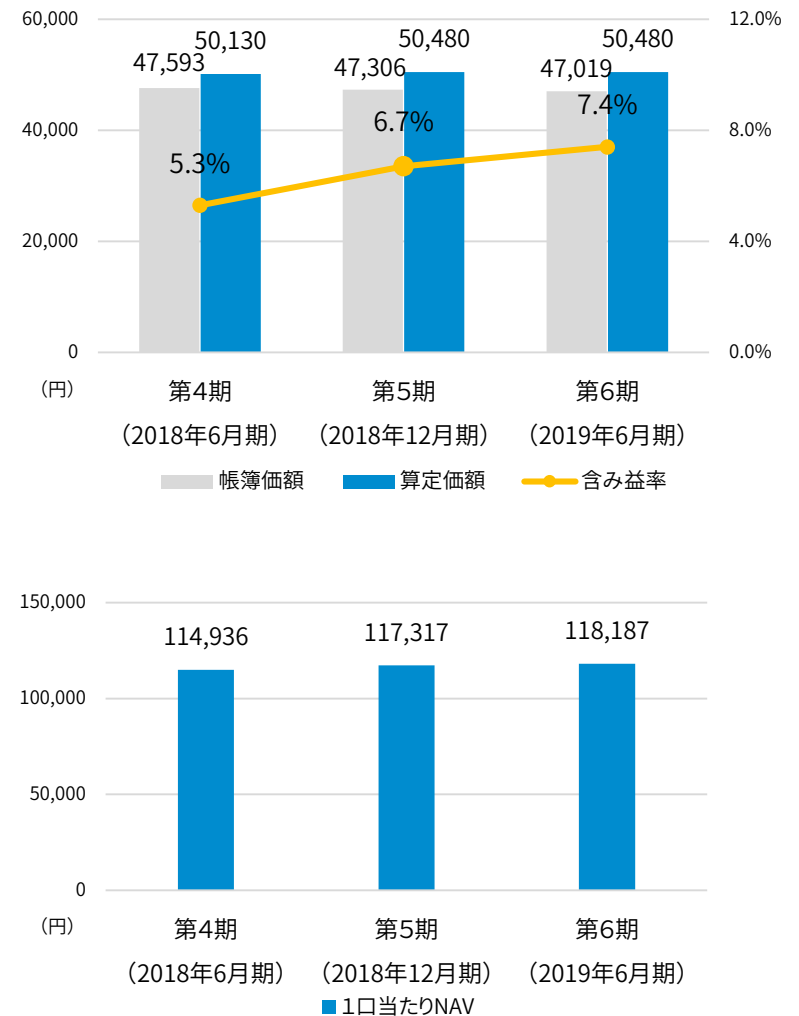
ロジスクエア久喜 II

本投資法人の保有物件9物件中6物件で屋根を賃貸し、賃借人が太陽光発電することにより自然エネルギー創出に貢献しています。

# 鑑定評価概要

	第5期 (2018年12月期)	第6期 (2019年6月期)	前期比
算定価額	50,480 百万円	50,480 百万円	— 百万円
帳簿価額	47,306 百万円	47,019 百万円	△ 287 百万円
含み益	3,173 百万円	3,460 百万円	+ 287 百万円
含み益率	6.7 %	7.4 %	+ 0.7 %
1口当たりNAV	117,317 円	118,187 円	+ 870 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6期末 帳簿価額 (百万円)	第6期末 <sup>(注)</sup> (2019年6月末)		第5期末 (2018年12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	9,419	10,300	4.5	10,300	4.5	—	—	880	9.3
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,594	7,070	4.7	7,060	4.7	+ 10	—	475	7.2
M-3	ロジスクエア久喜II	2018年2月	2,079	2,067	2,170	4.8	2,170	4.8	—	—	102	5.0
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	13,025	13,900	4.4	13,900	4.4	—	—	874	6.7
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,925	7,280	4.6	7,270	4.6	+ 10	—	354	5.1
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	6,125	6,630	4.7	6,630	4.7	—	—	504	8.2
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,880	2,862	3,130	4.7	3,150	4.7	△ 20	—	267	9.3
第6期末 合計／平均		—	47,725	47,019	50,480	—	50,480	—	—	—	3,460	7.4

## 参考：新規取得資産取得後(2019年7月16日時点)

M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	—	1,570	4.6	—	—	—	—	80	5.4
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	—	5,300	4.5	—	—	—	—	400	8.2
新規取得資産取得後 合計／平均		—	54,115	—	57,350	—	—	—	—	—	3,940	7.4

注：新規取得資産については、2019年5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。

# 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

## 工業団地内に所在し、24時間稼働も可能なロジスクエア



## 物件の特徴

- 圏央道「川島」ICより約6.9km、関越自動車道「川越」ICより約10km、主要幹線道路である国道254号線、国道16号線至近であり、国道17号新大宮上尾道路へのアクセスにも優れた好立地。川越北環状線の開通により利便性が向上。
- 川越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。
- ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムの導入やAEDの設置、さらに延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置して、万一の火災時における配線ショートによる防火シャッターの機能停止を防止、延焼の拡大を防ぐ。



所在地	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地45
アクセス	圏央道「川島」IC約6.9km 関越自動車道「川越」IC約10km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
延床面積	7,542.56 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	7,542.56 m <sup>2</sup>
取得価格	1,490 百万円
鑑定評価額	1,570 百万円
鑑定NOI利回り	5.0 %
竣工年月	2018年2月
稼働率	100.0 %
賃貸借契約期間	10.0 年
テナント	東京ロジファクトリー株式会社

## 基本仕様

バス奥行	13.5m以上
有効天井高	1階6.15m、2階6.0m
柱スパン	10.0m×8.8m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

## 駅から徒歩圏内に位置し、雇用確保に優位なロジスクエア



## 物件の特徴

- 主要幹線道路である国道16号線と国道4号線(越谷春日部バイパス)に程近く、両国道の交差部分である「庄和」ICより約1.8kmに位置。また、今後予定されている国道4号線(東埼玉道路)の延伸により、利便性の向上が期待される。
- 東武アーバンパークライン「南桜井」駅より約1.1kmと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地。
- 1階のトラックバースを北東側・北西側の2面に、計26台分のトラック接車バースを配置。また、場内出入口は入口専用、出口専用の計2カ所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、トラック車両の渋滞や接触事故の防止に配慮。



所在地	埼玉県春日部市永沼字向通2126番地 他
アクセス	東北自動車道「岩槻」IC 約15km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき3階建
延床面積	21,315.54 m <sup>2</sup>
総賃貸可能面積	21,315.54 m <sup>2</sup>
取得価格	4,900 百万円
鑑定評価額	5,300 百万円
鑑定NOI利回り	5.1 %
竣工年月	2018年6月
稼働率	100.0 %
賃貸借契約期間	10.0 年
テナント	コイズミ物流株式会社

## 基本仕様

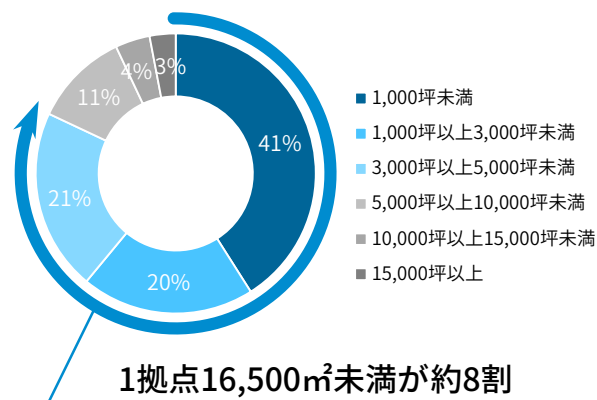
バース奥行	13.4m+庇4.0m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.7m(一部10.8m)×10.5m
床荷重	1.5t/m <sup>2</sup>
サンドイッチパネル	○

## 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

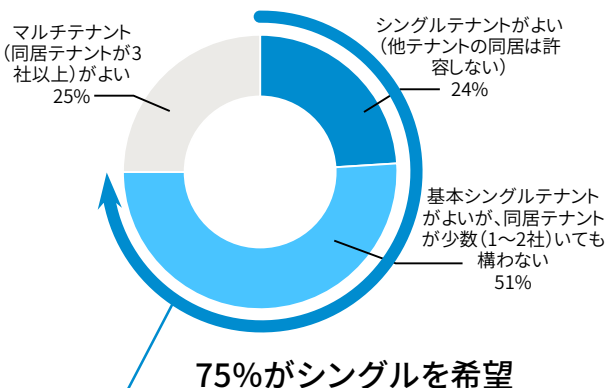
首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、5,000坪(約16,500㎡)未満が約8割を占めます<sup>(注1)</sup>。



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

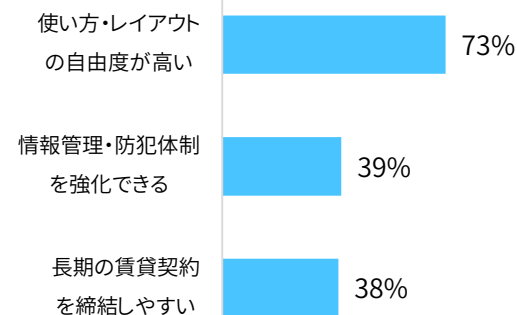
今後の意向として75%の企業がシングルテナントの施設を望むと回答しました。



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。

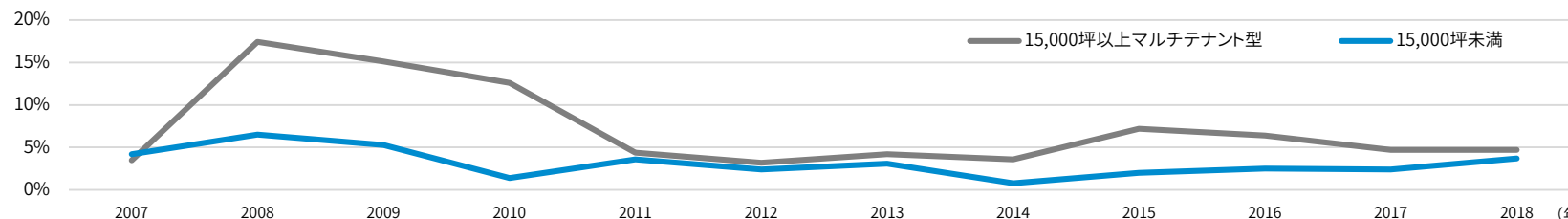


n=94社  
出所:株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

### 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<sup>(注2)</sup>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。

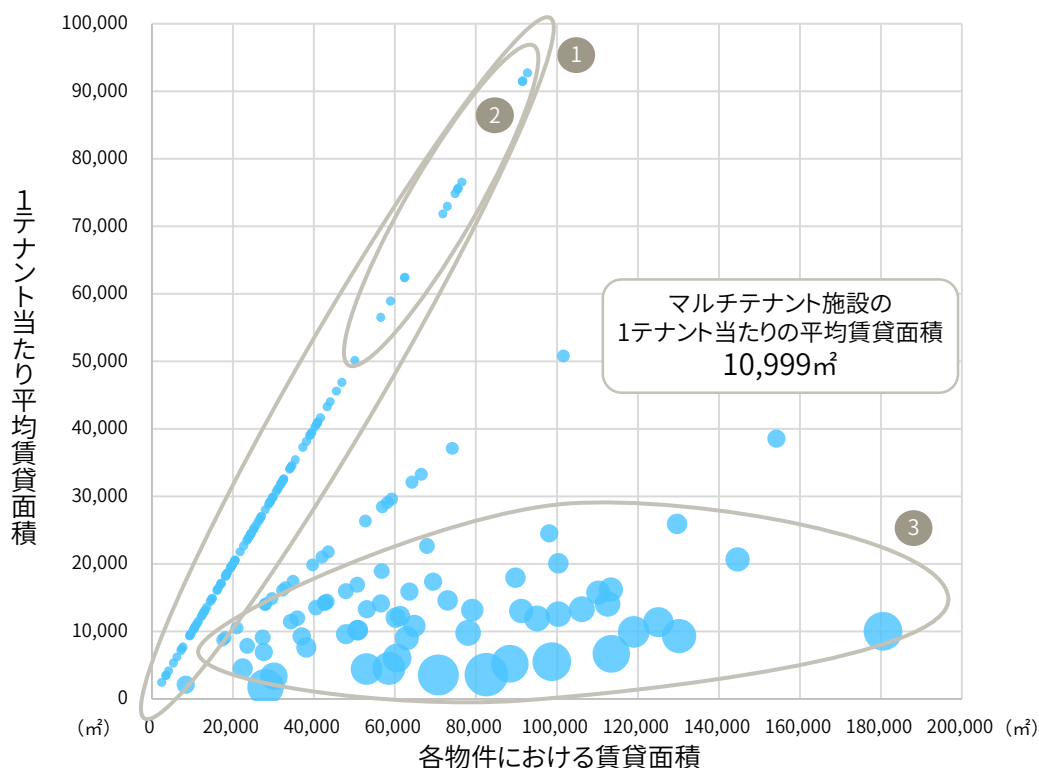


## 質の高いポートフォリオ ④ 中規模施設の優位性

1テナント当たりの平均賃貸面積は建物の大きさによって変わらないため、少数テナントで使用したいテナントにとって、中規模施設は利便性が高い

物流リートにおける、各物件の賃貸面積と1テナント当たりの平均賃貸面積の関係(注1)(注2)

- ① シングルテナントの施設が全体の物件の6割を占める。
- ② 5万㎡以上の施設を1棟借りできるテナントは全体の2.3%。
- ③ 2テナント以上のマルチテナント施設では、建物の大きさにかかわらず1テナント当たりの平均賃貸面積は2万㎡以下に集中する。



注1: バブルの大きさは各物件におけるテナント数を表します。

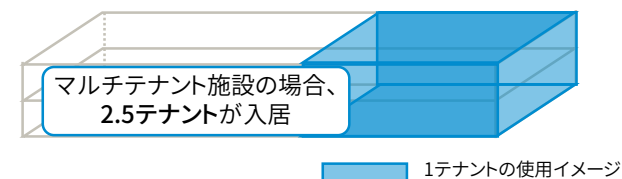
注2: 日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、伊藤忠アドバンス・ロジスティクス投資法人及び本投資法人の直近の決算短信より、本資産運用会社が作成。

Copyright (C) 2019 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

本投資法人における平均賃貸面積

	全物件	マルチテナント施設
物件の平均賃貸面積	29,939㎡	40,430㎡
1テナント当たりの平均賃貸面積	20,957㎡	16,172㎡

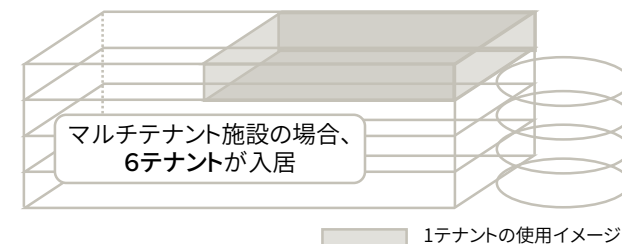
本投資法人における平均のマルチテナント施設のイメージ



物流リートにおける平均賃貸面積

	全物件	マルチテナント施設
物件の平均賃貸面積	42,264㎡	66,162㎡
1テナント当たりの平均賃貸面積	14,764㎡	10,999㎡

物流リートにおける平均のマルチテナント施設のイメージ



# 投資主の状況

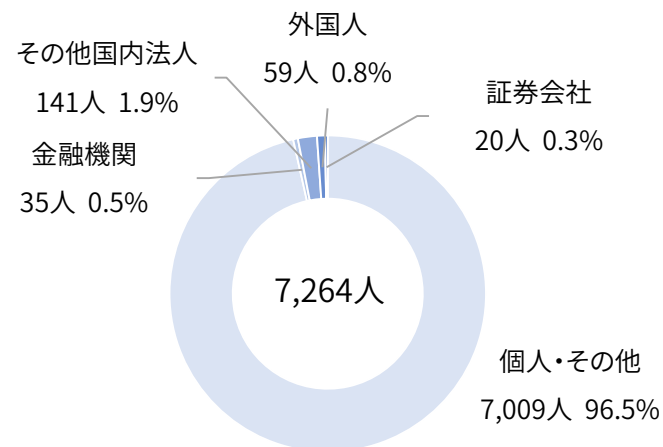
## 主要な投資主<sup>(注1)</sup>

名称	投資口数 (口)	比率 <sup>(注2)</sup> (%)
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



## 所有者別投資口数

