

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

第9期 決算説明会資料

2020年12月期(2020年7月1日～2020年12月31日)



ロジスクエア狭山日高

圏央道「狭山日高」ICより約0.7kmに位置しており、国道407号へのアクセスにも優れた好立地。周辺は倉庫・工場等が多く、24時間稼働が可能。

2021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4回公募増資及び資産取得	2
2. 第9期決算概要及び第10期・第11期業績予想	12
3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	17
4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	29
5. 市場環境	40
6. Appendix	48

用語説明

用語	定義
鑑定評価額	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	不動産等の期末鑑定評価額－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、2020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、2020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、面積、年数及び比率は小数第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4回公募増資及び資産取得

ロジスタエア狭山日高
ランプウェイは入庫車両専用、スロープは出庫車両専用により、交互通行に伴う
場内車両渋滞や接触事故防止に配慮し、かつ、敷地を最大限に活用。

第4回公募増資及び資産取得のサマリー

インプライドキャップレートを上回る適正な価格での物件取得

物件数 3 物件	平均鑑定NOI利回り 4.7 % ↓ インプライドキャップレート(注1) 4.2 %
取得価格 20,789 百万円	

ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質が向上

	第9期末 (2020年12月期末)	新規取得資産 取得後
物件数	16 物件	19 物件
取得価格	91,527 百万円	112,316 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.8 %	4.8 %
テナント数	20 件	23 件
平均築年数	4.5 年	3.8 年
稼働率	100.0 %	100.0 %
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %

LTVの低減、新規借入先の招聘、借入期間の長期化を推進

	第9期末 (2020年12月期末)	本借入れ後
LTV	45.0 %	2021年12月期末予想 44.7 %
平均残存年数	3.5 年	2021年1月19日 3.6 年
借入金融機関数	10 社	12 社
借入れ増加額	9,900 百万円 (内、消費税ローン900百万円)	

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を実現

	第9期末 (2020年12月期末)	第4回PO後
1口当たりNAV	137,499 円	第4回PO後 140,186 円 (+2.0%)
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	第3回PO後巡航予想 3,258 円	第4回PO後巡航予想 3,374 円 (+3.6%)
新投資口発行数	76,650 口 (発行済投資口数対比18.1%)	
発行価額の総額	10,862 百万円	
オフリング形態	国内オフリング	

資
産

負
債

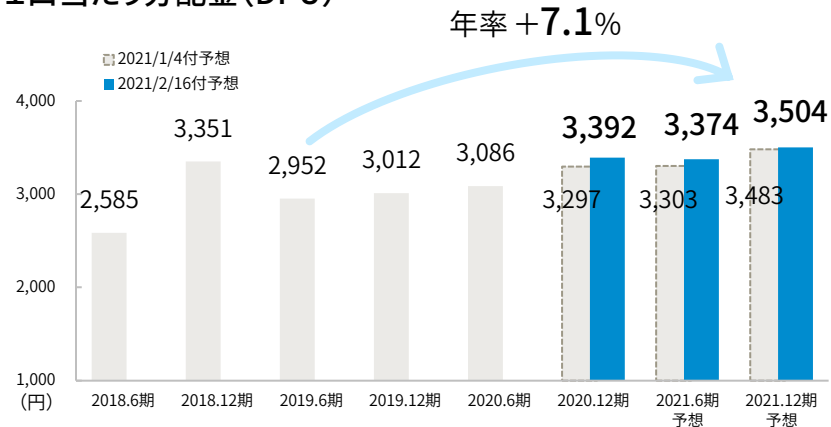
純
資
産

注1:インプライドキャップレート=第9期末保有資産の2020年12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鑑定NOI÷{(2021年1月13日時点の本投資法人の時価総額+第9期(2020年12月期)末時点の有利子負債額+第9期(2020年12月期)末時点の預り敷金-第9期(2020年12月期)末時点の現預金-第9期(2020年12月期)末時点の使途制限付預金)}

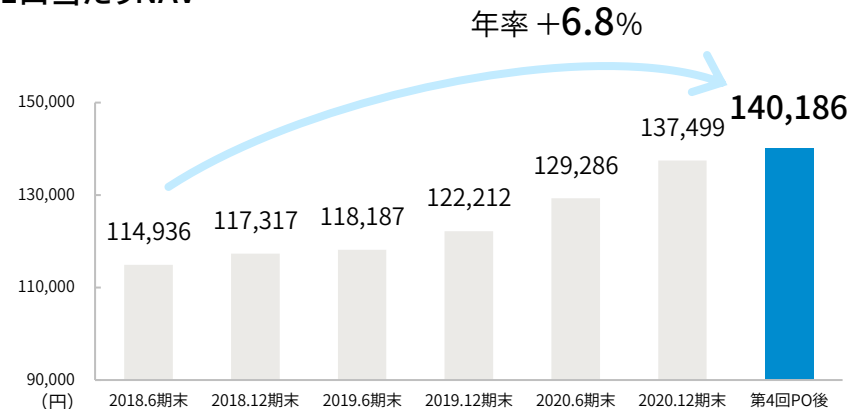
注2:本ページに記載の各用語の定義及び各数値の算定方法については、1ページ又は4ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

2018年2月に上場して以降、4回の公募増資を通じて着実に成長

1口当たり分配金 (DPU)

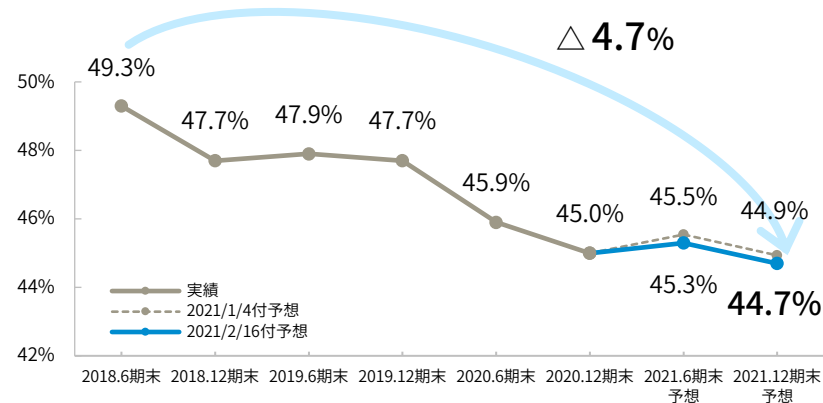


1口当たりNAV(注)



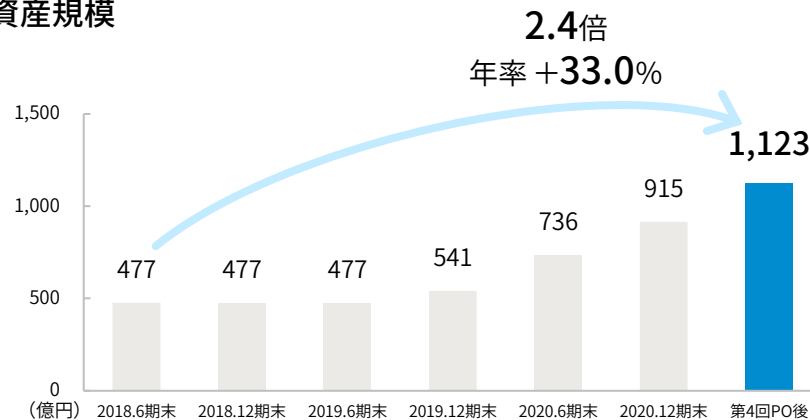
今後も投資主価値向上を伴いながら、1口当たり分配金・1口当たりNAVを着実に成長させる方針

LTV



本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、市場環境に応じて低減を図る

資産規模



今後も投資主価値向上を伴いながら、CREグループとの連携のもと、パイプラインを活用し着実に成長させる方針

注: 第4回PO後の「1口当たりNAV」=(第9期(2020年12月期)末時点のNAV+第4回公募増資(第三者割当を含む)による発行価額の総額+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)÷第4回公募増資後の本投資法人の発行済投資口の総口数
* 新規取得資産の鑑定評価額は、2020年11月末日を価格時点とした数値です。

資本市場に配慮した機動的な物件取得を4期連続で実施

投資口価格(終値)推移 (2021年2月12日時点)

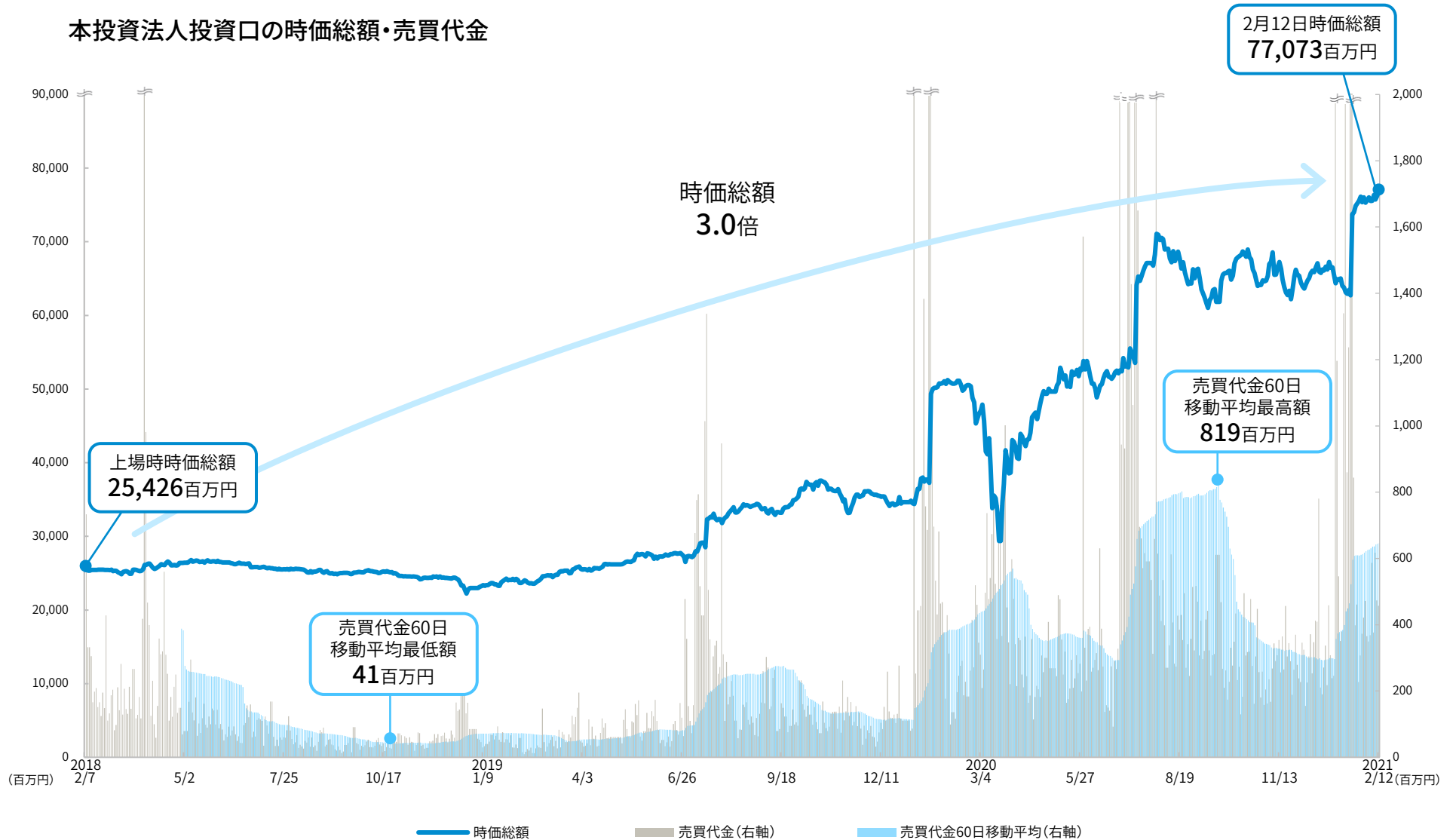


注1: 第3回PO及び第4回POの発行価格の総額には第三者割当を含みます。

注2: 東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、本投資法人の上場日(2018年2月7日)の東証REIT指数の終値(1,664.83pt)を本投資法人の上場時の発行価格(1口当たり110,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

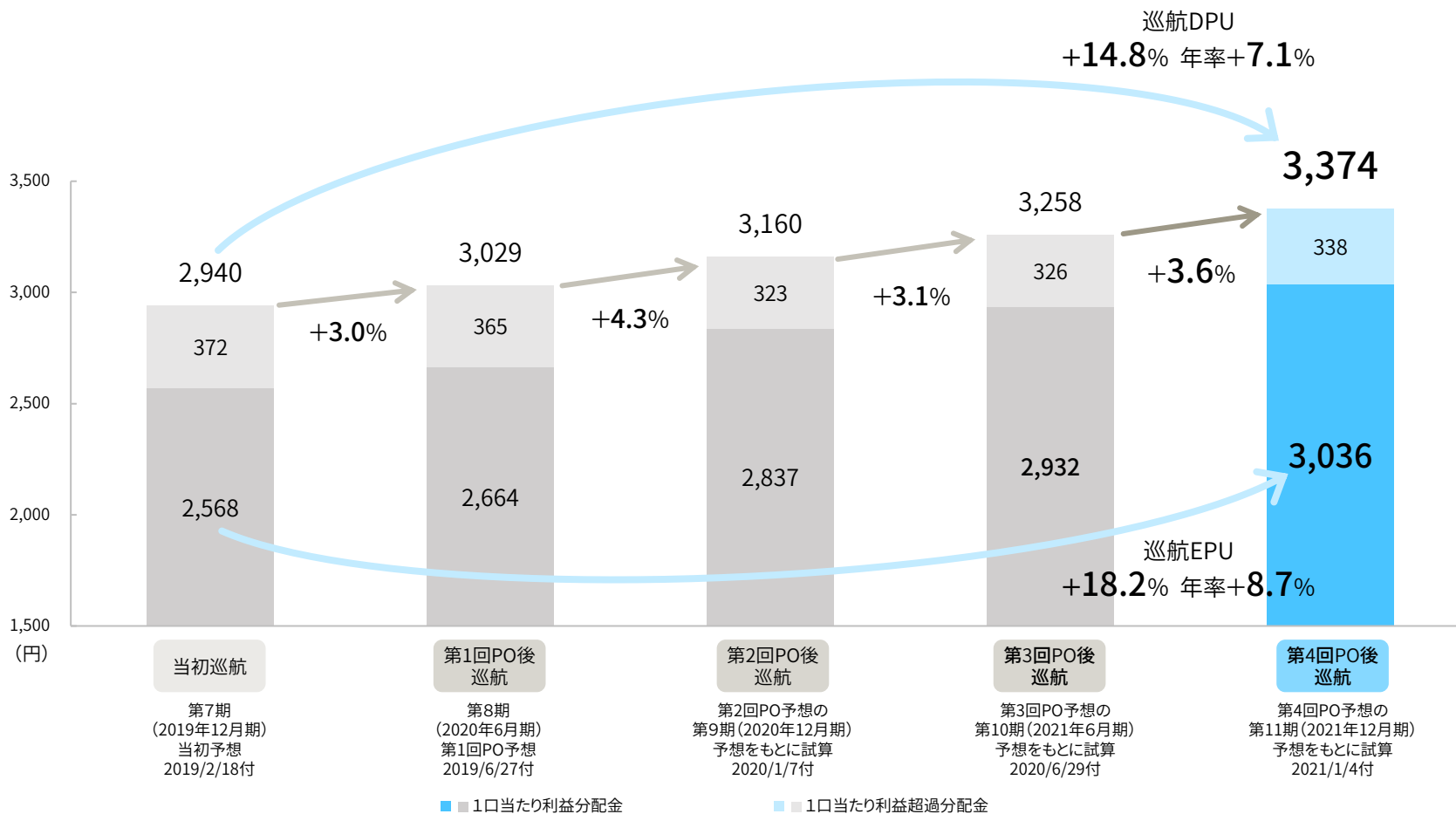
投資口の流動性が向上

本投資法人投資口の時価総額・売買代金



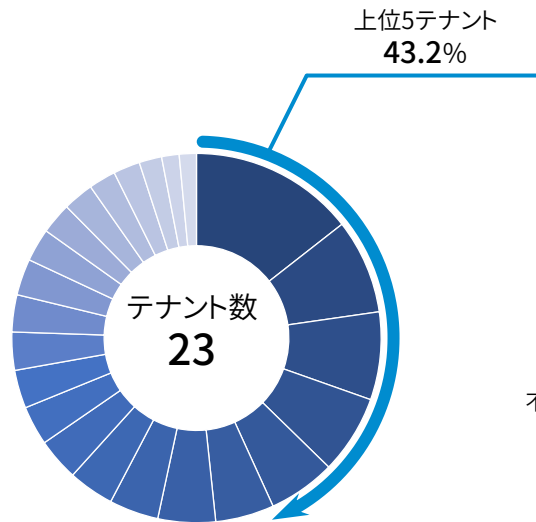
1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

4期連続の公募増資により2年間で巡航DPUを年率7.1%引き上げ

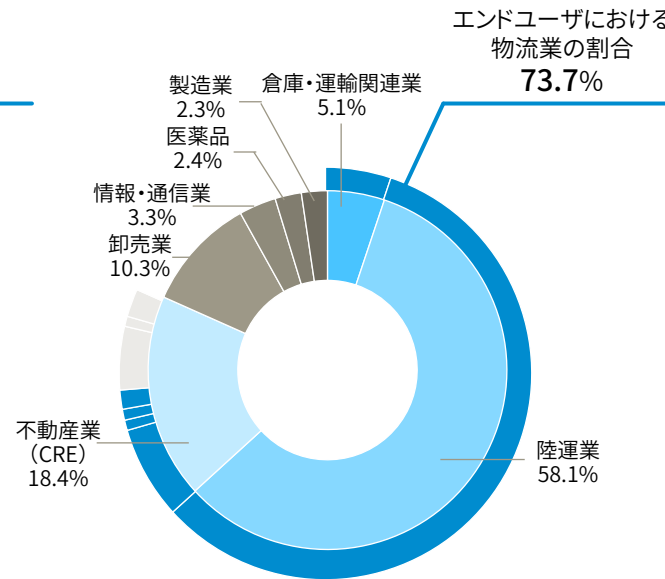


ポートフォリオの分散が進展

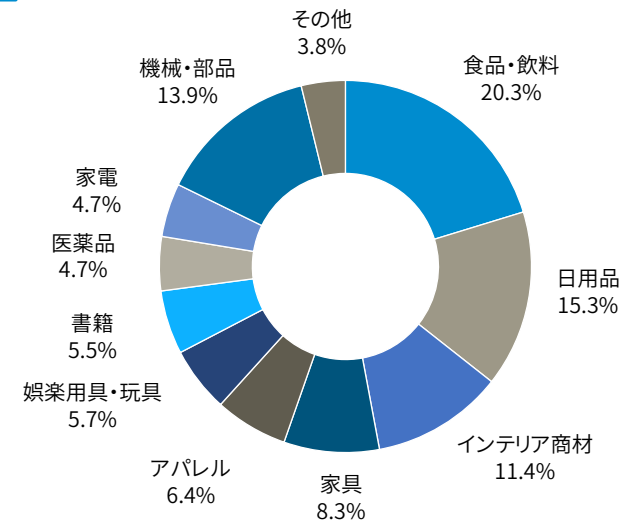
テナント分散



テナント業種^(注2)



テナントの取扱い荷物^(注3)



注1:賃賃面積ベース。

注2:外円はエンドユーザの業種を表しています。

注3:取扱い荷物については、目視あるいはヒアリング結果に基づく集計であり、主要な品目のみ記載しています。

首都圏2物件・地方1物件を取得し、エリアの分散が進展

保有資産、新規取得資産及びパイプラインの立地



新規取得資産取得前後のポートフォリオ比較

	第9期末 (2020年12月期末)		新規取得資産		新規取得資産取得後
物件数	16 物件		3 物件		19 物件
取得価格	91,527 百万円		20,789 百万円		112,316 百万円
鑑定評価額	98,780 百万円		21,810 百万円		120,590 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.8 %		4.7 %		4.8 %
平均償却後鑑定NOI利回り ^(注1)	3.8 %	+	3.7 %	=	3.8 %
平均築年数 ^(注2)	4.5 年		0.8 年		3.8 年
稼働率	100.0 %		100.0 %		100.0 %
平均賃貸借契約期間	8.5 年		4.6 年		7.8 年
平均賃貸借残存期間 ^(注3)	5.5 年		4.5 年		5.3 年
テナント数	20 件		3 件		23 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、2020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、2020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ス・アールイーの開発した物件の比率をいいます。

CREが開発した築浅・高稼働の物件でポートフォリオを構成

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(m ²)	築年数(年)	テナント数(件)	稼働率(%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	10,500	4.8	40,907.13	4.6	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,120	5.0	33,999.61	4.5	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜II	埼玉県久喜市	2,079	2,220	5.1	11,511.22	3.9	1	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	14,600	4.7	48,738.29	3.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,400	4.9	25,355.82	3.8	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	6,770	5.2	32,904.90	3.7	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,600	5.0	7,542.56	2.9	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,390	5.1	21,315.54	2.6	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	8,680	4.6	28,817.59	7.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,380	4.6	19,068.60	6.9	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,010	4.9	13,755.16	13.9	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	3,840	4.8	16,016.37	13.9	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,050	4.7	19,142.84	1.7	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	12,500	4.6	37,931.49	0.6	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	14,066	14,900	4.7	73,728.44	0.6	1	100.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越II(注)	埼玉県川越市	3,244	3,310	4.8	14,281.38	1.5	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,190	5.3	16,739.40	2.9	1	100.0	CRE
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1,530	6.6	19,760.00	3.1	1	100.0	CRE
O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,600	4.8	16,006.20	0.7	1	100.0	CRE
19物件合計／平均			112,316	120,590	4.8	497,522.54	3.8	23	100.0	—

●は新規取得資産

注:ロジスクエア川越IIには2棟の建物が存在しますが、「延床面積」は、2棟に係る不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載し、また、「築年数」には、2棟のうち延床面積の大きい建物に係る不動産登記簿上の建物の築年数を記載しています。

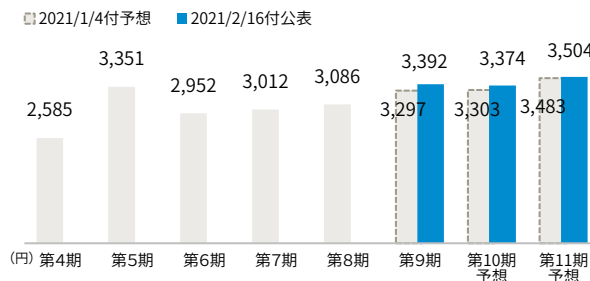


2. 第9期決算概要及び第10期・第11期業績予想

第9期決算ハイライト—予想を上回る着地を実現するとともに10・11期予想を増額

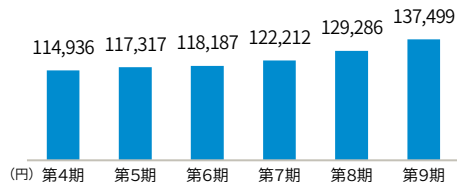
1口当たり分配金

第9期 実績 (2020年12月期)	3,392円 (予想比 +95円 +2.9%)
第10期 予想 (2021年6月期)	3,374円 (旧予想比 +71円 +2.1%)
第11期 予想 (2021年12月期)	3,504円 (旧予想比 +21円 +0.6%)



1口当たりNAV

第9期 実績 (2020年12月期)	137,499円 (前期比 +8,212円 +6.4%)
-----------------------	---------------------------------



ポートフォリオ

資産規模	16物件 915億円
稼働率	100.0%
賃貸借残存期間	5.5年
築年数	4.5年
定借比率	100.0%
固定賃料比率	100.0%

資産

	第9期 (2020年12月期)	前期比
鑑定評価額	98,780百万円	+ 20,200百万円
含み益	8,526百万円	+ 2,608百万円
含み益率	9.4%	+ 1.3%
NOI利回り	4.9%	+ 0.2%
償却後NOI利回り	3.9%	+ 0.2%
修繕費	18百万円 (注2)	+ 11百万円
資本的支出	38百万円	+ 38百万円

負債

	第9期 (2020年12月期)	前期比
有利子負債	43,669百万円	+ 7,950百万円
LTV	45.0%	△ 1.0%
鑑定LTV	41.3%	△ 1.4%
固定金利比率	100.0%	—%
長期負債比率	100.0%	—%
平均負債金利	0.560%	+ 0.028%

純資産

	第9期 (2020年12月期)	前期比
1口当たり純資産額	120,757円	+ 5,427円
NAV	58,231百万円	+ 13,336百万円
1口当たりNAV	137,499円	+ 8,212円
発行済投資口総数	423,500口	+ 76,250口

注1: 第4回公募増資前、2020年12月末時点

注2: ロジスクエア鳥栖の収用に伴う工事12百万円を含みます

第9期(2020年12月期)実績

単位:百万円

	第8期 (2020年6月期) 実績(A)	第9期 (2020年12月期) 予想(B)	第9期 (2020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	2,030	2,589	2,603	① + 573	⑤ + 14
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	299	339	342	② + 43	⑥ + 3
NOI	1,730	2,250	2,261	+ 530	+ 10
減価償却費	363	459	459	+ 96	△ 0
賃貸事業損益	1,367	1,790	1,801	+ 433	+ 11
一般管理費等	216	276	278	③ + 61	+ 1
営業利益	1,151	1,513	1,523	+ 372	+ 10
営業外収益	0	—	0	△ 0	+ 0
営業外費用	181	224	224	④ + 42	+ 0
経常利益	970	1,289	1,299	+ 329	+ 10
当期純利益	969	1,288	1,298	+ 329	+ 10
一口当たり分配金(円)	3,086	3,297	3,392	+ 306	+ 95
一口当たり利益分配金(円)	2,792	3,042	3,067	+ 275	+ 25
一口当たり利益超過分配金(円)	294	255	325	+ 31	⑦ + 70

主な差異要因
<p><前期比></p> <p>① 営業収益 + 573</p> <ul style="list-style-type: none"> 第9期取得3物件による増加 + 467 第8期取得4物件の通期寄与 + 94 ロジスクエア鳥栖の土地の一部収用に伴う経費補償金等 + 14 保険金収入の不発生 △ 3 <p>② 賃貸事業費用(減価償却費を除く) + 43</p> <ul style="list-style-type: none"> 第9期取得3物件による増加 + 25 第8期取得4物件の通期寄与 + 6 ロジスクエア鳥栖の収用に伴う工事 + 12 <p>③ 一般管理費等 + 61</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬の増加 + 53 資産保管・一般事務委託報酬の増加 + 3 <p>④ 営業外費用 + 42</p> <ul style="list-style-type: none"> 融資関連費用・支払利息の増加 + 40 投資口交付費償却の増加 + 3 <p><予算比></p> <p>⑤ 営業収益 + 14</p> <ul style="list-style-type: none"> ロジスクエア鳥栖の土地の一部収用に伴う経費補償金等 + 14 <p>⑥ 賃貸事業費用(減価償却費を除く) + 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ロジスクエア鳥栖の収用に伴う工事 + 12 修繕費の減少 △ 8 <p>⑦ 一口当たり利益超過分配金 + 70</p> <p>第10期に想定していたリテナントによる減益をカバーする目的で減価償却費の30%相当額から70円分を減らす計画だったが、現テナントと再契約することで合意したため、70円減せず、減価償却費の30%相当額を分配</p>

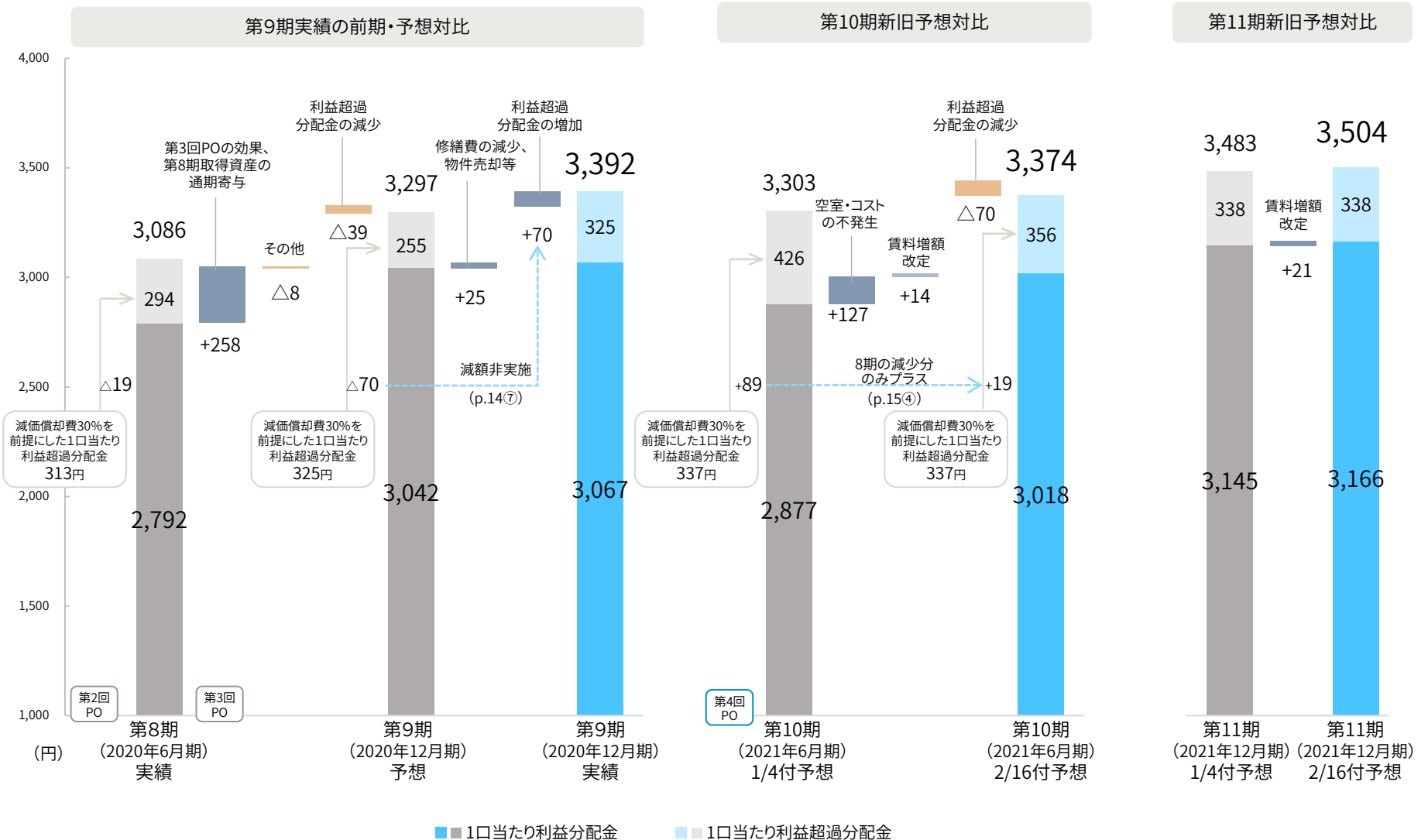
第10期・第11期(2021年6月期・2021年12月期)業績予想

単位:百万円

	第9期 (2020年12月期) 実績(A)	第10期 (2021年6月期) 予想(B)	第10・9期 差異 (B)-(A)	第11期 (2021年12月期) 予想(C)	第11・10期 差異 (C)-(B)
営業収益	2,603	3,155	+ 551	3,217	+ 62
貸貸事業費用(減価償却費を除く)	342	481	+ 139	486	+ 4
NOI	2,261	2,673	+ 412	2,731	+ 57
減価償却費	459	563	+ 103	564	+ 1
貸貸事業損益	1,801	2,110	① + 308	2,166	⑤ + 55
一般管理費等	278	320	② + 42	337	⑥ + 16
営業利益	1,523	1,789	+ 265	1,828	+ 39
営業外収益	0	—	△ 0	—	—
営業外費用	224	278	③ + 54	244	⑦ △ 34
経常利益	1,299	1,510	+ 211	1,584	+ 73
当期純利益	1,298	1,509	+ 211	1,583	+ 73
一口当たり分配金(円)	3,392	3,374	△ 18	3,504	+ 130
一口当たり利益分配金(円)	3,067	3,018	△ 49	3,166	+ 148
一口当たり利益超過分配金(円)	325	356	④ + 31	338	△ 18

主な差異要因
<第10期>
① 貸貸事業損益 + 308
・新規取得3物件による増加 +377
・第9期取得3物件の通期寄与 + 32
・第8・9期取得7物件の固都税費用化 △ 102
② 一般管理費等 + 42
・資産運用報酬の増加 + 34
・資産保管・一般事務委託報酬の増加 + 2
③ 営業外費用 + 54
・融資関連費用・支払利息の増加 + 56
④ 一口当たり利益超過分配金 +31
減価償却費の30%相当額の337円に加えて、 第8期に減じていた19円を上乗せ
<第11期>
⑤ 貸貸事業損益 + 55
・新規取得3物件の通期寄与 + 52
・賃料増額改定の通期寄与 + 3
⑥ 一般管理費等 + 16
・資産運用報酬の増加 + 14
・資産保管・一般事務委託報酬の増加 + 2
⑦ 営業外費用 △ 34
・融資関連費用・支払利息の減少 △ 16
・第4回PO投資口発行関連費用の不発生 △ 10
・創立費償却の減少 △ 5

第9期分配金実績の前期・予想対比及び第10・11期の新旧予想分配金



注: 発行済投資口総数は、第8期末347,250口、第9期末423,500口、第10・11期末500,150口の前段で算出しています。

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略



LogiSquare
川越 II
GATE 2

ロジスクエア川越 II

圏央道「坂戸」ICより約3.6km、関越自動車道「川越」ICより約7.0km、同じく「鶴ヶ島」ICより約7.0kmに位置しており、主要幹線道路である国道254号へのアクセスにも優れた好立地。

将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

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、今後も適正な価格での物件取得を推進

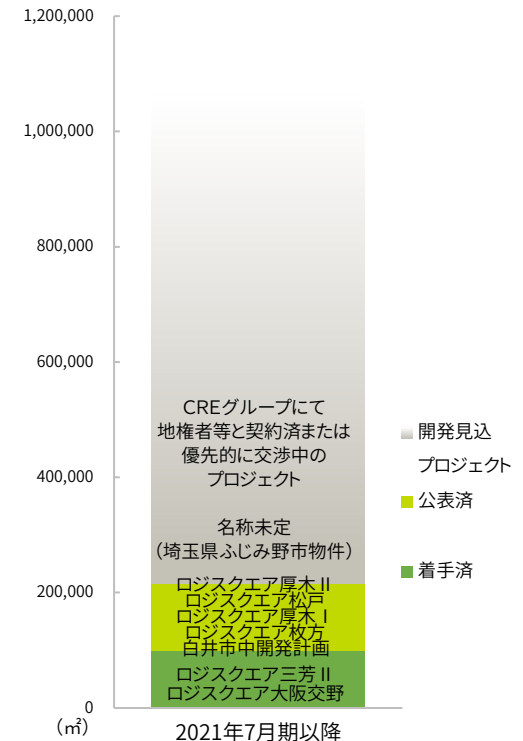
パイプライン^(注1)

合計 **9** 物件 延床面積 **230,313** m² ^(注2) + α (埼玉県ふじみ野市物件)

CREにおける開発中物件

	ロジスクエア狭山日高(20%) ①2020年5月 ②73,728.44m ² (14,745.69m ²) ③埼玉県飯能市		ロジスクエア大阪交野 ①2021年1月 ②80,534.54m ² ③大阪府交野市
	ロジスクエア三芳 II ①2021年3月 ②18,096m ² ③埼玉県三芳町	計画中	白井市中開発計画 new! ①2022年秋頃 ②20,000~33,000m ² ③千葉県白井市
計画中	名称未定 ①2022年以降 ②未定(敷地123,389m ²) ③埼玉県ふじみ野市	計画中	ロジスクエア枚方 ①2023年1月 ②45,083m ² ③大阪府枚方市
計画中	ロジスクエア厚木 I new! ①2023年3月 ②18,200m ² ③神奈川県愛川町		ロジスクエア松戸 new! ①2023年春頃 ②15,654m ² ③千葉県松戸市
計画中	ロジスクエア厚木 II new! ①2024年夏頃 ②18,000~20,000m ² ③神奈川県厚木市		

- ①竣工(予定)年月
- ②(予定)延床面積
- ③所在地
- は優先交渉物件



出所:株式会社シーアールイー「2021年7月期第1四半期決算説明資料」(2020年12月11日)、「物流施設『ロジスクエア厚木 I』開発に着手」(2020年12月17日)及び「物流施設『ロジスクエア松戸』開発に着手」(2021年2月1日)に基づき本資産運用会社が作成

注1:2021年2月17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、2021年2月17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ます。

注2:パイプラインの合計(予定)延床面積は、白井市中開発計画及びロジスクエア厚木 II については予定延床面積に関する下限値を、ロジスクエア狭山日高(20%)は準共有持分割合(20%)に相当する数値を用いて算出しています。

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1～4回公募増資いずれも、新規取得資産の平均鑑定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物件を取得。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。

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

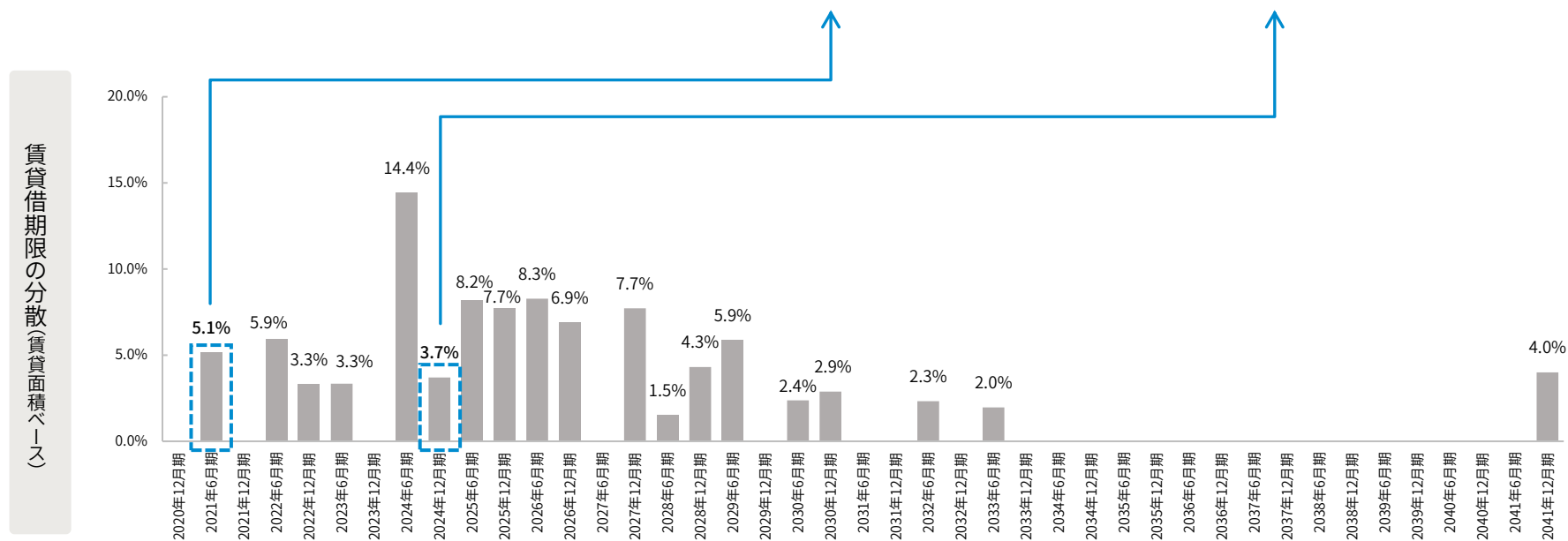
出所:株式会社シーアールイー「長期経営方針」(2016年9月12日)に基づき本資産運用会社が作成

結果的に計画を上回る利益を確保

初めての契約満了を迎え、内部成長を実現

2施設において賃料増額を合意

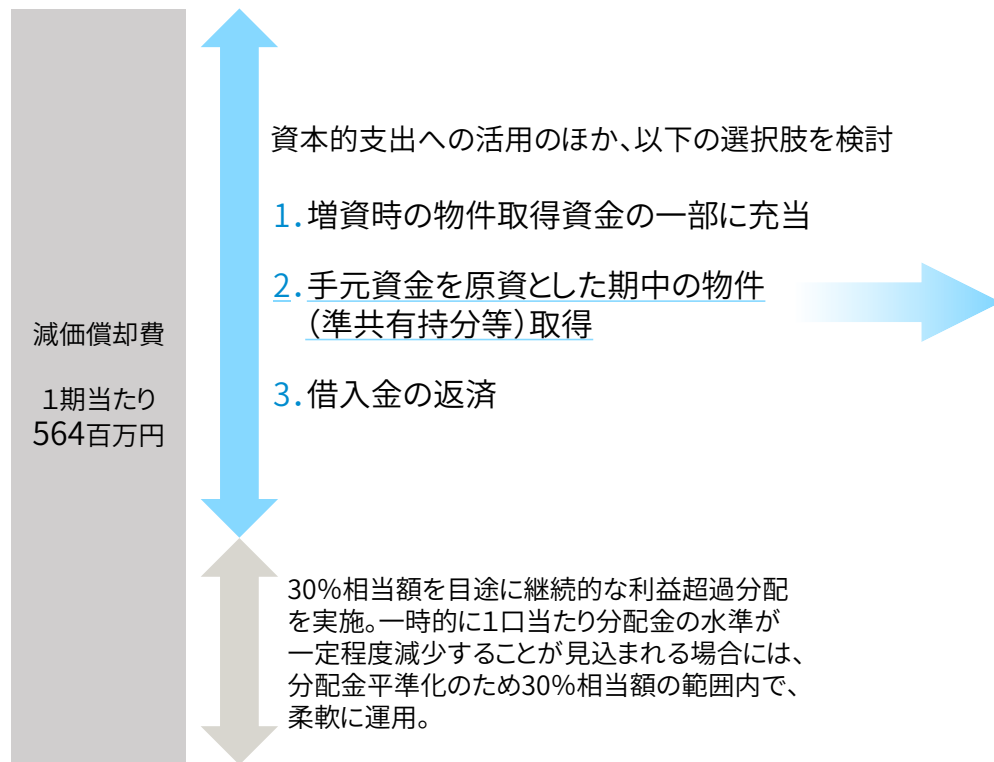
	2021年6月期 契約満了	2024年12月期 契約満了
賃料変動率	+ 6.0 %	+ 14.0 %
1口当たりの影響額(注)	+ 22 円	+ 40 円



注:発行済投資口の総口数500,150口を前提として計算。賃貸収入増加に伴う、費用増については加味していません。

分配金の最大化及び平準化を目指したキャッシュマネジメント

手元資金活用の考え方



手元資金のみで物件取得した場合の効果

1口当たり分配金の増加額の試算(円)

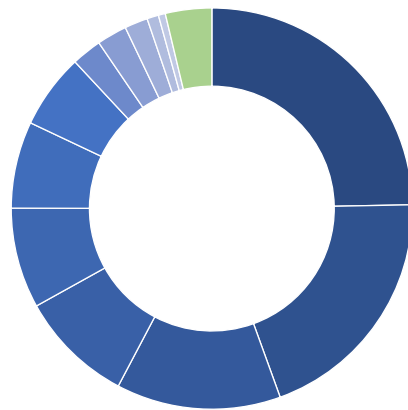
		NOI利回り				
		4.5%	4.6%	4.7%	4.8%	4.9%
取得価格(百万円)	1,200	27	28	29	30	31
	1,300	31	32	34	35	36
	1,400	35	37	38	39	41
	1,500	40	41	42	44	45
	1,600	44	45	47	48	50
	1,700	48	50	51	53	55

注:発行済投資口の総口数500,150口を前提として計算

安定的な財務運営 ① 資金調達手段の多様化

グリーンボンドの発行、新規借入先の招聘により 有利子負債の調達先を分散

本借入れ^(注)後の内訳

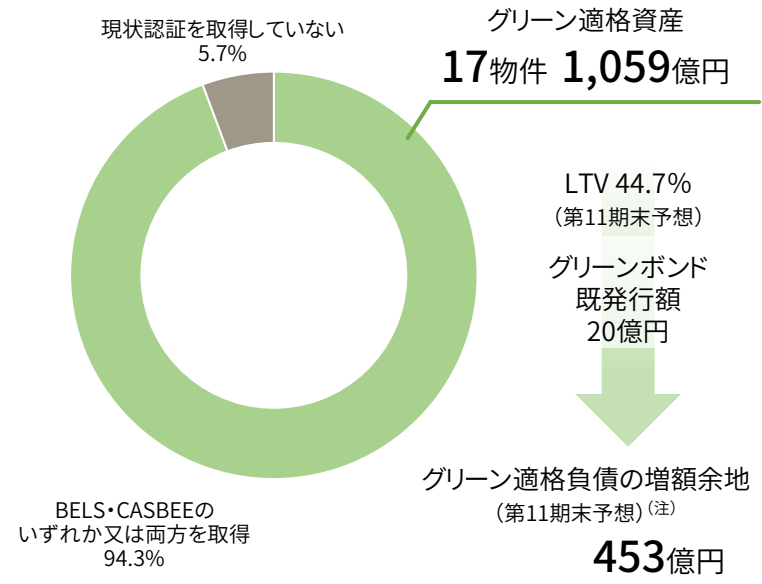


■ 三井住友銀行	13,230百万円	(24.7%)
■ みずほ銀行	10,592百万円	(19.8%)
■ 日本政策投資銀行	7,102百万円	(13.3%)
■ りそな銀行	4,934百万円	(9.2%)
■ 西日本シティ銀行	4,339百万円	(8.1%)
■ 三菱UFJ銀行	3,745百万円	(7.0%)
■ 三井住友信託銀行	3,227百万円	(6.0%)
■ 福岡銀行	1,300百万円	(2.4%)
■ 新生銀行	1,300百万円	(2.4%)
■ あおぞら銀行 new!	1,000百万円	(1.9%)
■ 百十四銀行	500百万円	(0.9%)
■ 富山銀行 new!	300百万円	(0.6%)
■ 投資法人債	2,000百万円	(3.7%)

注:「本借入れ」とは、2021年1月19日を借入実行日とする借入れといたします。

9割超がグリーン適格資産に該当

環境認証取得物件の割合



注:「グリーン適格負債の増額余地(第11期末予想)」=保有資産のうちグリーン適格資産に該当する物件の取得価格×LTV(第11期末予想)-2020年12月末日現在のグリーンボンド発行総額

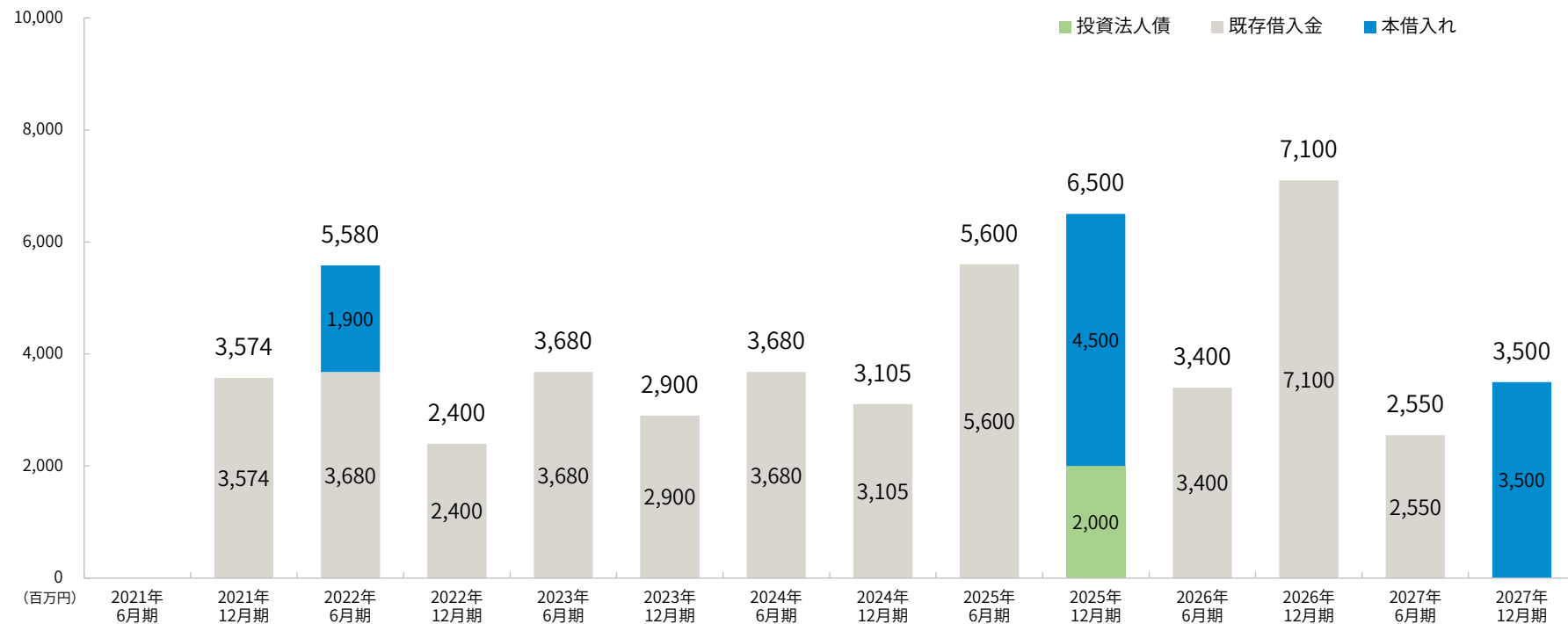
本投資法人の格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)

A- (安定的)

安定的な財務運営 ②返済期限の分散を推進

返済期限の分散を推進



2021年7月まで返済期限の
到来する有利子負債はなし

安定的な財務運営 ③借入期間の長期化を推進

LTVを44.7%まで低減見込

	第9期 (2020年12月期)	本借入れ後 (2021年1月19日)	差異
有利子負債額	43,669 百万円	53,569 百万円	+ 9,900 百万円
LTV	45.0 %	2021年12月期末予想 44.7 %	△ 0.3 %
固定金利比率	100.0 %	96.5 %	△ 3.5 %
長期負債比率	100.0 %	100.0 %	— %
平均負債金利	0.560 %	0.548 %	△ 0.012 %
平均残存年数	3.5 年	3.6 年	+ 0.2 年

有利子負債に対する考え方

従前

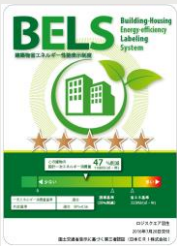




- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- 上記水準は他上場物流リートよりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入れを有効に活用することを選択。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。

今後

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、市場環境に応じて低減を図る。
- (他上場物流リートと同様の水準まで、LTVが低下することが見込まれているため、削除)
- 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。

ESGへの取り組み — Environment①

BELS・CASBEEをそれぞれ約8割の物件で取得

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
			 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	—	—	—	—	—
M-13 ロジスクエア上尾	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-14 ロジスクエア三芳	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
● M-15 ロジスクエア狭山日高	★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
● M-16 ロジスクエア川越Ⅱ	★★★★★	—	○	○	○
O-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○
O-2 ロジスクエア千歳	★★★★★	—	—	○	○
● O-3 ロジスクエア神戸西	★★★★	神戸Aランク	○	○	○
取得/導入率	82.6%	81.0%	77.7%	94.3%	82.6%

●は新規取得資産

ESGへの取り組み — Environment②

太陽光発電の自家消費

施設内で消費する電力の一部を、太陽光発電した電力で賄う



人感センサーの設置

施設内に人感センサーを設置し、省エネルギーを推進



節水型衛生器具の設置

節水性能の高い衛生器具を設置することで、節水に取り組む



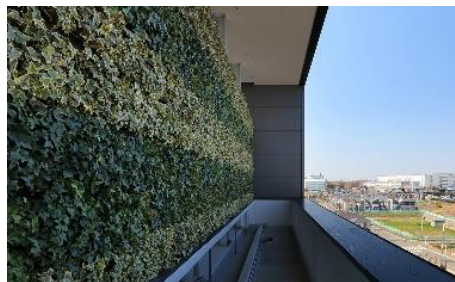
屋根散水設備の設置

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



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



土壌汚染対策

CREのグループ会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスは、汚染土壌を掘削せずに地中の汚染物質を分解する「原位置浄化」を積極的に採用し、工場跡地等を物流施設の開発用地として再生



ESGへの取り組み — Social

テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP対策を支援
 - 液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設を保有
 - 水害対策として、受変電設備を高い位置に設置
 - 緊急地震速報システムの導入
 - AEDの設置
 - 非常用電源供給装置を設置
 - 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
- 快適性の向上
 - 玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用
 - 外部ドライバー用のトイレを設置
 - 2020年4月の健康増進法改正に対応するよう喫煙専用室を改修



投資家への積極的な情報発信

- 投資家間の情報格差を是正し、開示を合理化
 - 補足説明資料の充実化を図ることで、フェア・ディスクロージャー及び開示の合理化を推進
- 新型コロナウイルス感染拡大に配慮したIR活動
 - 2020年3月以降、国内外の機関投資家と電話会議やウェブ会議を実施し、通常時と変わらぬ対話を図る



役職員への取り組み

- 能力開発の支援
 - 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励

資格保有者（試験合格者を含む）

資格名	保有・合格者割合(注)
宅地建物取引士	72.7%
不動産証券化協会認定マスター	54.5%
日本証券アナリスト協会検定会員	27.3%
不動産コンサルティングマスター	9.1%

注:本投資法人の運営に関与する11名(2020年12月末日現在)を分母として計算

- 職場環境の整備
 - オフィス移転により、リフレッシュ・業務スペースの拡大
 - 新型コロナウイルス感染対策として、時差出勤、在宅勤務を導入
 - 四半期ごとに社長が全従業員と面談

地域・社会の発展への貢献

- CREにおける活動
 - ロジスクエア狭山日高の開発を契機として、敷地内で縄文時代中期(約5,000年前)の竪穴住居跡が74軒発掘され、行政による発掘作業、記録保存や見学会などへの実施に協力
 - 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CREフォーラムを開催
- 防火水槽を設置し、消防水利として水道水の提供が可能
- さいたま国際マラソンに際しての通行制限に協力



ESGへの取り組み — Governance

スポンサー・本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

- スポンサーの代表が本投資口を保有。加えて、本資産運用会社の多くの役職員が累積投資制度及び社内規程に基づき本投資口を保有

	役職	氏名	保有口数(注)
CRE	代表取締役社長	亀山 忠秀	722口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,125口
	常務取締役	岡 武志	60口
	従業員 12名中10名が本投資口を保有		

注：2020年12月末日現在。2020年12月末日現在の本資産運用会社の従業員12名は、同時点で本投資口を合計116口保有しています。また、各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

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、全従業員がプロパー。採用及び人事評価にCREは関与しない

区分	人数(注)
常勤取締役	2名
従業員	12名
内、CREからの出向者	—
合計	14名

注：2020年12月末日現在

より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

	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 —

- 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月期より資産運用報酬体系を変更
- 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



4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴



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 7.8年	賃貸借残存期間 平均 5.3年	シングル比率 78.5%
③ 立地の良さ	首都圏比率 93.2%	ICまでの走行距離 平均 2.9km	公共交通機関から徒歩10分以内 84.5%

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 1,075社	物流不動産のマスターリース稼働率 98.4%	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 1,590物件 534万㎡	他社からの受託 ^(注2) 約6割	物流施設中心型PM会社管理実績 第2位
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、数億～数十億円規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
- 9物件23万㎡（延床面積）超の豊富なパイプラインをすでに確保。

注1:2020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。

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^(注)。
- 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

- 築浅物件を中心に構成されており、修繕費・資本的支出は比較的低い水準となります。

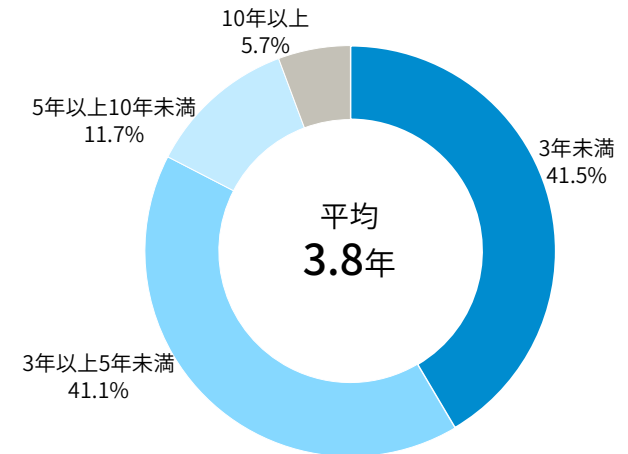
定期借家契約比率



固定賃料比率



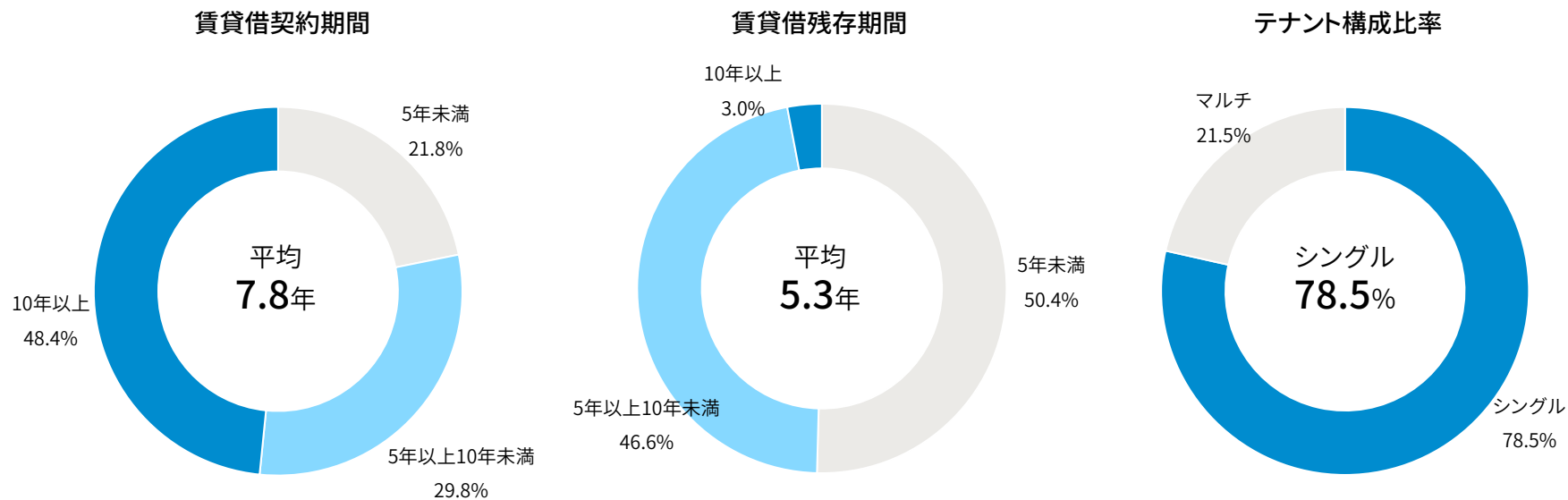
築年数



注：違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金の一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

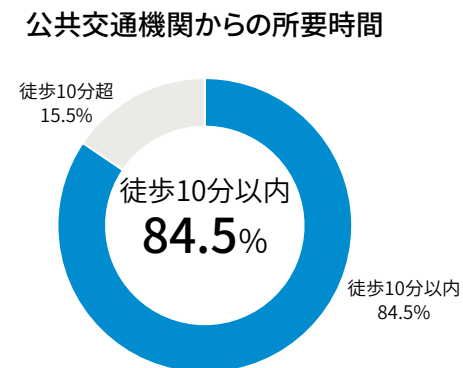
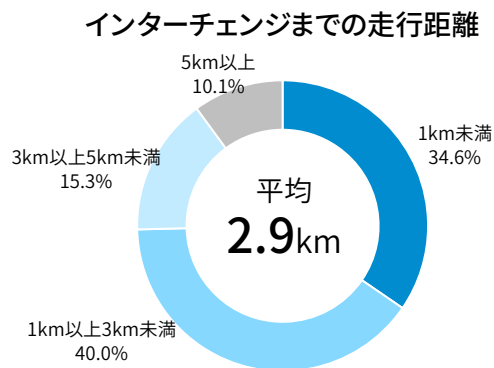
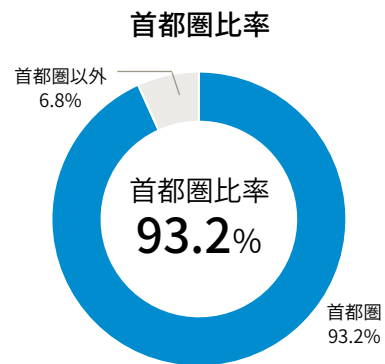
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

テナントの事業計画にも配慮し長期の契約を締結することで、ポートフォリオの安定性にも寄与



質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

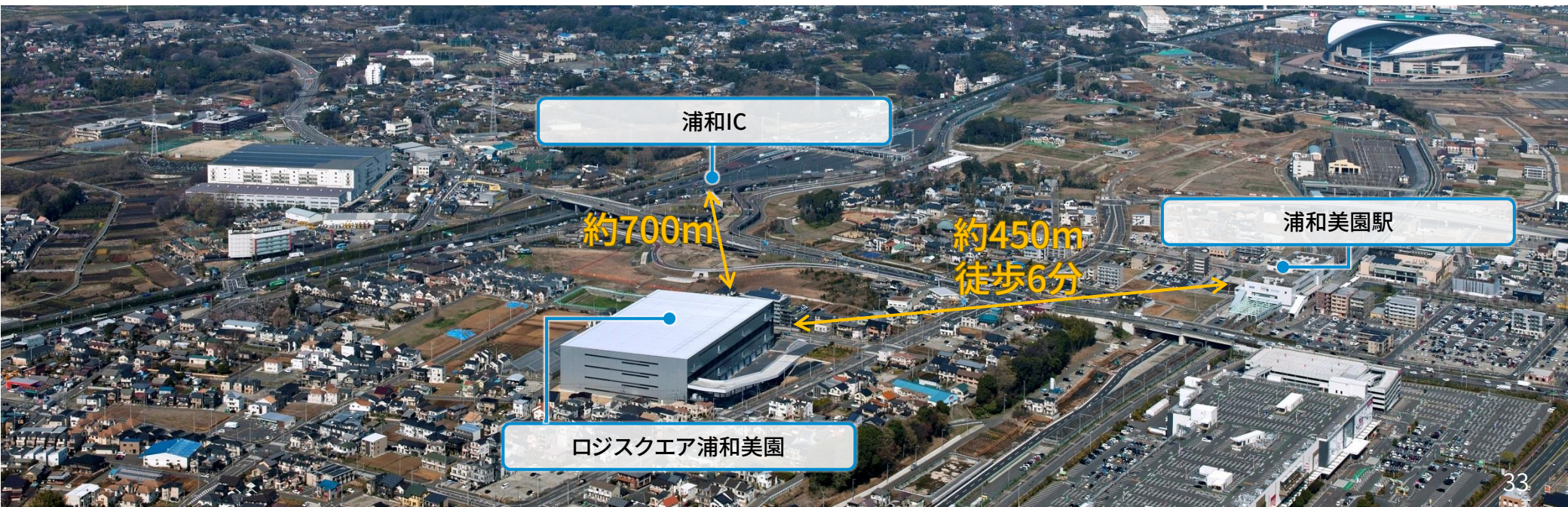
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



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

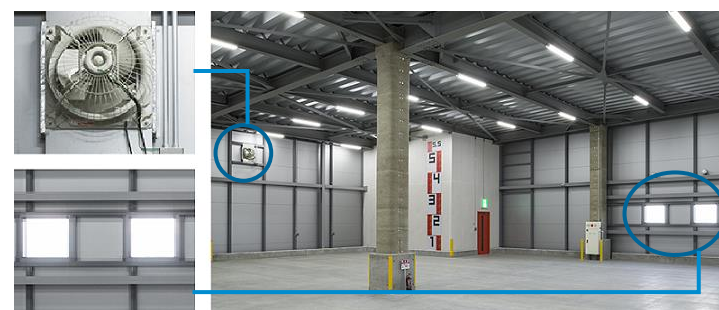
ロジスクエア浦和美園



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



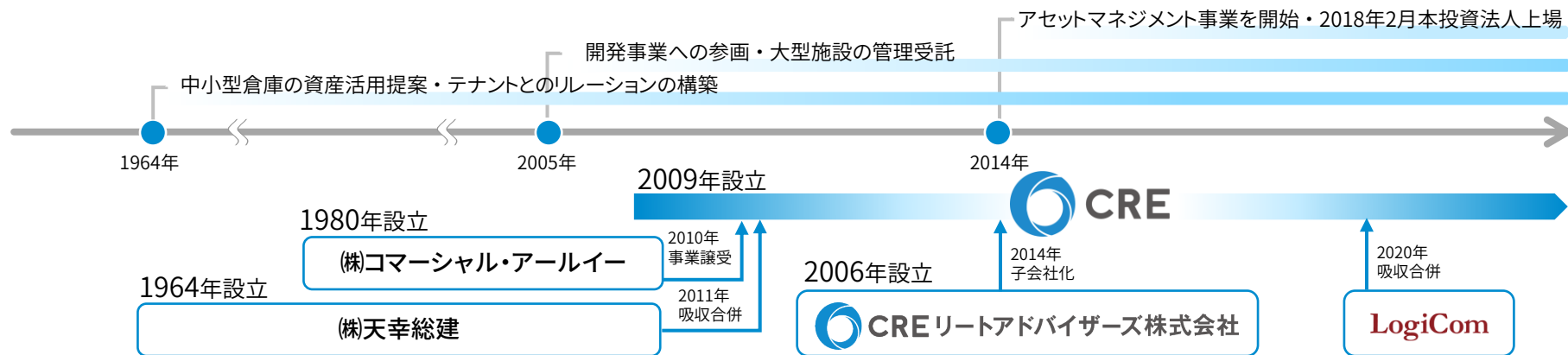
女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮



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

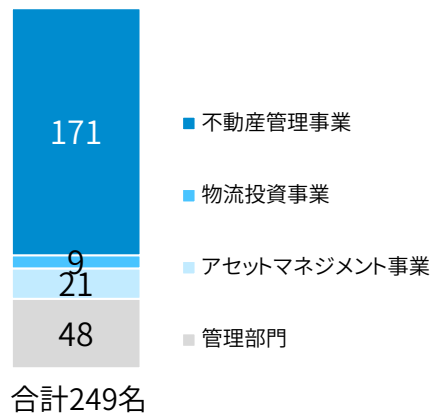
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

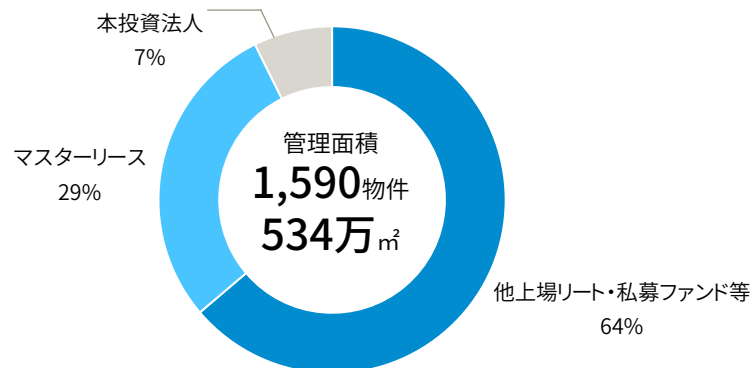
連結従業員数(2020年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2020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^(注)

本投資法人は、スポンサーの534万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

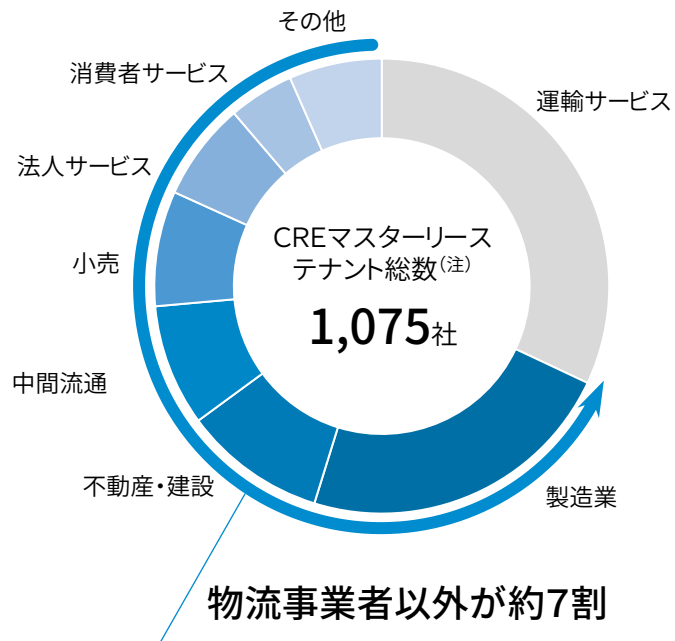


注:2020年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのテナント誘致・物件管理能力—幅広いテナントネットワークが強み

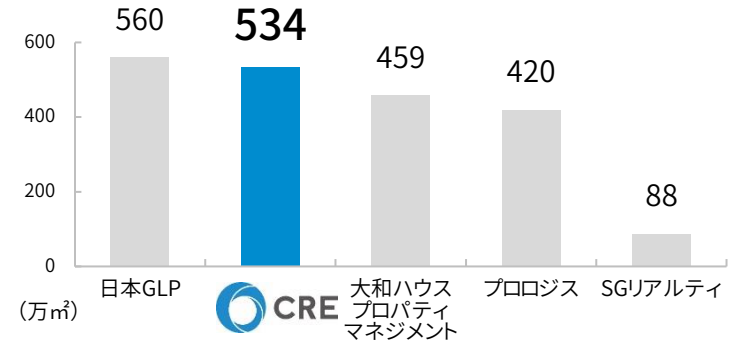
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- 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。



注: 2020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。また、テナントの分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

物流施設中心型PM会社^(注1)で2位の管理実績



主要な顧客(注2)

- 三菱地所物流リート投資法人
 - 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
 - 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
 - 住商リアルティ・マネジメント(株)
 - モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
 - 三井物産リアルティ・マネジメント(株)
 - 三菱地所投資顧問(株)
 - ヤマトホームコンビニエンス(株)
 - 東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- (敬称略、順不同)

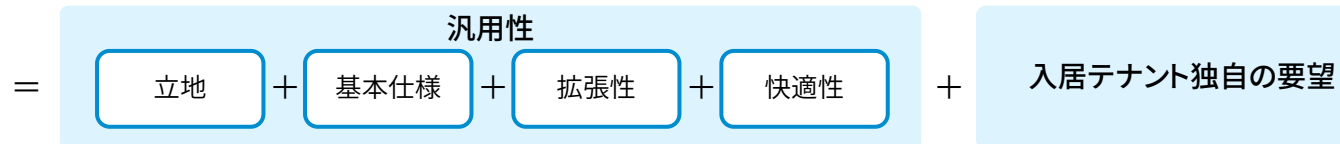
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2020年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。社名は株式会社を省略。

注2: 株式会社シーアールイー「2020年7月期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

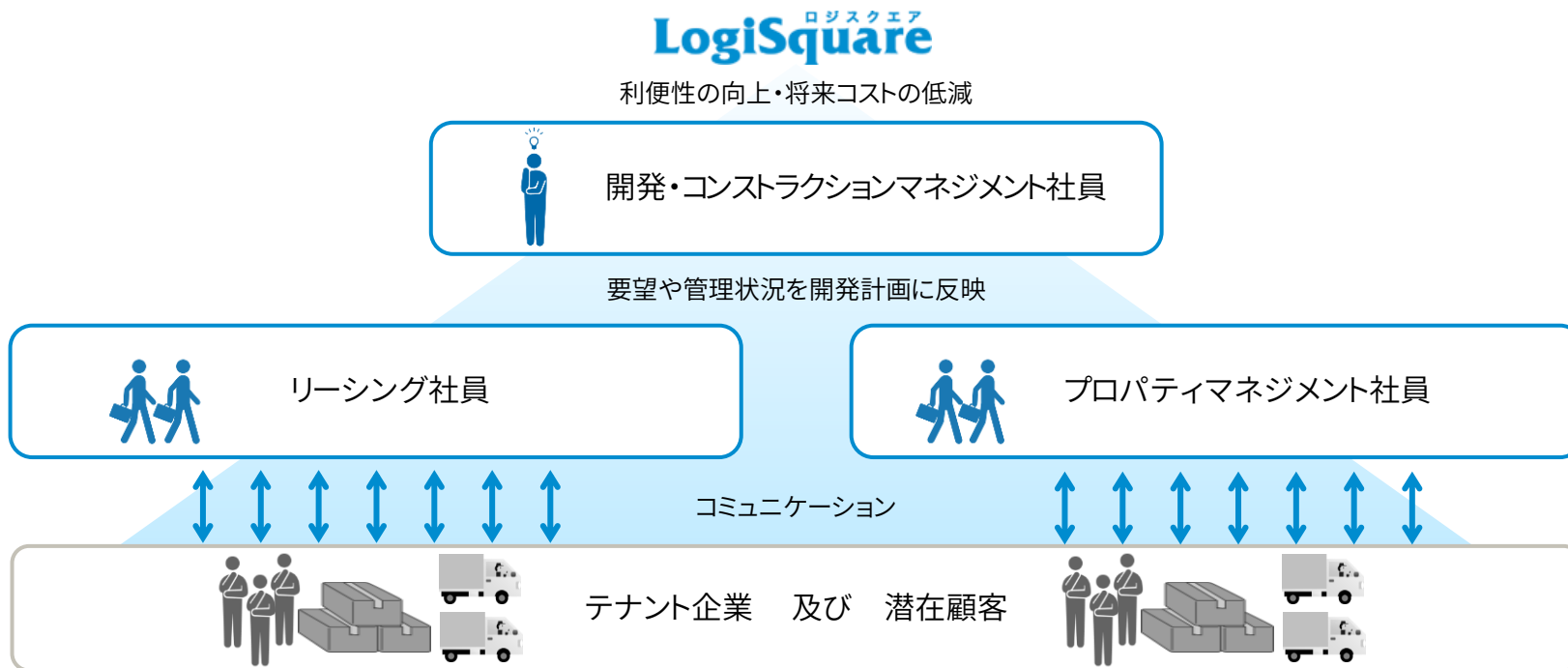
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

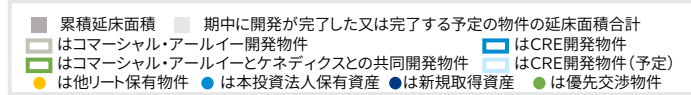
LogiSquare ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

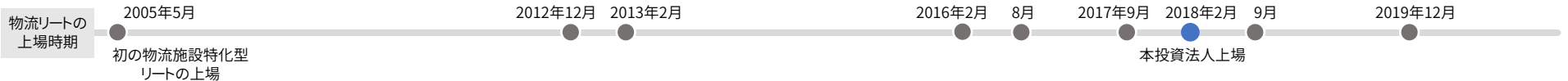
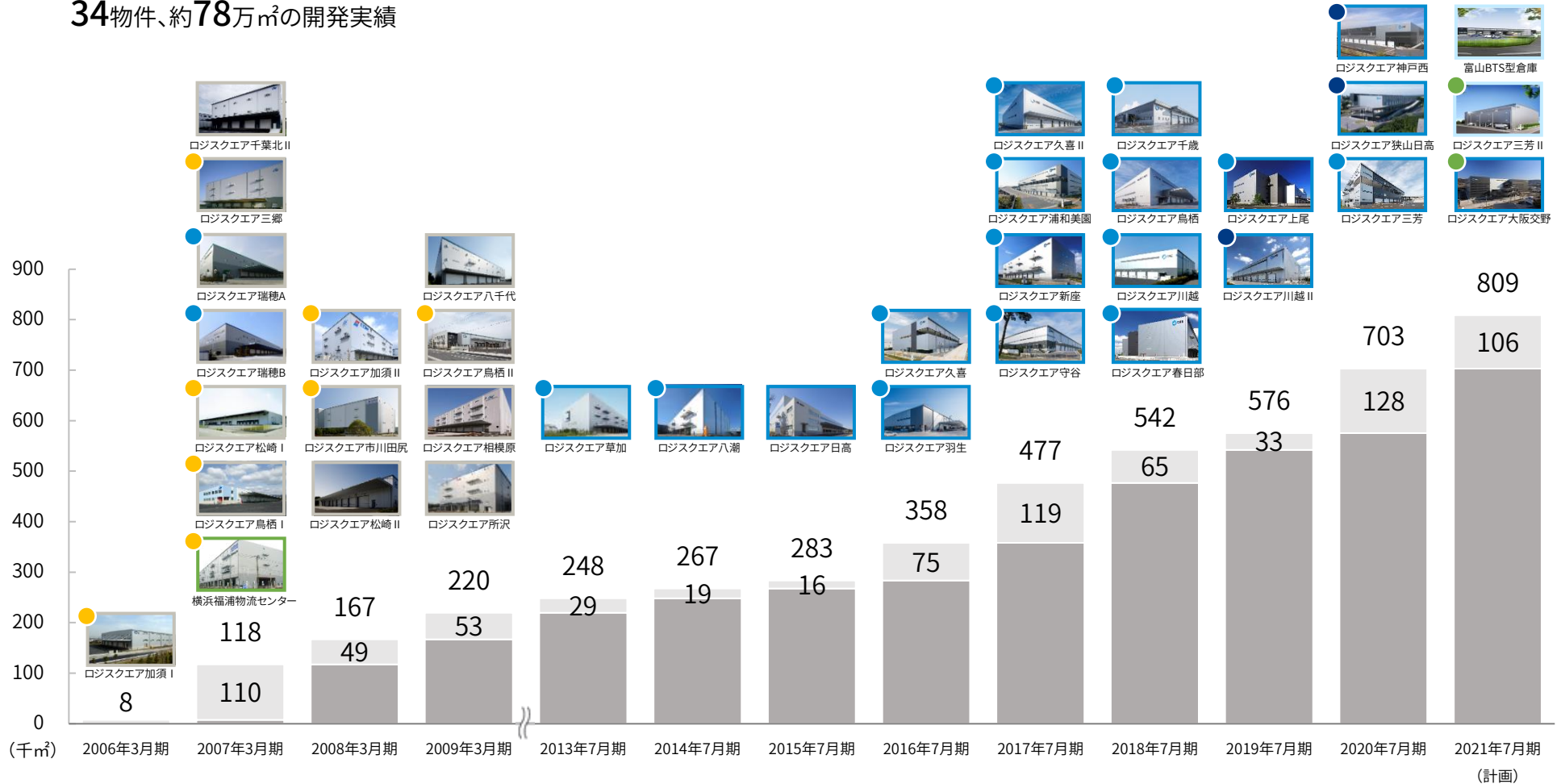


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



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

34物件、約78万㎡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2021年2月17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2021年2月17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。なお、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



ロジスクエア神戸西

神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」ICより約1.6kmに位置。「神戸複合産業団地(神戸テクノ・ロジスティックパーク)」に立地し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。

市場動向サマリー

直近の市場動向

首都圏

42~44ページ

空室率:0.19% 前Q比: やや悪化 (+0.04pt)

新規需要は継続して好調、空室枯渇

関西圏

42・44ページ

空室率:3.59% 前Q比: 悪化 (+1.45pt)

新規需要は旺盛、湾岸から内陸への移転進む

物流施設賃貸需要の高まり

① 物流施設の建替需要

45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

46ページ

3PL市場規模

2009年 1.2兆円 → 2019年 3.1兆円
10年で2.5倍

EC市場規模・EC化率

2010年 7.8兆円 → 2019年 19.4兆円
9年で2.5倍
2.8% → 6.8%

③ 高まる拠点戦略の重要性

47ページ

物流施設を利用するテナント企業の64%が物流施設の移転・増設の計画がある

注:各数値の算定方法その他の詳細については後記42~47ページをご参照ください。

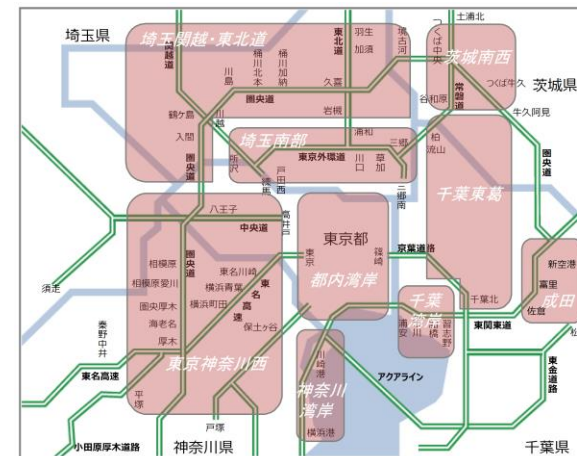
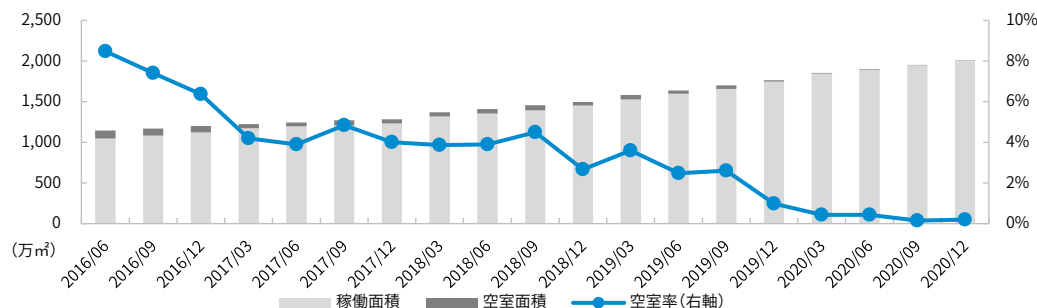
市場動向 ① 首都圏・関西圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

☀️ 空室率 5%未満
 ☁️ 空室率 5%以上 10%未満
 ⬆️ 空室率 10%以上

首都圏 新規需要は継続して好調、空室枯渇

空室率:0.19% 前Q比:やや悪化

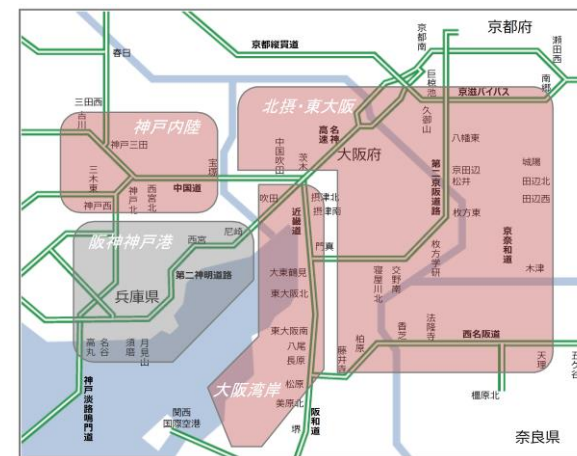
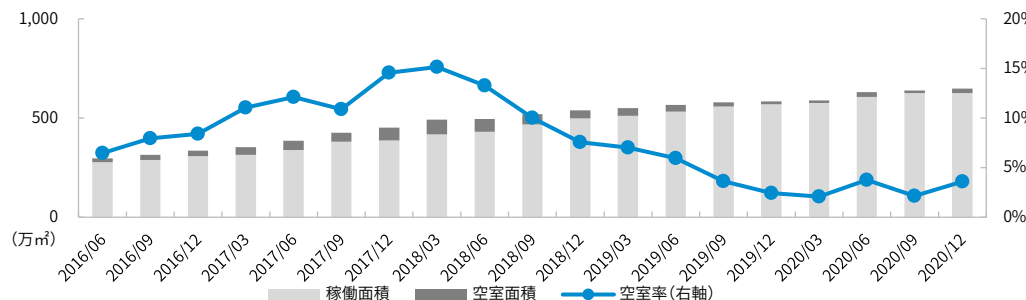
空室率は0.19%と前Qより0.04pt増加したが、空面積約1.1万坪とともに調査以来で前Qに次いで低い水準を維持している。
 新規供給は直近3年間で5番目と多いながらも消化率は約98%と前Qの100%に次いで高い。
 2021CYは調査以来で最高となる約88万坪の新規供給が計画されている。現時点での内定率は2019CY末を上回る約65%との情報があることから、暫くは高稼働率が継続すると推察する。
 新規物件へのニーズは高く、2022CY以降の物件に関しても内定が進んでいる。



関西圏 新規需要は旺盛、湾岸から内陸への移転進む

空室率:3.59% 前Q比:悪化

空室率は3.59%と前Qより1.45pt増加した。新規供給約2.9万坪は消化され、既存物件からは約2.9万坪と大きな供給があった。既存物件の供給元は阪神神戸港エリアと大阪湾岸エリアである。阪神神戸港エリアは2万坪を超える供給があった。需要のある地域のため消化が進むと推察する。大阪湾岸エリアからも4千坪強の供給があった。内陸の新規供給への移転に起因している。湾岸離れの動きは今後も進むと推察する。
 一方で新規供給への需要は旺盛で、2021CY新規供給約23万坪は、約7割が内定しているとの情報がある。2022CYは約8.1万坪の新規供給が計画されている。



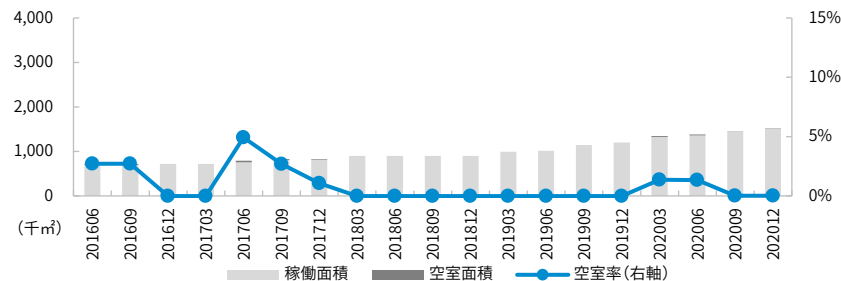
市場動向 ② 埼玉県各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

埼玉県南部エリア

	新座	浦和美園
草加	八潮	三芳

空室率:0.02% 前Q比:横ばい

空室率は0.02%と前Qから変化はない。約2.5万坪の新規供給は消化され、既存物件は動きがない。2020CYの新規供給約9.5万坪は消化され、低い空室率を維持している。2021CYは約8.3万坪の新規供給が計画され、6割弱の内定が進んでいるとの情報がある。2021CY1Qの新規供給の内定率は4割に届かないとの情報があり、一時的に空室率が増加する懸念がある。

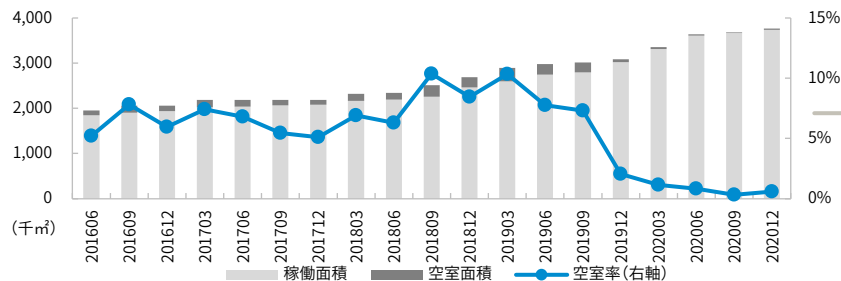


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年12月」に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県関越東北道エリア

空室率:0.60% 前Q比:やや悪化

空室率は0.60%と前Qより0.27pt増加した。約2.5万坪の新規供給は1割強の未消化を生じた。既存物件は動きがない。2020CYの新規供給約19万坪はほぼ消化され、低い空室率を維持している。2021CYは約15万坪の新規供給が計画され、内定率は5割強との情報がある。2021CY1Qの新規供給の内定率は9割弱で、商談も進んでいるとの情報があることから、大きく空室率へ影響はないと推察する。

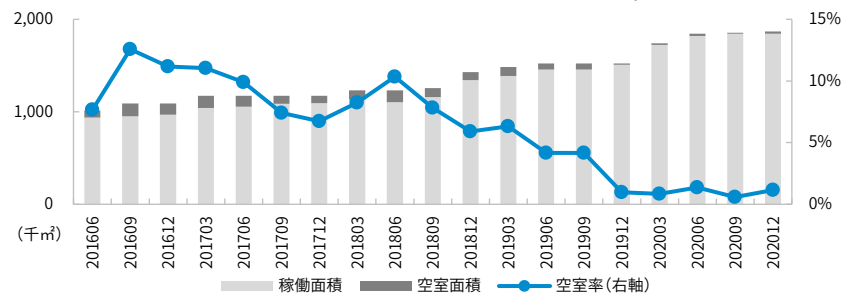


内訳: 埼玉県関越東北道エリア

埼玉県関越道エリア

	川越	瑞穂A
瑞穂B	川越II	狭山日高

空室率:1.16%

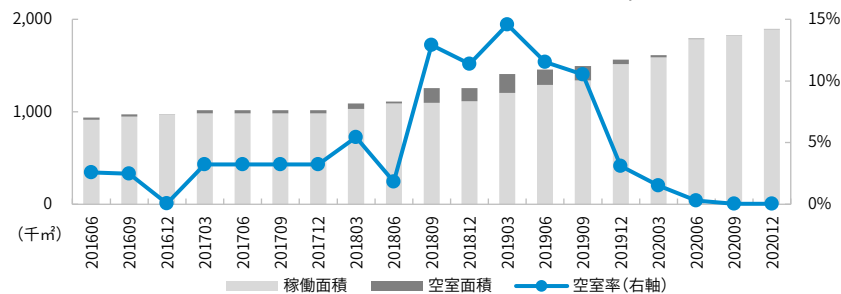


出所:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県東北道エリア

	久喜	羽生
久喜II	春日部	上尾

空室率:0.05%



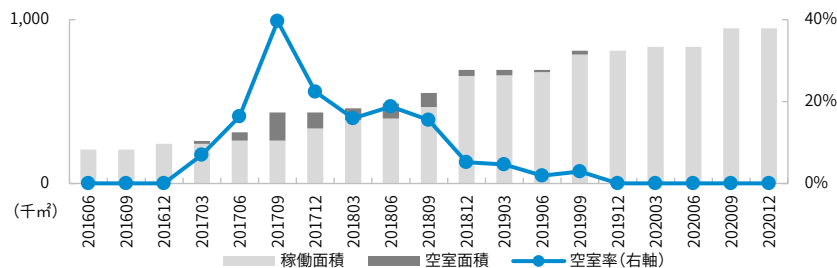
市場動向 ③他各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

茨城南西エリア

守谷

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

空室率は0.00%と5Q連続で極めて低い水準を維持している。新規供給と既存物件はともに動きがない。2020CYの新規供給約4.1万坪は消化された。2021CYは約4.5万坪の新規供給が計画され、内定率は9割強との情報がある。暫くは低い空室率を維持すると推察する。ストックが小さいエリアのため、新規供給の動向を早い段階から注視する。

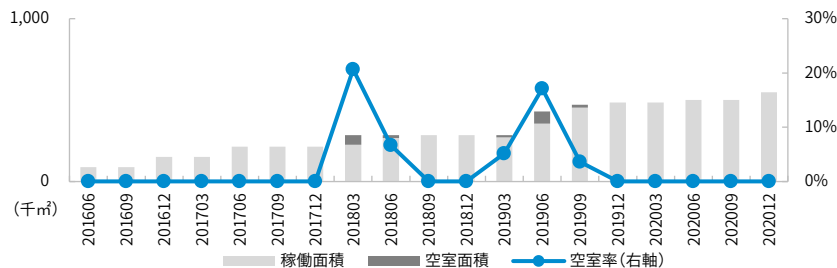


神戸内陸エリア

神戸西

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

空室率は0.00%と5Q連続で極めて低い水準を維持している。約1.4万坪の新規供給は消化され、既存物件は動きがない。2020CYの新規供給約1.9万坪は消化された。2021CYは約2.4万坪の新規供給が計画され、内定は進んでいないとの情報がある。一方で3Q迄供給はないことから、暫くは低い空室率を維持すると推察する。2022CYは約2.2万坪の新規供給が計画されている。

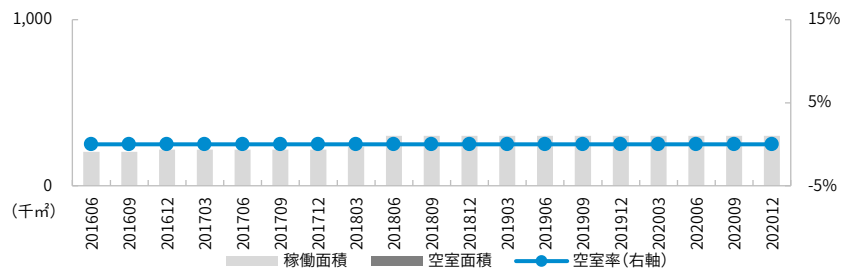


九州鳥栖エリア

鳥栖

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

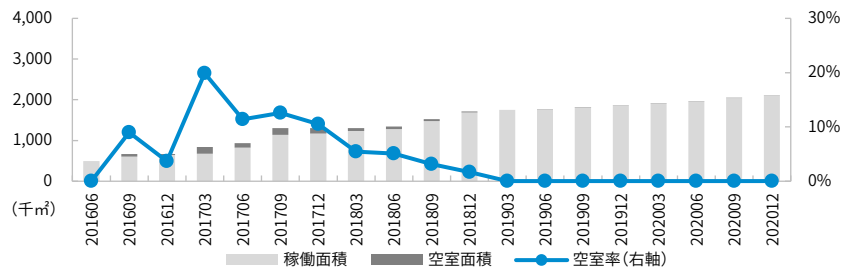
空室率は0.00%と極めて低い水準を維持している。2021CYは調査以来で最高となる約2.5万坪の新規供給が計画され、内定率は5割に満たないとの情報がある。2021CY1Qの新規供給の内定が進んでいないことから空室率増加の懸念がある。2023CYは調査以来で最高となる約7万坪の新規供給が計画されている。早い段階から内定の動向を注視する。



北摂東大阪エリア

空室率:0.01% 前Q比:横ばい

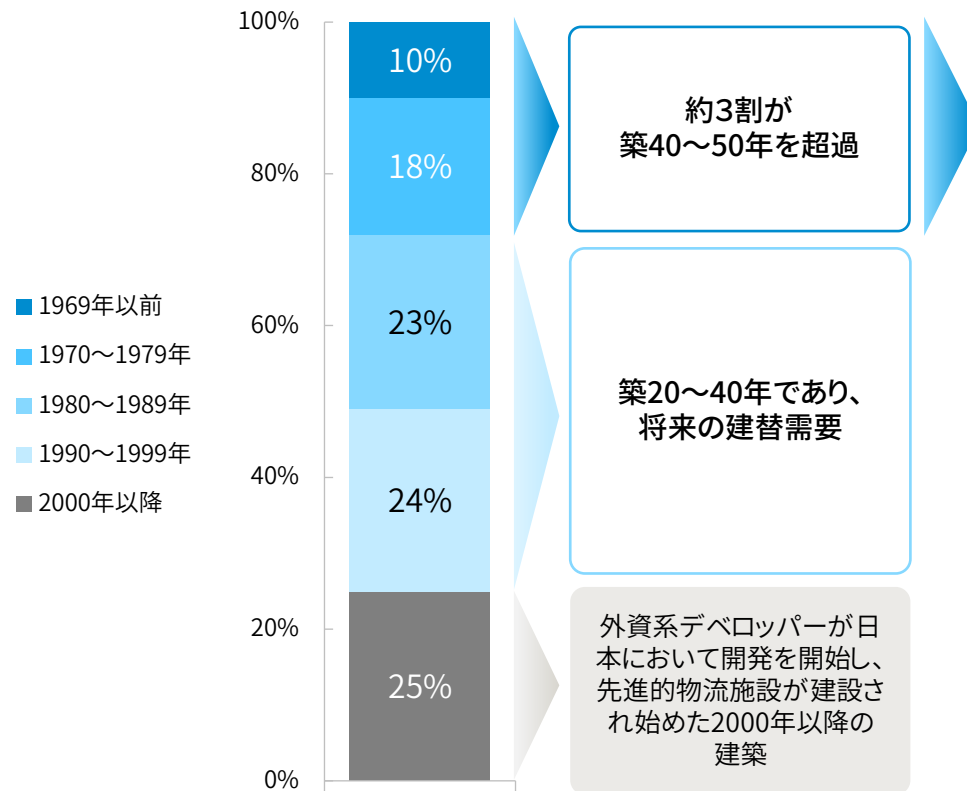
空室率は0.01%と前Qから変化はない。約1.5万坪の新規供給は消化され、既存物件は動きがない。2020CYの新規供給約7万坪は消化され、低い空室率を継続している。2021CYは約16.2万坪の新規供給が計画され、約7割の内定が進んでいるとの情報がある。一方で2021CY1Qに内定が進んでいない物件があり、空室率が増加する懸念がある。



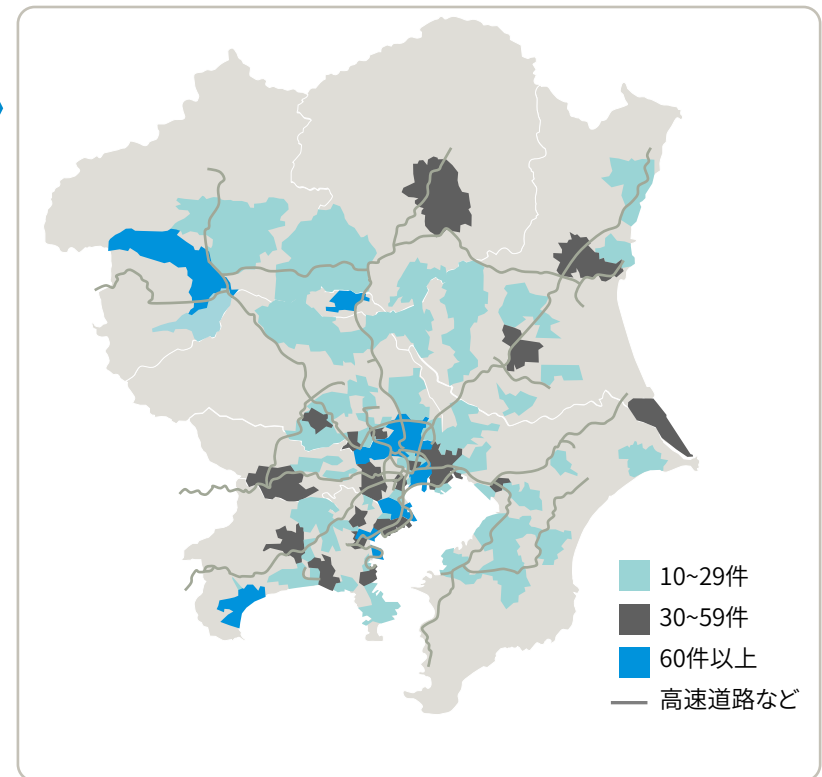
物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

- 東京都市圏^(注1)の物流施設の約3割は、高度経済成長期又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



立地件数分布



出所: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)」(調査時点は2013年10月)より本資産運用会社が作成

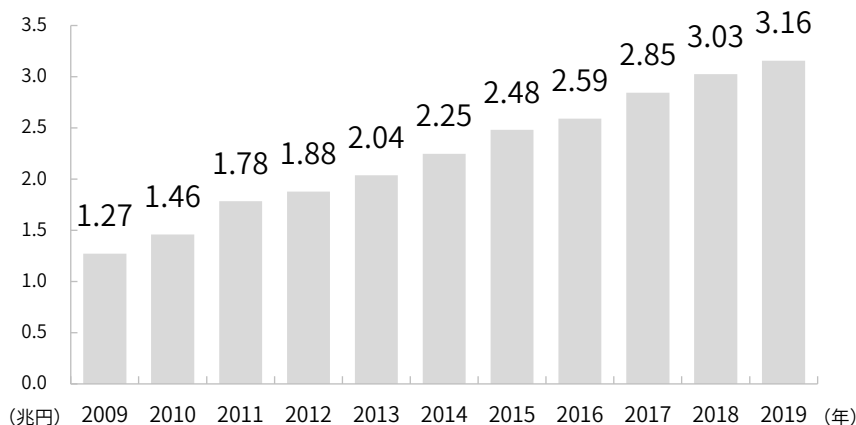
注1:「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部

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

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。

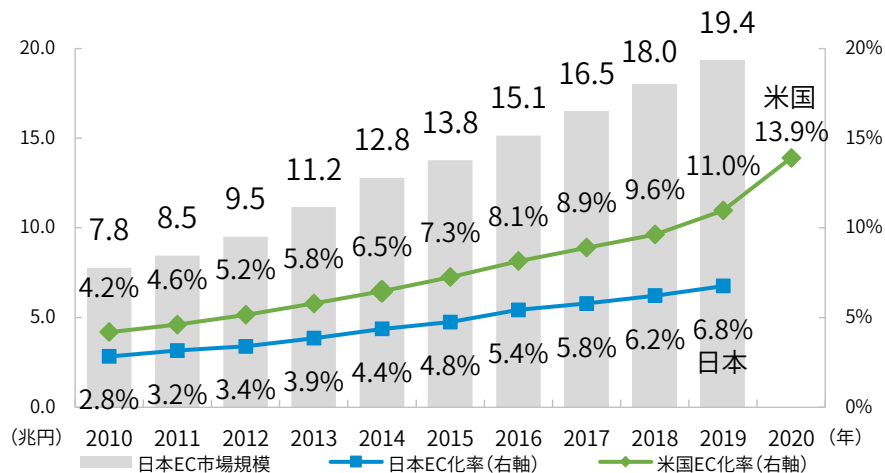
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2020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。

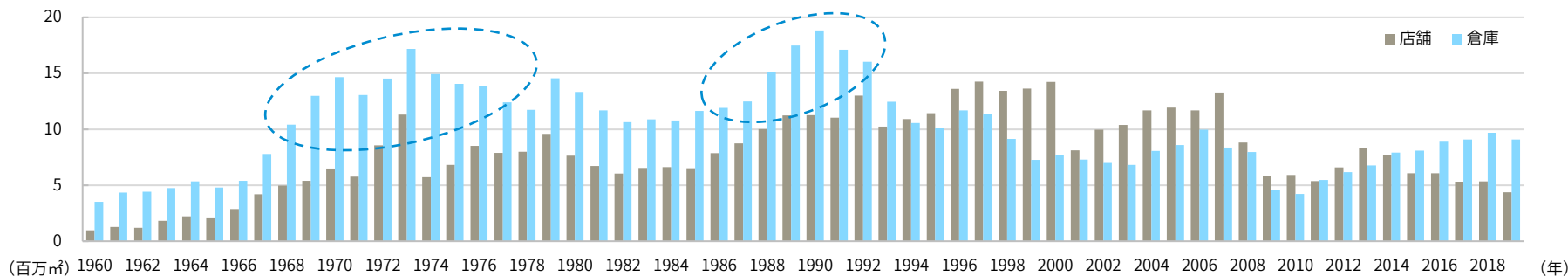
国内BtoC EC市場規模推移



出所: 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: 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



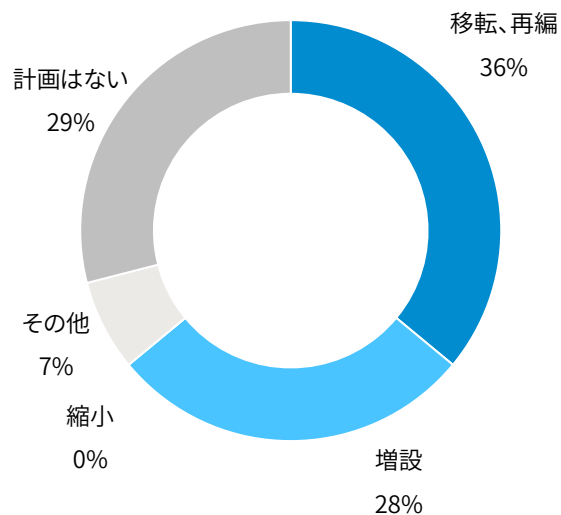
出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成

物流施設賃貸需要の高まり ③ 高まる拠点戦略の重要性

- 物流施設を利用するテナント企業の64%が物流施設の移転・増設の計画がある。

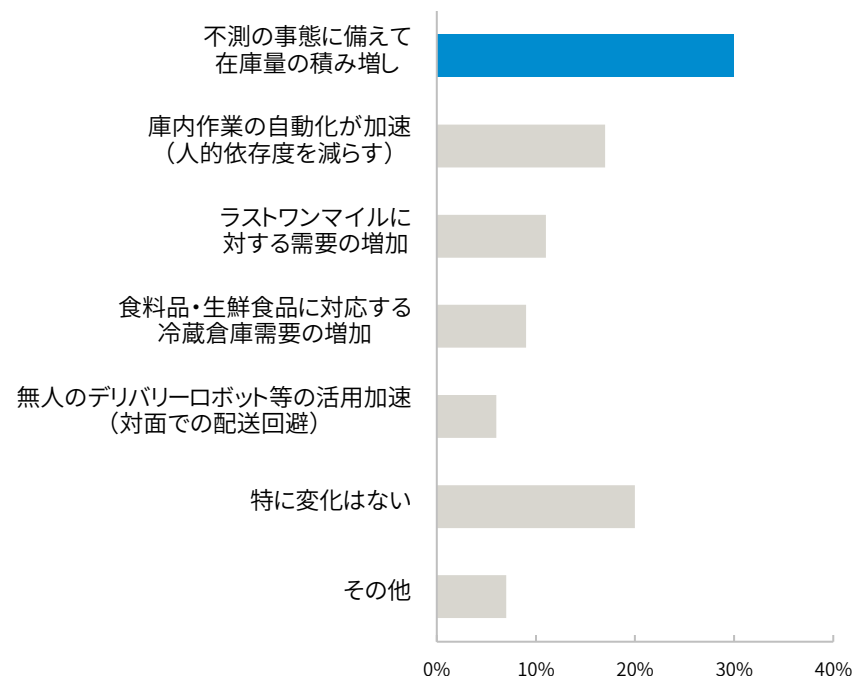
- 新型コロナウイルス感染拡大により物流施設の賃貸需要が増加する可能性。

物流施設の移転・増設などの計画



回答数: 336
 調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで
 調査対象: 物流施設を利用するテナント企業
 出所: シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」に基づき本資産運用会社が作成

物流施設を利用するテナント企業が考える
 新型コロナウイルス感染拡大が与える中長期的な変化・影響



回答数: 361
 調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで
 調査対象: 物流施設を利用するテナント企業
 出所: シービーアールイー株式会社「新型コロナ感染拡大が物流に与える影響」に基づき本資産運用会社が作成

6. Appendix

ロジスクエア狭山日高

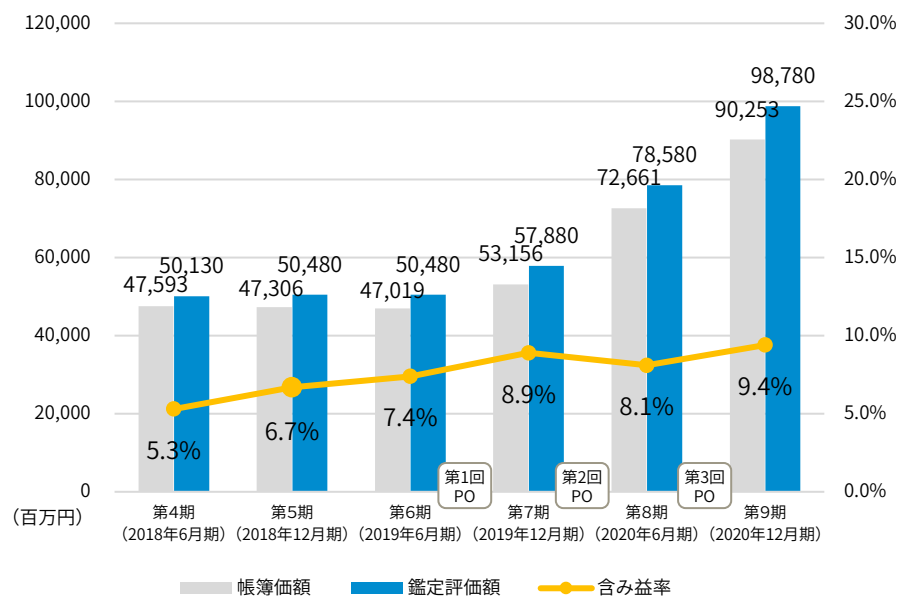
最上階の5階に、約150人が同時に利用できるカフェテリアや売店スペース、富士山も眺望できる屋上テラス等の共用アメニティを配置し、無料Wi-FiやBGM放送設備を設け、働く方々の職場環境の向上に寄与。

鑑定評価概要

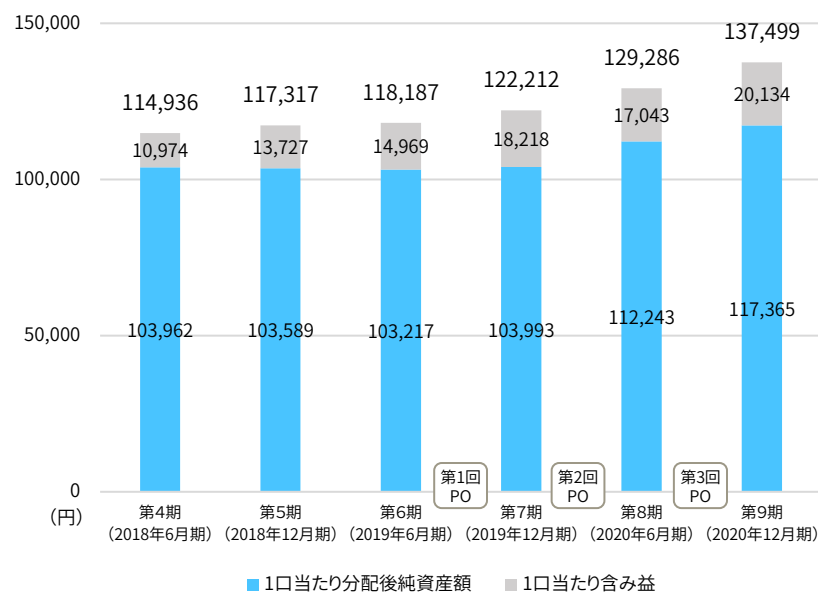
	第8期 (2020年6月期)	第9期 (2020年12月期)	前期比
鑑定評価額	78,580 百万円	98,780 百万円	+ 20,200 百万円
帳簿価額	72,661 百万円	90,253 百万円	+ 17,591 百万円
含み益	5,918 百万円	8,526 百万円	+ 2,608 百万円
含み益率	8.1 %	9.4 %	+ 1.3 %
1口当たりNAV	129,286 円	137,499 円	+ 8,212 円

第9期取得資産の取得によって
+19,080百万円
既存資産の鑑定評価によって
+1,120百万円

鑑定評価額・含み益率推移



1口当たりNAV推移



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9期末 帳簿価額 (百万円)	第9期末 ^(注) (2020年12月末)		第8期末 (2020年6月末)		増減		含み益 (百万円)	含み益率 (%)
					鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	鑑定評価額 (百万円)	直接還元 利回り(%)	鑑定評価額 (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	9,221	10,500	4.4	10,300	4.5	+ 200	△ 0.1	1,278	13.9
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,455	7,120	4.7	7,080	4.7	+ 40	—	664	10.3
M-3	ロジスクエア久喜II	2018年2月	2,079	2,024	2,220	4.7	2,180	4.8	+ 40	△ 0.1	195	9.7
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,824	14,600	4.2	14,300	4.3	+ 300	△ 0.1	1,775	13.8
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,813	7,400	4.5	7,390	4.5	+ 10	—	586	8.6
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	6,013	6,770	4.6	6,640	4.7	+ 130	△ 0.1	756	12.6
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,488	1,600	4.5	1,580	4.6	+ 20	△ 0.1	111	7.5
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,877	5,390	4.4	5,330	4.5	+ 60	△ 0.1	512	10.5
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,189	8,680	4.1	8,600	4.2	+ 80	△ 0.1	490	6.0
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,128	5,380	4.1	5,340	4.2	+ 40	△ 0.1	251	4.9
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,852	3,010	4.3	2,960	4.4	+ 50	△ 0.1	157	5.5
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,629	3,840	4.3	3,760	4.4	+ 80	△ 0.1	210	5.8
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,937	5,050	4.4	—	—	+ 5,050	—	112	2.3
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,724	12,500	4.3	—	—	+ 12,500	—	775	6.6
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,752	3,190	4.6	3,120	4.7	+ 70	△ 0.1	437	15.9
O-2	ロジスクエア千歳	2020年7月	1,300	1,320	1,530	5.4	—	—	+ 1,530	—	209	15.9
第9期末 合計／平均		—	91,527	90,253	98,780	—	78,580	—	+ 20,200	—	8,526	9.4

参考：新規取得資産取得後（2021年1月19日時点）

M-15	ロジスクエア狭山日高	2021年1月	14,066	—	14,900	4.2	—	—	—	—	834	5.9
M-16	ロジスクエア川越II	2021年1月	3,244	—	3,310	4.5	—	—	—	—	66	2.0
O-3	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	—	3,600	4.5	—	—	—	—	121	3.5
新規取得資産取得後合計／平均		—	112,316	—	120,590	—	—	—	—	—	9,547	8.6

注：新規取得資産については、2020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。

新規取得資産 M-15 ロジスクエア狭山日高^(注)

ランプウェイ型

首都圏

圏央道
国道407号太陽光
発電の
自家消費CASBEE
埼玉県
AランクBELS
★★★★

シングル



物件の特徴

- 圏央道「狭山日高」ICより約0.7kmに位置しており、国道407号へのアクセスにも優れた好立地。周辺は倉庫・工場等が多く、24時間稼働が可能。
- 1-4階は倉庫、5階は事務所・カフェテリア等を配置。ワンフロアが約18,000㎡、2階及び3階部分へ大型車両が直接乗り入れ可能なランプウェイを設け、トラックバースを1階、2階及び3階に計120台分備える。2階及び3階には出庫車両専用スロープを設け、交互通行に伴う場内車両渋滞や接触事故防止に配慮。
- 敷地南側の隣地に地役権を設定し緑化計画を満たすことで、184台分の駐車スペースを確保。
- 最上階の5階に、約150人が同時に利用できるカフェテリアや売店スペース、富士山も眺望できる屋上テラス等の共用アメニティを配置し、無料Wi-FiやBGM放送設備を設け、働く方々の職場環境の向上に寄与。

所在地	埼玉県飯能市大字芦刈場字久保12番地1他	
アクセス	圏央道「狭山日高」IC約0.7km	
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき5階建	
延床面積	73,728.44 ㎡	
総賃貸可能面積	71,211.10 ㎡	
取得価格	14,066 百万円	
鑑定評価額	14,900 百万円	
鑑定NOI利回り	4.7 %	
償却後鑑定NOI利回り	3.6 %	
竣工年月	2020年5月	
稼働率	100.0 %	



注：本投資法人は、ロジスクエア狭山日高の信託受益権のうち、準共有持分割合80%を取得しています。

Copyright (C) 2021 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

新規取得資産 M-15 ロジスクエア狭山日高



倉庫部分4層
1・2・3階バース

入出庫の導線を分離

ランプウェイは入庫車両専用、スロープは出庫車両専用にすることにより、交互通行に伴う場内車両渋滞や接触事故防止に配慮し、かつ、敷地を最大限に活用

ホバリングスペース

屋上には災害時の消防隊による救助用にヘリコプターのホバリングスペースを設置



太陽光発電の自家消費

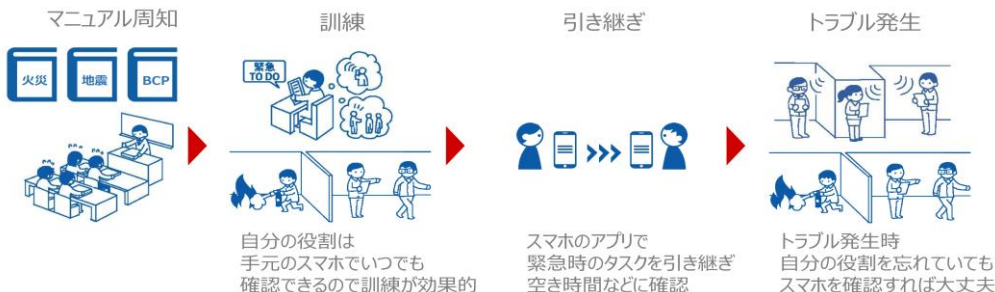
屋根を太陽光発電業者に賃貸し、賃借人が出力751キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

サンドイッチパネル

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

防災支援システム

能美防災株式会社が開発した防災支援システムTASKisを導入したことにより、火災時に従業員や施設管理者などのスマートフォンに施設内のどの場所で火災が発生しているかなどの情報を瞬時に伝達することが可能となり、避難や消火といった自衛消防隊の活動支援を施設全体で効率的に進めることが可能。



パウダーコーナー



小物入れ



AED



人感センサー・節水型衛生器具

全館LED照明



非常用発電機



圏央道・関越自動車道双方にアクセス可能なロジスクエア



物件の特徴

- 圏央道「坂戸」ICより約3.6km、関越自動車道「川越」ICより約7.0km、同じく「鶴ヶ島」ICより約7.0kmに位置しており、主要幹線道路である国道254号へのアクセスにも優れた好立地。
- 隣接する2区画で構成され、東側区画には約14,000㎡の物流施設、西側区画には主に駐車場スペースを設置。
- 緊急地震速報システムの導入、AEDの設置や、万一の火災時における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することで、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。
- 屋根を太陽光発電業者に賃貸し、賃借人が太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

所在地	埼玉県川越市大字下小坂字上谷110番地1他	
アクセス	圏央道「坂戸」IC約3.6km 関越自動車道「川越」IC約7.0km 関越自動車道「鶴ヶ島」IC約7.0km	
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
延床面積	14,281.38 ㎡	
総賃貸可能面積	14,281.38 ㎡	
取得価格	3,244 百万円	
鑑定評価額	3,310 百万円	
鑑定NOI利回り	4.8 %	
償却後鑑定NOI利回り	3.9 %	
竣工年月	2019年6月	
稼働率	100.0 %	



西側区画に駐車場スペースを設置

注：ロジスクエア川越Ⅱには2棟の建物が存在しますが、「建物構造」には、2棟のうち延床面積の大きい建物に係る不動産登記簿上の建物構造を記載し、「延床面積」は、2棟に係る不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載し、また、「竣工年月」には、2棟のうち延床面積の大きい建物に係る不動産登記簿に基づき記載しています。

関西圏の広域物流拠点として24時間稼働も可能なロジスクエア



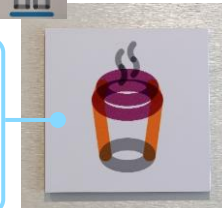
物件の特徴

- 神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」ICより約1.6kmに位置。「神戸複合産業団地(神戸テクノ・ロジスティックパーク)」に立地し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。
- 神戸淡路鳴門自動車道から阪神高速道路を經由しての三宮や大阪中心部へのアクセスはもとより、京都方面へは山陽自動車道から2018年に開通した新名神高速道路(神戸ジャンクション～高槻ジャンクション間)ルートと、従来の中国自動車道・名神高速道路ルートの2ルートから選べるようになり利便性が向上したことにより、神戸市、大阪市、京都市の関西主要都市のみならず、岡山県、徳島県も含めた広域物流拠点立地として優れています。
- 本物件が所在する神戸市西区は神戸市の中でも最大の人口数を擁する行政区であり、最寄駅の神戸電鉄粟生線の「木津」駅より約750mと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位。

所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘三丁目10番地4
アクセス	神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」IC約1.6km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
延床面積	16,006.20 m ²
総賃貸可能面積	16,023.00 m ²
取得価格	3,479 百万円
鑑定評価額	3,600 百万円
鑑定NOI利回り	4.8 %
償却後鑑定NOI利回り	3.9 %
竣工年月	2020年4月
稼働率	100.0 %



施設内のサインに有効天井高、床荷重、照度等の倉庫機能を可視化した親近感のあるデザインを採用

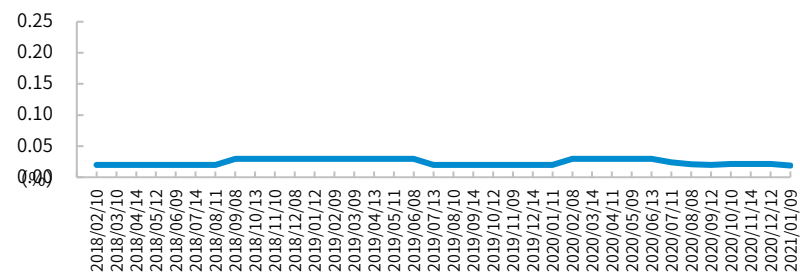


新型コロナウイルス感染拡大後もキャッシュ・フローは安定的

テナントからの賃料の支払猶予や賃料減額の要請はなし テナントの信用状況は従前と同じ水準で推移

- 2021年2月17日現在、テナントから稼働状況や収支の悪化に起因した支払猶予や賃料減額の申し入れはありません。
- 2021年2月17日現在、テナントからは支払期日までに契約賃料全額の支払いを受けていることを確認しています。

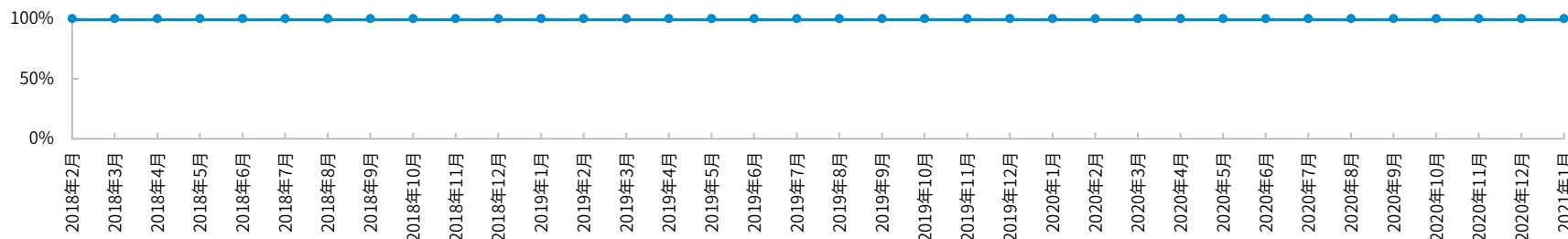
テナントの倒産予測値(注)



注:本投資法人の「テナントの信用状況」又は「テナントの倒産予測値」は、保有資産の各テナントの株式会社帝国データバンクの倒産予測値*を賃貸面積で加重平均し、百分率で小数第3位を四捨五入した数値です。
*「倒産予測値」は、株式会社帝国データバンクが、信用調査と情報取材ネットワークにより蓄積したデータを元に、独自のデータ解析手法を用いて、企業が1年以内に倒産する確率を数値化したもので、0~100%の間の値で個別企業ごとに算出されます。

上場以来、稼働率は100.0%を維持

稼働率推移



投資主の状況

主要な投資主 (2020年12月末日現在)

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	95,355	22.5
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	78,500	18.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	21,412	5.1
株式会社シーアールイー	20,390	4.8
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	19,353	4.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,884	2.1
株式会社横浜銀行	7,399	1.7
STICHTING PENSIOEN FONDS METAAL EN TECHNIEK	6,106	1.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	5,331	1.3
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS MILM FE	4,384	1.0
合計	267,114	63.1

所有者別投資主数 (2020年12月末日現在)

	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	8,835	95.7
金融機関	63	0.7
その他国内法人	185	2.0
外国人	127	1.4
証券会社	22	0.2
合計	9,232	100.0

所有者別投資口数

