

証券コード3487



CREロジステイクスファンド投資法人

個人投資家様向け説明会資料

2024年3月28日

CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

1. CREロジスティクスファンド投資法人の概要及びJリート of の仕組み	P.2
2. 上場後から現在までの成長の軌跡	P.6
3. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	P.9
4. スポンサーの特徴	P.14
5. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	P.19
6. Appendix	P.33

1. CREロジスティクスファンド投資法人の概要及びリートの仕組み



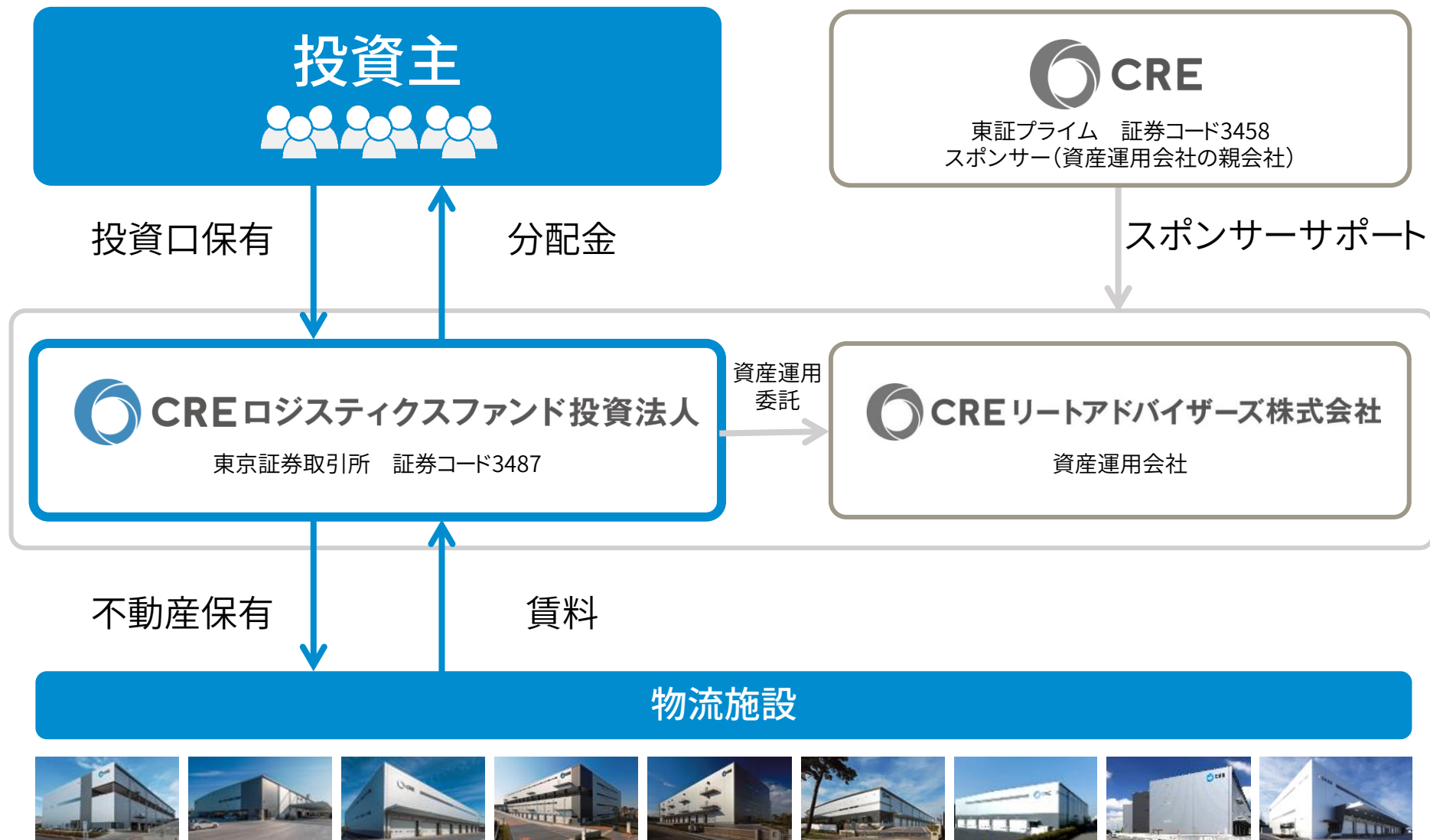
ロジスクエア川越

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し、24時間稼働が可能。

CREロジスティクスファンド投資法人の概要

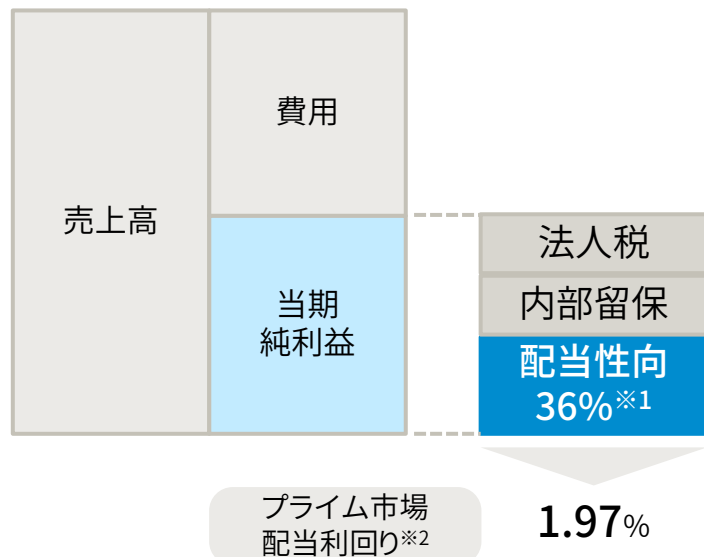
投資法人名	CREロジスティクスファンド投資法人
証券コード	3487
代表	執行役員 伊藤 毅
上場日	2018年2月7日
保有資産	物流施設 21物件 1,595億円(取得価格総額)
決算月	6月・12月
資産運用会社	CREリートアドバイザーズ株式会社
スポンサー	株式会社シーアールイー(東証プライム3458、以下「CRE」)
予想分配金	2024年6月期 3,619円 2024年12月期 3,654円

J-REITの仕組み (1) スキーム



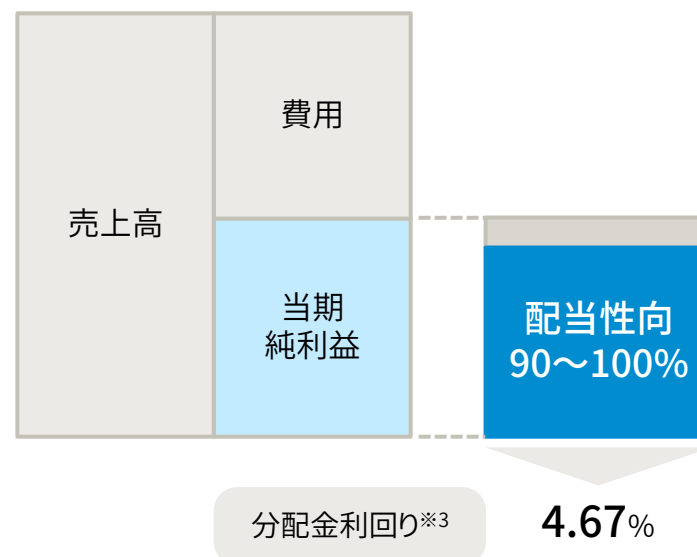
投資法人の仕組み(2)

事業会社



- 利益から法人税を差し引いた、「税引き後利益」から投資主に配当。
- 会社が成長するための蓄え(内部留保)をするケースもあり。

投資法人



- 利益の90%超を投資主に分配する等の要件を満たすと、利益の配当等について、損金算入が可能。
- 利益のほぼ全てを分配。

※1 出所:日本取引所グループ「東証プライム2023年3月期決算短信集計」

※2 出所:日本取引所グループ「東証プライム株式平均利回り(2024年2月)」

※3 出所:不動産証券化協会「ARES J-REIT Databook(2024年2月末時点)」



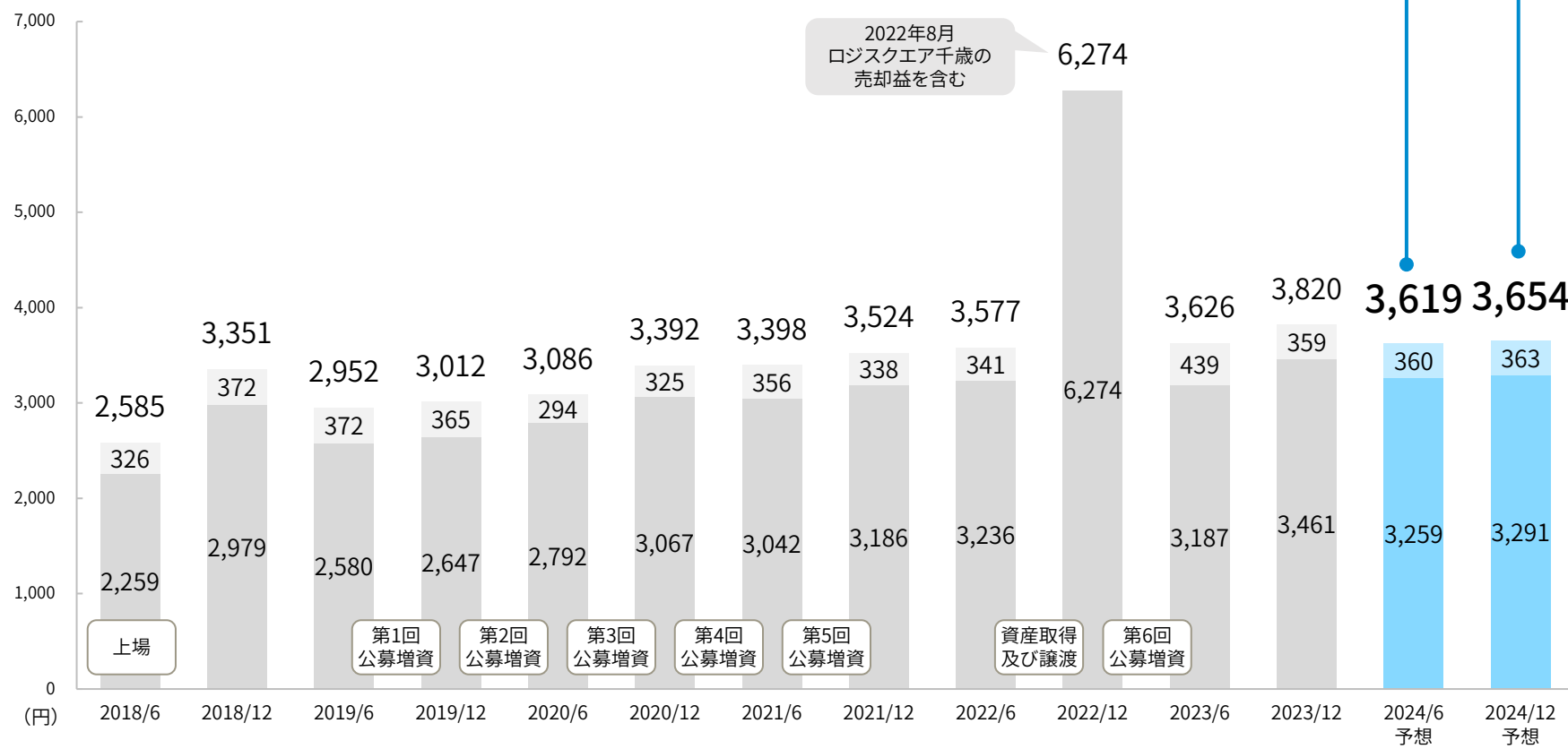
2. 上場後から現在までの成長の軌跡

ロジスクエア新座

都心部へのアクセスに優れ、JR新座貨物ターミナル駅から約3kmとモーダルシフトへの取組みが可能。

1口当たり分配金の実績と予想

年間分配金 **7,273円**
 分配金利回り(注) **4.8%**

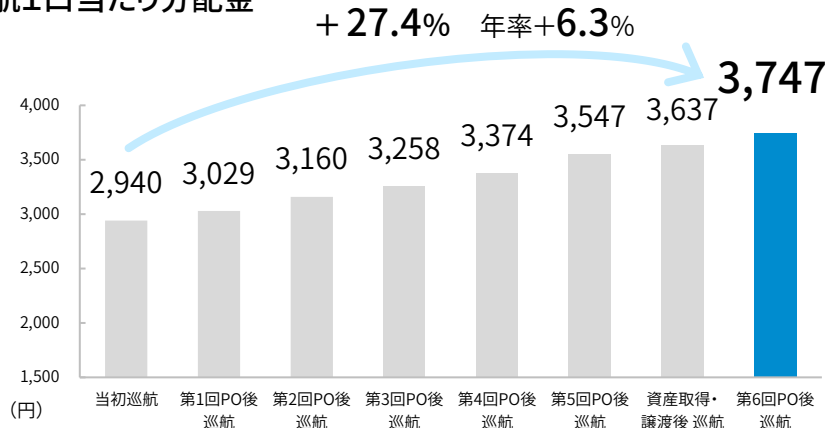


■ 1口当たり利益分配金 ■ 1口当たり利益超過分配金

注：分配金利回りは、2024年6月期及び2024年12月期の1口当たり予想分配金÷2024年3月22日終値151,300円で計算しています。

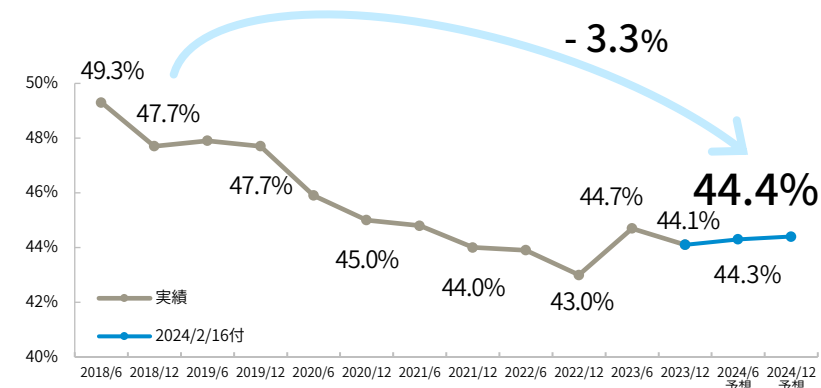
2018年2月に上場して以降、6回の公募増資及び物件取得・売却を通じて着実に成長

巡航1口当たり分配金



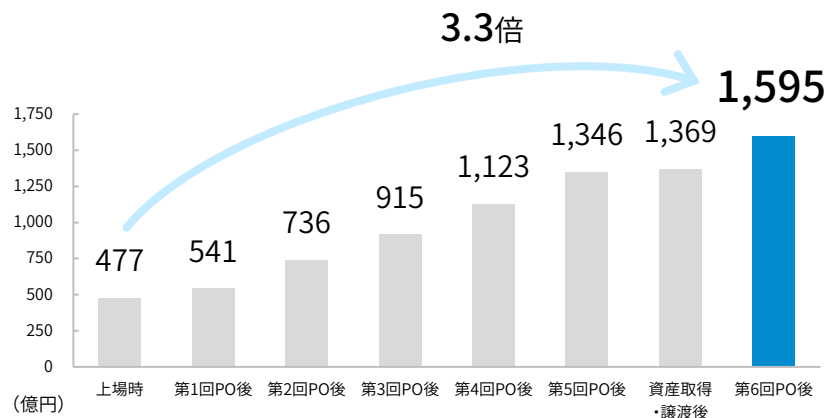
注:巡航1口当たり分配金とは、一時的要因を調整した1口当たり分配金をいいます。また、1口当たり利益超過分配金を含みます。

LTV



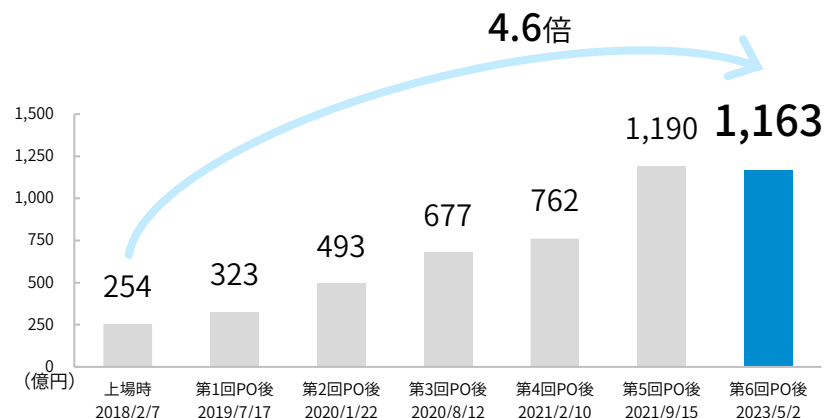
注:各期末時点の総資産に対する有利子負債の割合を記載しています。

資産規模



注:資産規模とは取得価格の総額をいいます。

時価総額



注:各公募増資の受渡日の終値と公募増資後の発行済投資口の総口数をもとに計算しています。また、第3回PO、第4回PO及び第6回POには第三者割当を含みます。

3. CREロジステイクスファンド投資法人の特徴

ロジスクエア春日部

照明や家具の企画・製造・販売を手がける小泉産業グループのコイズミ物流株式会社が東日本一帯をカバーする拠点として使用。全館の照明に小泉産業グループの製品を採用。

本投資法人の特徴・優位性

特
徴

1. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ
2. 長期安定的な資産運用
3. 明確な外部成長戦略

優
位
性

質の高いポートフォリオ

稼働率 100.0 %

平均賃貸借残存期間 3.6 年

平均築年数 5.4 年

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有するCRE

CREが開発し保有する物流施設の全てについて、取得する機会の提供を受ける

CREの開発プロジェクトは、19物件・約95万㎡(延床面積)

注1: ポートフォリオに関する数値は2023年12月末日を基準に計算。以下、同じ。

注2: 開発プロジェクトに関する数値は2024年1月31日現在。

質の高いポートフォリオ (1) キャッシュ・フローの安定性

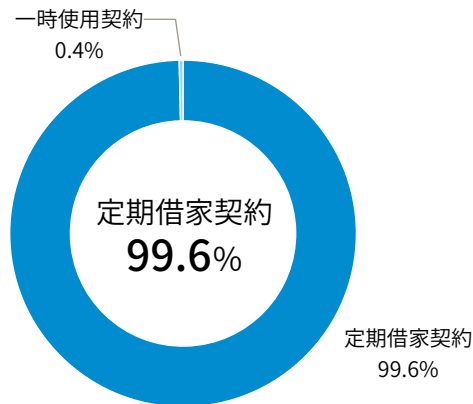
安定的運営が可能な契約形態

- 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



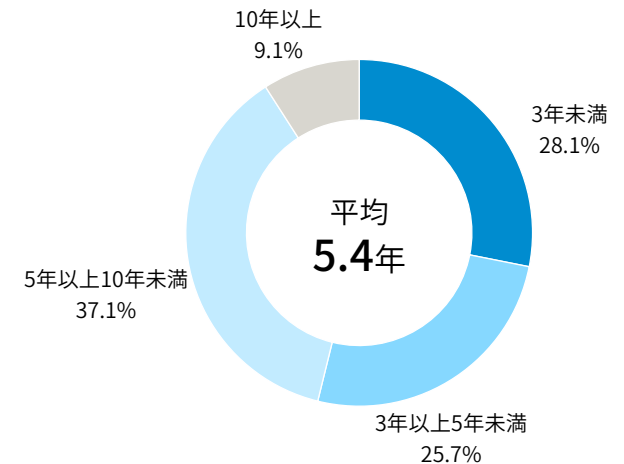
定期借家契約は、中途解約が不可であり、契約満了時期が明確です。

固定賃料比率



固定賃料は、賃料が一定額に定められており、賃料が下がるおそれはありません。

築年数

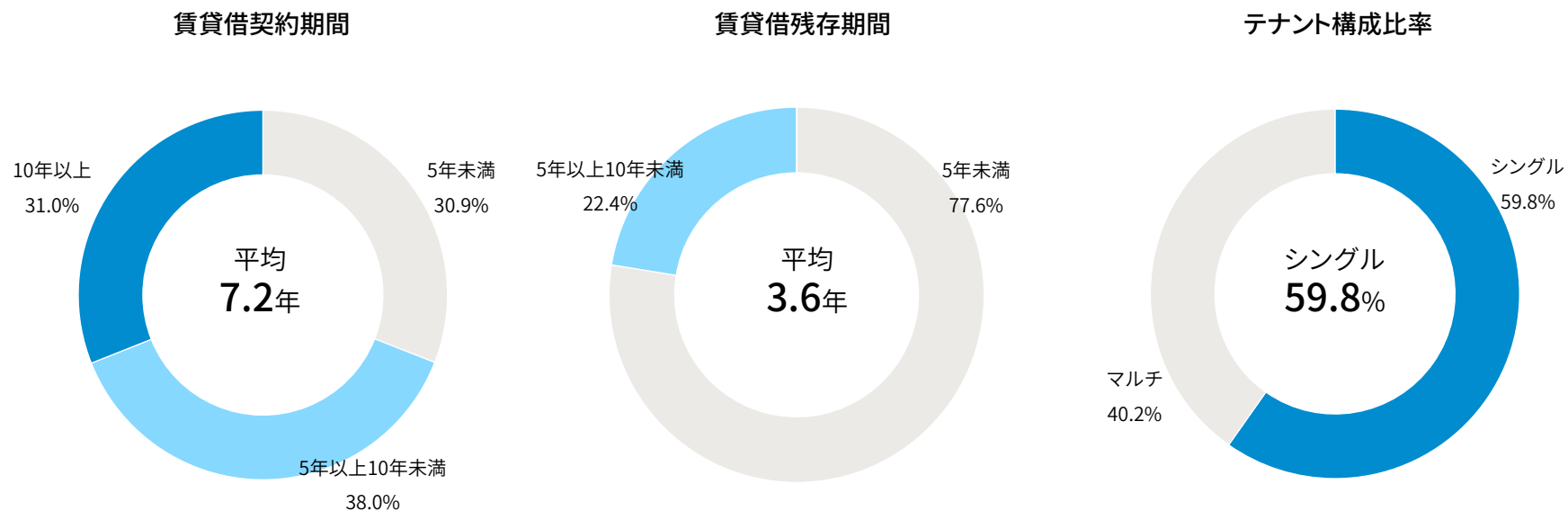


築浅の物件を組み入れることにより、修繕費や資本的支出を低く抑えることができます。

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

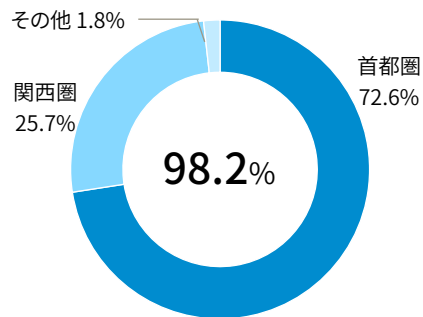
テナントの事業計画にも配慮し長期の契約を締結することで、ポートフォリオの安定性にも寄与



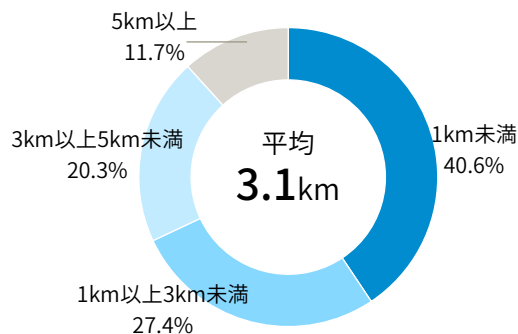
質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

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

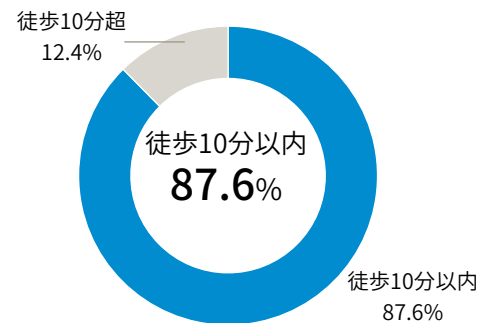
首都圏・関西圏比率



インターチェンジまでの走行距離



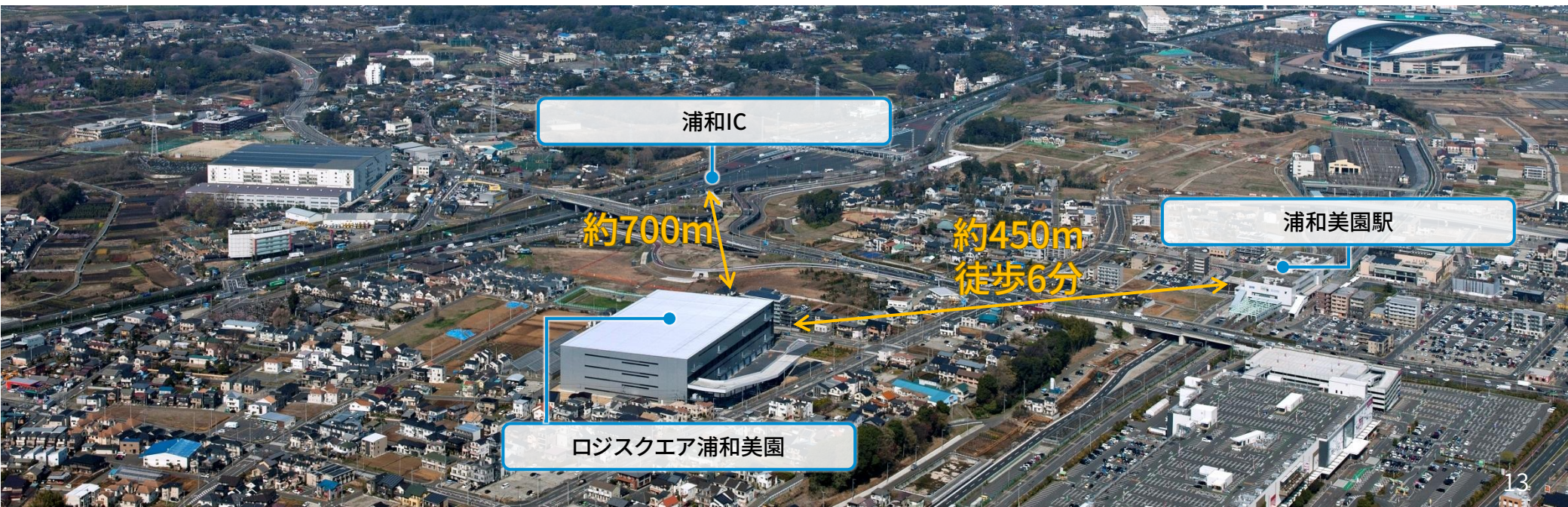
公共交通機関からの所要時間



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。





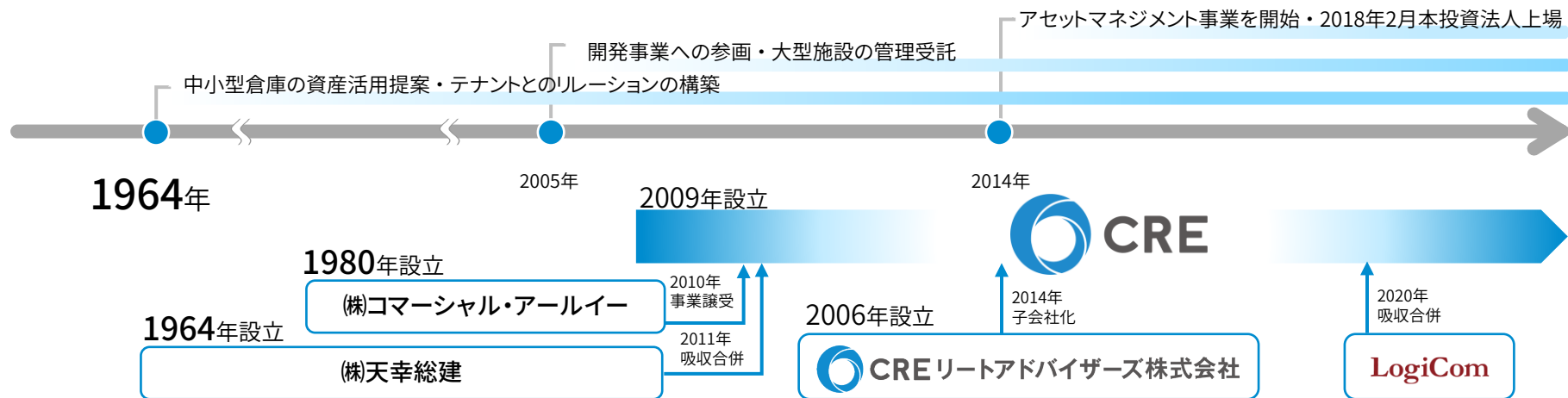
4. スポンサーの特徴

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)に程近く、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。

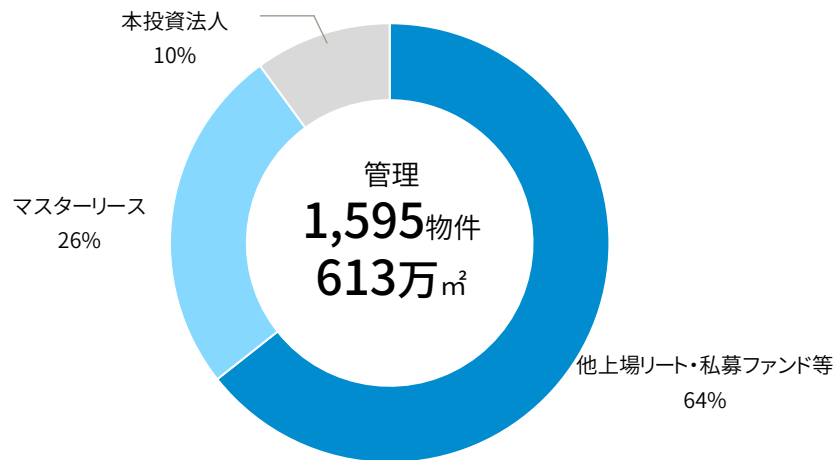
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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



他社からの管理受託実績が豊富^(注)

本投資法人は、CREグループの613万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

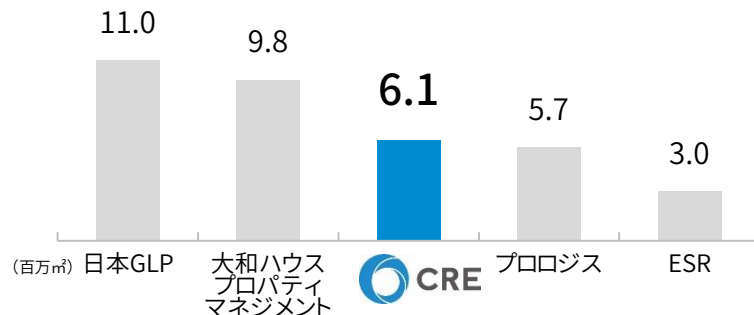


注: 2023年7月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

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

物流施設中心型PM会社で3位の管理実績

受託面積上位5社



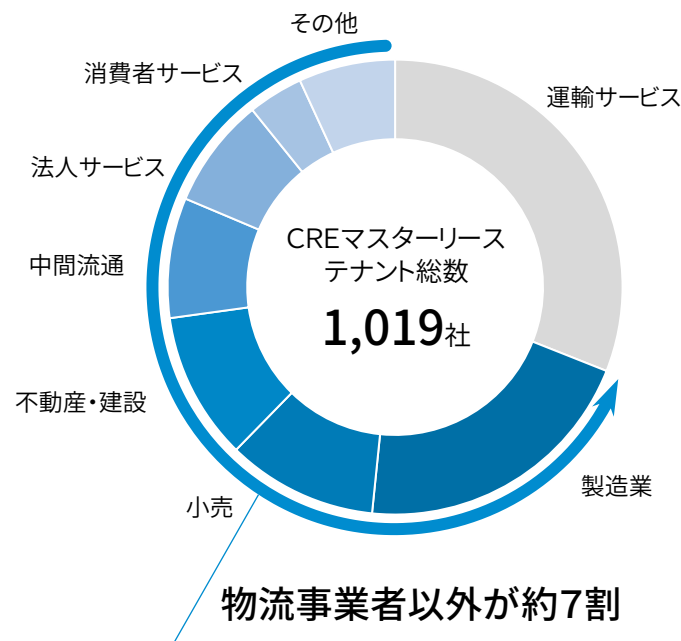
主要な顧客

- ・ 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
 - ・ KDX不動産投資法人
 - ・ ユナイテッド・アーバン投資法人
 - ・ 産業ファンド投資法人
 - ・ 三菱地所物流リート投資法人
 - ・ 三菱地所投資顧問(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)
 - ・ ヤマト運輸(株)
 - ・ 東急不動産リート・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」(2023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んでいます。
 注2: 株式会社シーアールイー「2024年7月期第2四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

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。



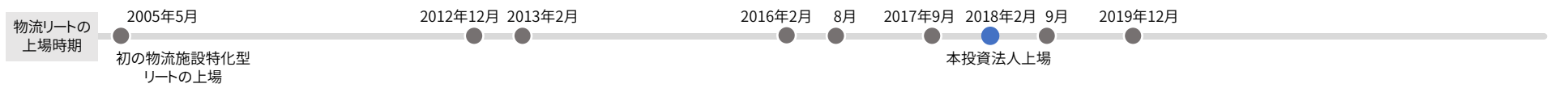
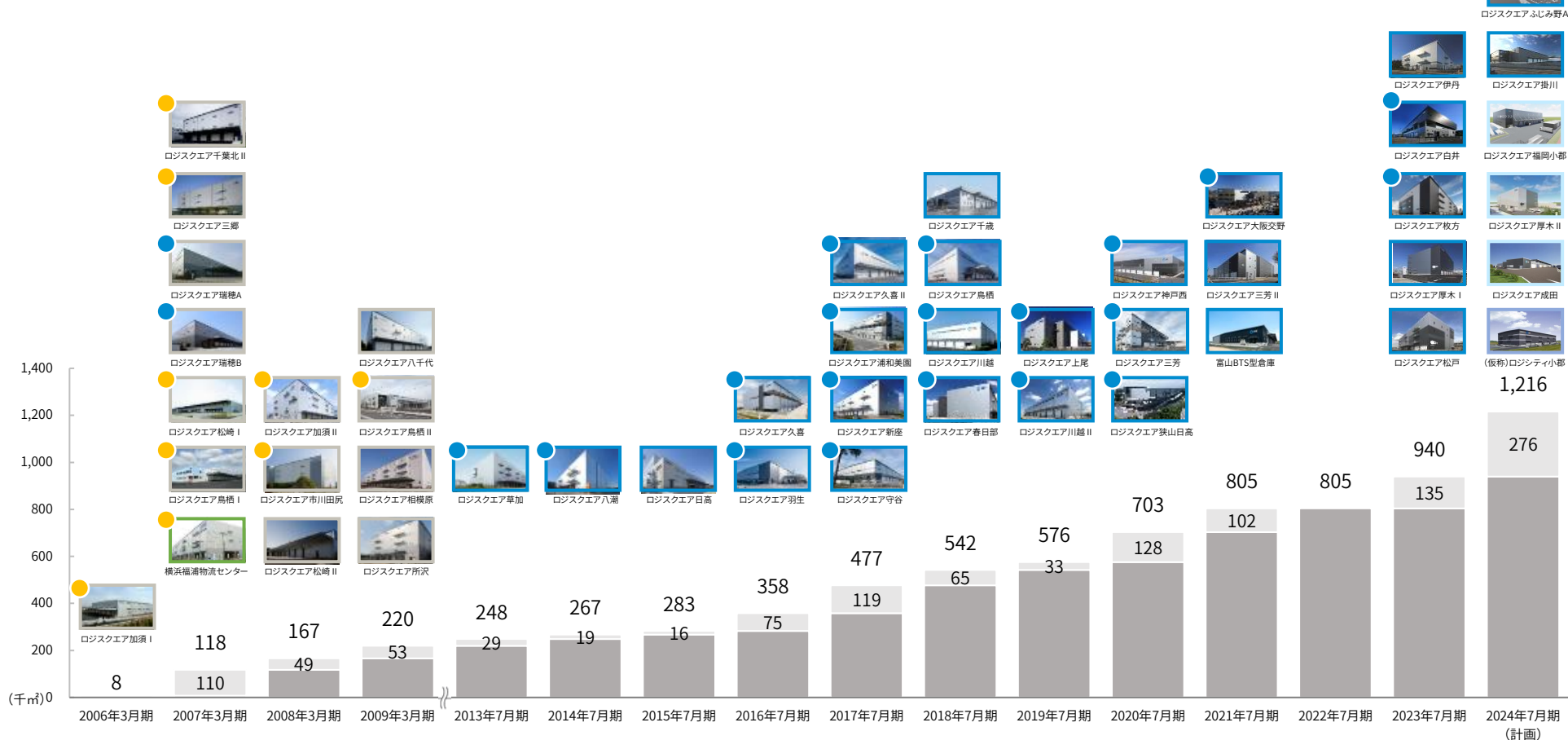
注: 2023年7月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を本資産運用会社が判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発

累積延床面積
 期中に開発が完了した又は完了する予定の物件の延床面積合計
 はコマーシャル・アールイー開発物件
 はコマーシャル・アールイーとケネディクスとの共同開発物件
 はCRE開発物件
 はCRE開発物件(予定)
 はCREと福岡地所との共同開発物件(予定)
 は他リート保有物件
 は本投資法人保有資産
 は優先交渉物件

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

44物件、約1,127千㎡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及びCRE子会社等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2024年1月31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2024年1月31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。

CREの開発プロジェクト

開発プロジェクト

合計 **19** 物件 延床面積 **949,125** m²

優先交渉物件



ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641m²
③愛知県一宮市



ロジスクエア松戸
①2023年5月
②15,642m²
③千葉県松戸市



ロジスクエア福岡小郡
①2024年2月
②23,913m²
③福岡県小郡市



ロジスクエア成田
①2024年5月
②17,973m²
③千葉県成田市



ロジスクエア厚木 I
①2023年3月
②18,236m²
③神奈川県愛川町



ロジスクエア掛川
①2024年1月
②14,236m²
③静岡県掛川市



ロジスクエア厚木 II
①2024年3月
②18,422m²
③神奈川県厚木市



(仮称)ロジシティ小郡
①2024年7月
②28,364m²
③福岡県小郡市

CRE開発物件



ロジスクエアふじみ野A・B・C
①A:2024年1月 ②A:112,340m²
B:2024年10月 B:114,083m²
C:2025年 C:43,283m²
③埼玉県ふじみ野市



ロジスクエア京田辺A・B
①A:2025年2月 ②A:155,878m²
B:2026年 B:87,534m²
③京都府京田辺市



ロジスクエア朝霞A・B
①A:2026年 ②A:96,000m²
B:2026年 B:65,500m²
③埼玉県朝霞市

他、4物件 77,080m²

注1:2024年1月31日現在、本投資法人はCREグループとの間で上記各物件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。
注2:「(仮称)ロジシティ小郡」はCREと福岡地所株式会社との共同開発物件です。

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地



5. 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。

外部環境の変化を踏まえた成長戦略

環境認識

- ・ インフレが一時的にとどまらず継続する可能性
- ・ 長期金利水準の切り上がりと今後の更なる上昇の可能性

資産

Net Cash Flowの引き上げ

- ・ 賃料増額・空室回避による営業収益の最大化
- ・ 賃貸事業費用・資本的支出の適切なコントロール

負債

負債コストの抑制と財務安定性の確保

- ・ 経済条件とリスクのバランスを十分に考慮した上で、変動金利の導入により負債コストの増加を抑制
- ・ 中期・長期の借入により安定的な資金調達を推進

純資産

資本コストを意識した資金調達

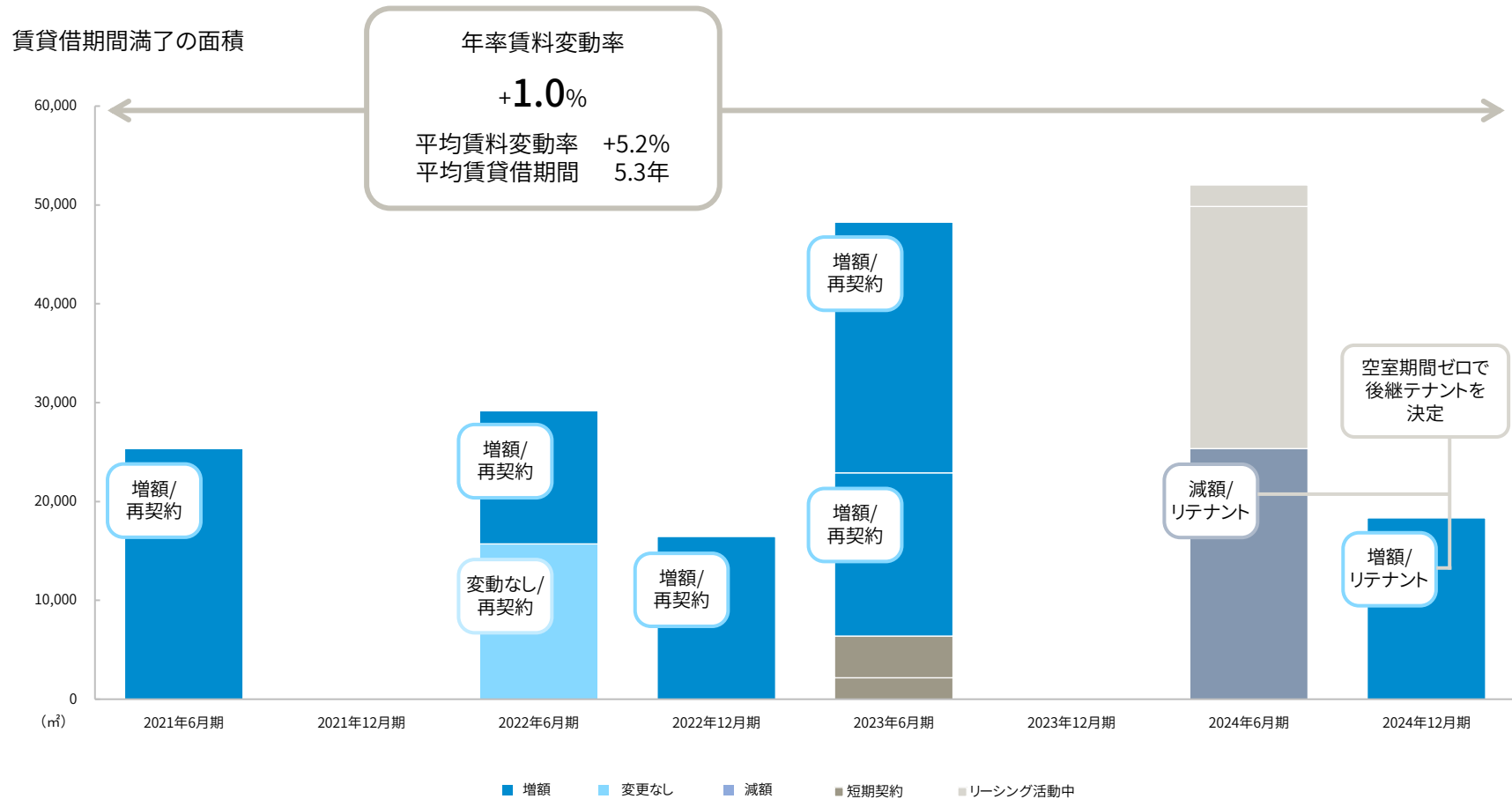
- ・ 投資主価値向上のため、1口当たりNAV・DPUを増加させることができる投資口価格水準での公募増資の実施
- ・ 2~3か月かかっているPO準備期間の短縮を推進

1口当たりNAV・DPUの継続的な成長を目指す

注:「Net Cash Flow (NCF)」とは、NOI (Net Operating Income) の略語で、賃貸事業収益から減価償却費を除く賃貸事業費用を引いた金額) から資本的支出を引いた金額をいいます。

NCFの引き上げ (1) 営業収益の最大化

満了を迎えた契約について着実な賃料増額を実現

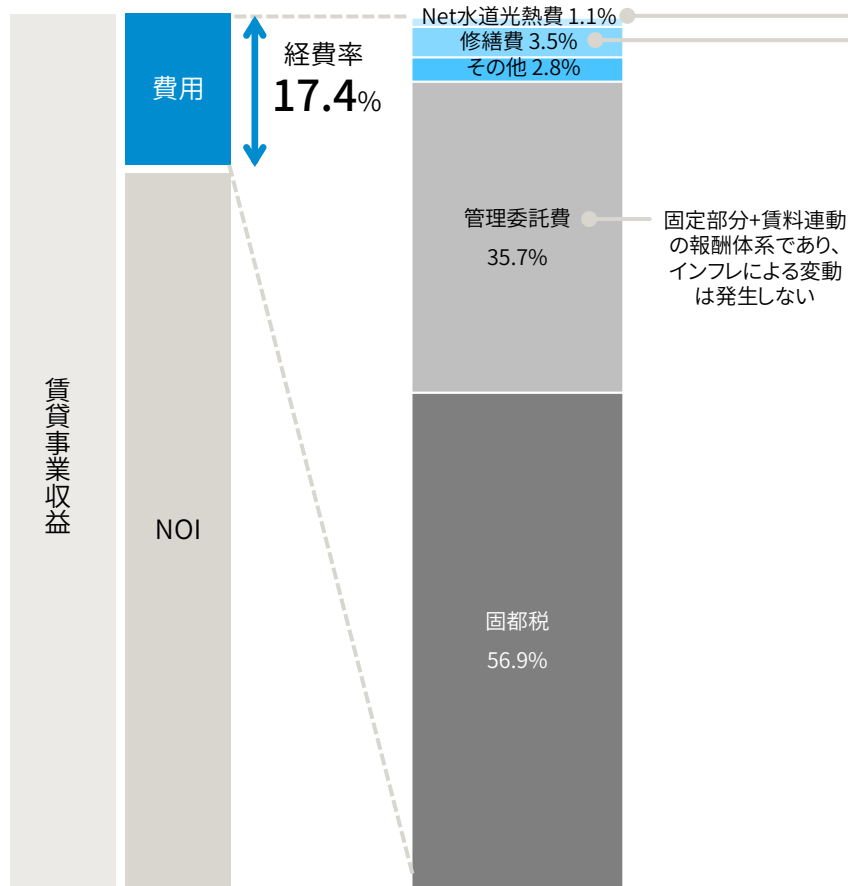


注1: 賃料の増減は、契約満了後の賃料及び共益費の変更によって変動する1期あたりの賃貸事業収入(フリーレントの付与による実質的な減額等を考慮した実質賃料)によって判断しています。
 注2: 2023年6月期の増額のうち1本は現行テナントとの個別事情により市場賃料より高い賃料となったため、賃料変動率の計算から除外しています。また、短期契約及びリーシング活動中のものは考慮していません。
 注3: 2024年6月期の減額は、現行テナントとの個別事情により市場賃料より高い賃料となった契約が満了のうえ退去する予定であり、後継テナントとは市場賃料と同水準の賃料で契約を締結した結果、減額が生じるものです。

NCFの引き上げ (2) 賃貸事業費用・資本的支出の適切なコントロール

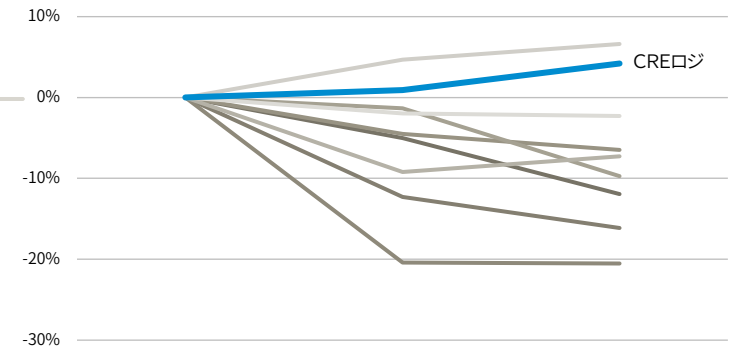
インフレの影響を受けにくい収支構造

本投資法人の2023年12月期の賃貸事業費用の内訳



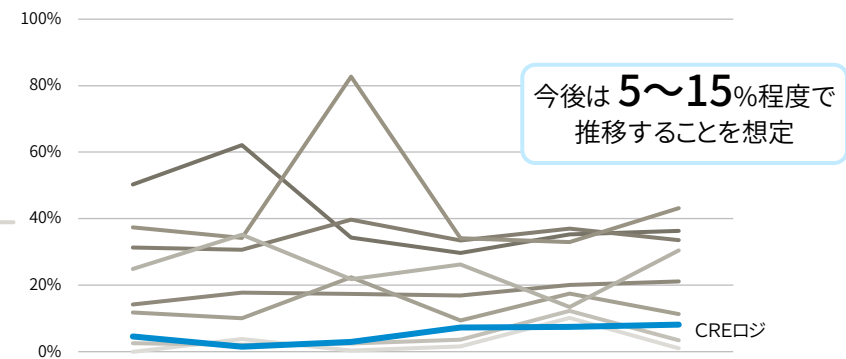
水道光熱損益率はほぼ一定で推移

上場物流リート直近3年間の水道光熱損益率の変動幅



工事金額(修繕費・資本的支出)は低位に推移

上場物流リート直近6期の減価償却費に対する工事金額の割合



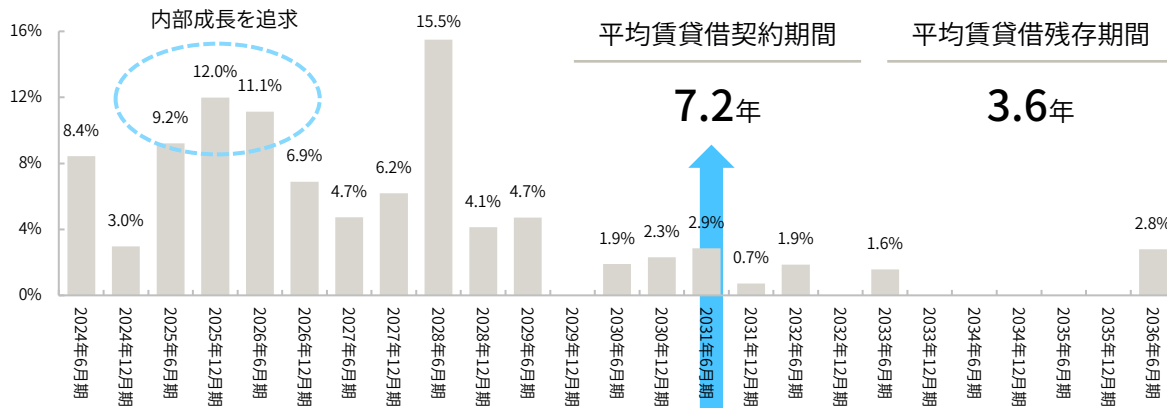
注1:「NOI」とは、Net Operating Incomeの略語で、賃貸事業収益(主に賃料収入)から減価償却費を除く賃貸事業費用(管理費、固定資産税等の経費)を引いた金額をいいます。
 注2:経費率は、固都税費用化前の物件を除外して計算しています。また、水道光熱費はnet換算し、次の計算式により求めています。経費率=(賃貸事業費用-減価償却費-水道光熱費用)-(水道光熱売上-水道光熱費用)÷(賃貸事業収益-水道光熱売上)
 注3:他リートの情報については、各社開示資料より本資産運用会社で作成。

資産・負債の期間に対する考え方

資産

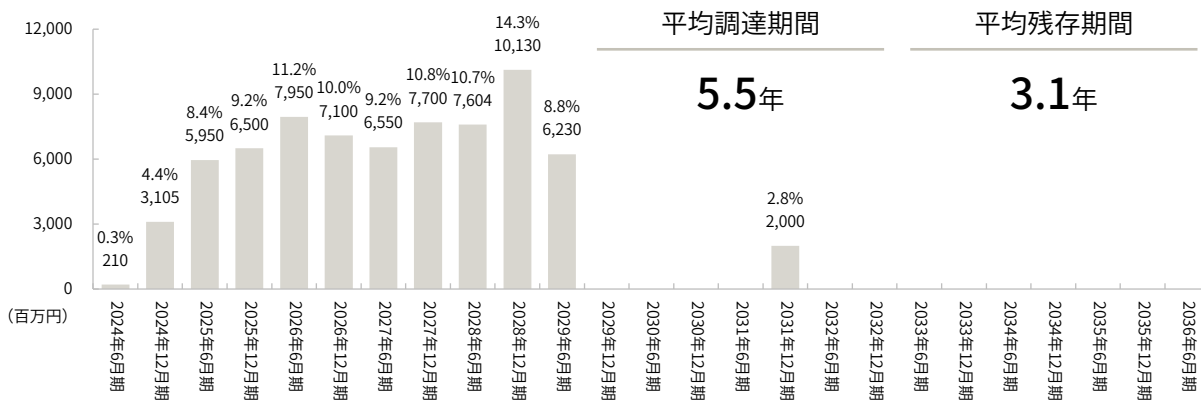
負債

賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース、2023年12月末日現在)



賃貸借契約期間は現在は5年が標準であり、徐々に短期化する見通し。
負債調達期間については、負債コスト増加に配慮しながら長期化を目指す。

有利子負債の返済期限の分散状況(2024年1月末日現在)



CPI連動条項の導入に拘らず柔軟に運用

理由

- テナントに配慮した契約形態にすることにより、粘着度を向上。
- 契約期間は短期化しており、現在は5年が標準。以前より、賃料増額の機会が増加。

賃貸借開始時期と賃貸借契約期間の分布

● 終了済み契約 ● 契約期間内・契約開始前

有利子負債に対する考え方

- 中期・長期の借入れにより安定的な資金調達を推進。
- 経済条件とリスクのバランスを十分に考慮した上で、変動金利の導入により負債コストの増加を抑制。
- LTVは43~45%を目安に運用する方針を継続。

負債コストの抑制と財務安定性を確保

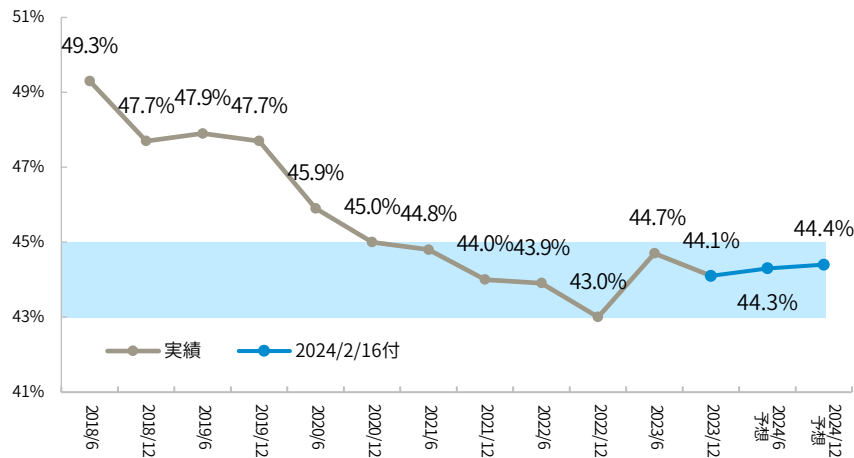
負債

負債コストの抑制と財務安定性の確保を推進

長期負債比率	固定金利比率	平均負債金利
99.2%	81.2%	0.624%
鑑定LTV	格付(R&I)	格付(JCR)
37.4%	A(安定的)	A+(安定的)

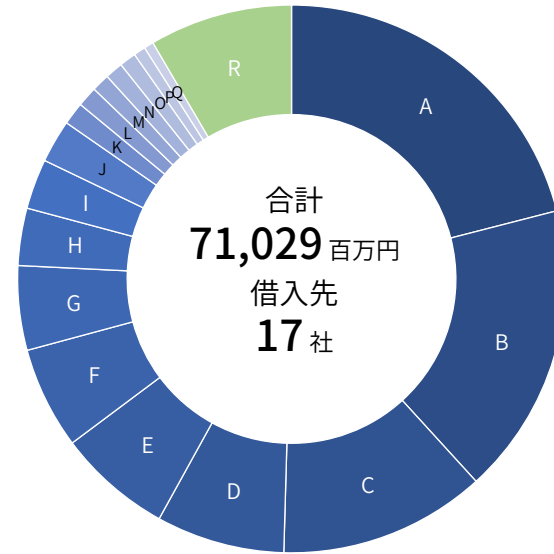
注：鑑定LTVは2023年12月末日時点、その他は2024年1月末日時点

LTVは43~45%を目安に運用



有利子負債の調達先を分散

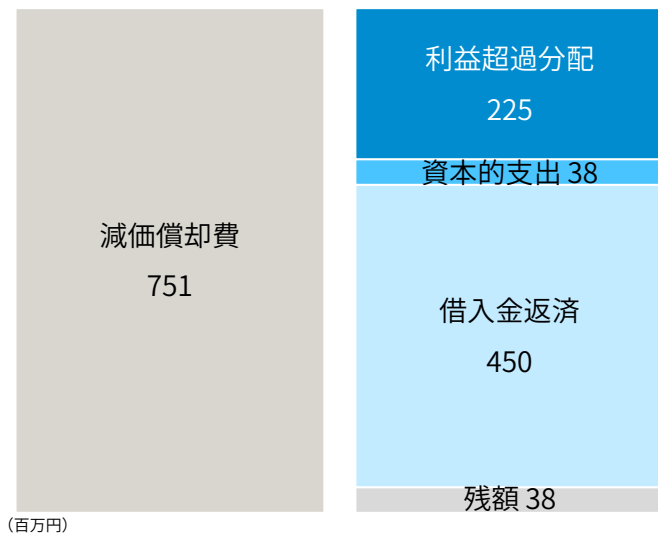
調達先の内訳 (2024年1月末日時点)



A 三井住友銀行	21.0%	J 福岡銀行	2.5%
B みずほ銀行	17.2%	K 百十四銀行	1.3%
C 日本政策投資銀行	12.2%	L 山口銀行	1.2%
D りそな銀行	7.6%	M 静岡銀行	1.1%
E 三菱UFJ銀行	6.8%	N 山梨中央銀行	1.1%
F 三井住友信託銀行	6.0%	O ゆうちょ銀行	1.0%
G 西日本シティ銀行	5.0%	P 富山銀行	0.7%
H SBI新生銀行	3.4%	Q 千葉銀行	0.6%
I あおぞら銀行	3.0%	R 投資法人債(グリーンボンド)	8.4%

手元資金を有効に活用

2023年12月期の手元資金活用の内訳



手元資金活用の使途

- 継続的な利益超過分配
(減価償却費の30%相当額を目標)
- NOI向上を伴う戦略的な資本的支出
- 借入金返済
- 自己投資口取得
- 物件取得

今後の手元資金活用の選択肢

	DPU	LTV	NOI
自己投資口取得	↑	↑	—
自己投資口取得と借入金返済	↑	—	—
テナント粘着度向上及び賃料増額のための資本的支出	↑	—	↑

資本コストを意識した資金調達

本投資法人の公募増資及び物件取得の考え方

1. 投資主価値向上のため、1口当たりNAV・DPUが希薄化しない物件取得をする方針。

第1～6回公募増資いずれも1口当たりNAV・DPUの増加を実現。今後も継続する方針。

2. ブリッジ機能の活用や準備期間の短縮により、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。

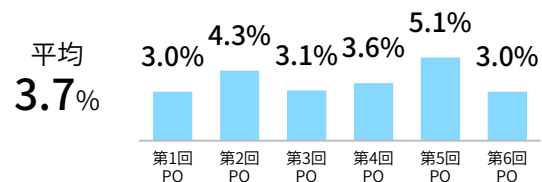
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。

3. 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。

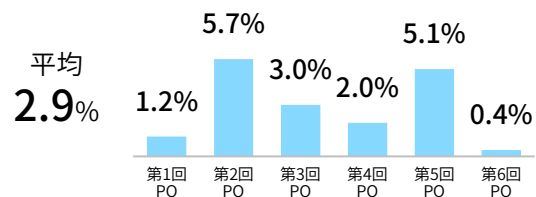
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

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

PO時の巡航分配金成長率



PO時の1口当たりNAV成長率



ブリッジ機能を活用し時機を捉えた外部成長



手元資金のみでの物件取得

手元資金 3,877 百万円

ロジスクエア狭山日高 (準共有持分20%)の取得

取得価格 3,612 百万円

ロジスクエア千歳の売却

帳簿価額 1,290 百万円

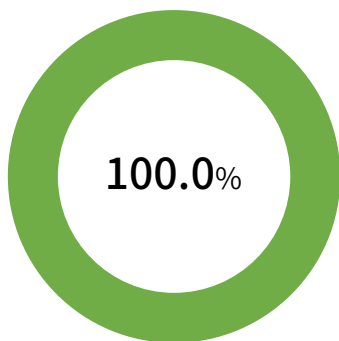
借入金返済 1,200 百万円

注:「PO時の1口当たりNAV成長率」とは各PO時の直近期末時点の1口当たりNAVに対する各PO後の1口当たりNAVの割合です。

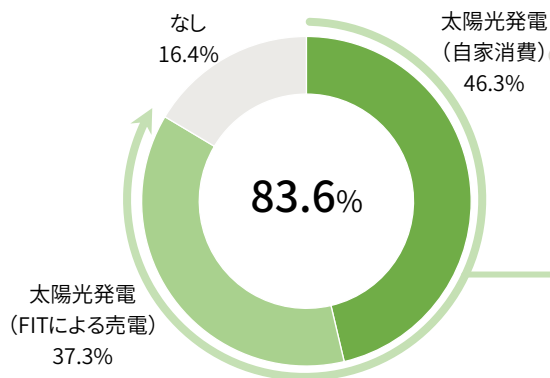
ESGへの取り組み — Environment(1)

100.0%がグリーンビルディング

J-REIT初

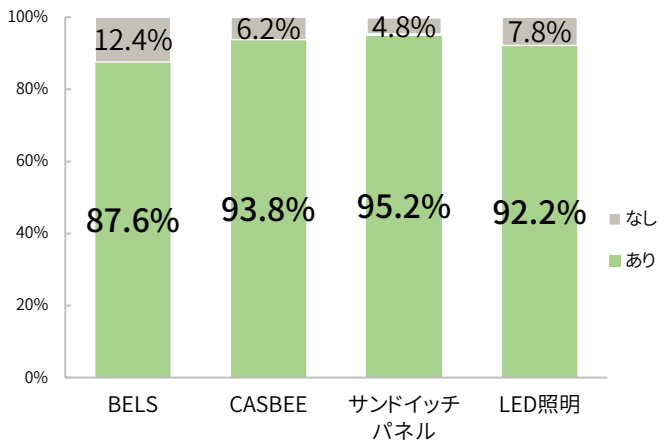


8割超の物件で太陽光発電を導入

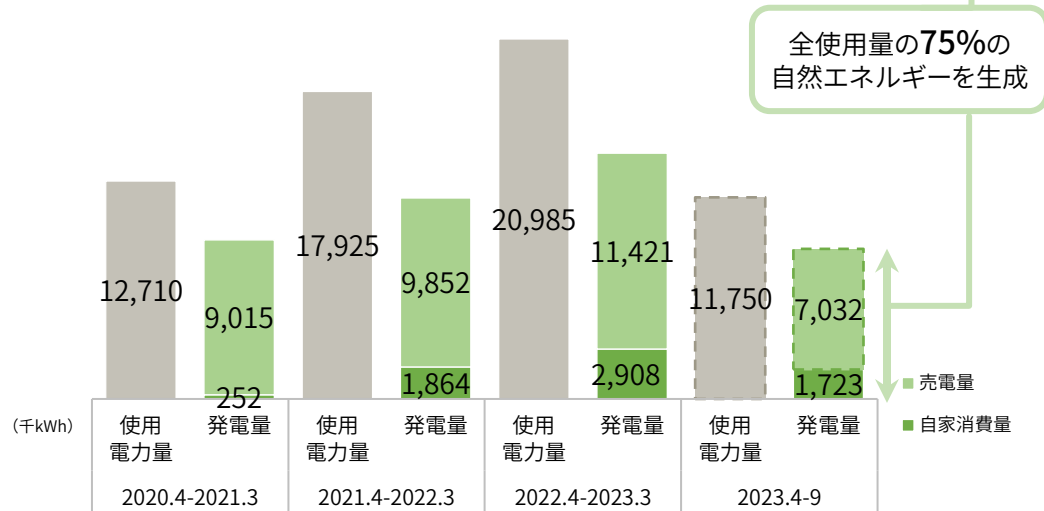


自家消費は、送電ロスが発生せず
発電した電気を無駄なく使用でき、
テナントへ直接自然エネルギーの提供
ができることから、今後取得する物件に
ついて積極的に導入を進める方針

環境認証・設備導入の割合



保有資産の使用電力量と発電量

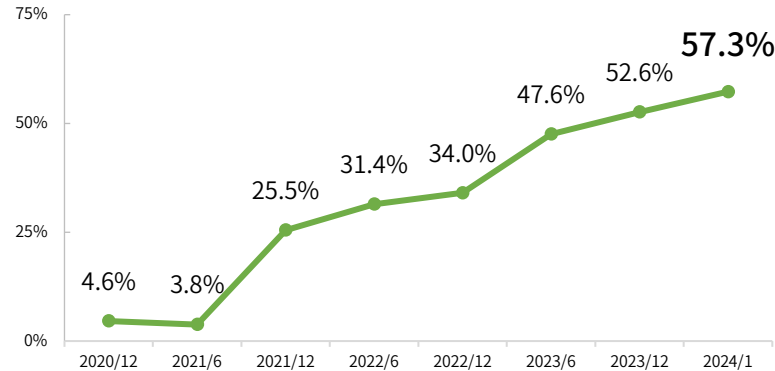


注1:延床面積ベース。
注2:本投資法人は屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギーを創出しています。

ESGへの取り組み — Environment(2)

グリーンファイナンスを推進

グリーンローン・グリーンボンドの割合



グリーンエクイティオフアリングの状況

	払込日	調達額(百万円)
第5回公募増資	2021年9月15日	13,147
第6回公募増資	2023年4月3日	9,546

GRESB2023において4 Starsを獲得



GRESB
★★★★☆ 2023

リアルエステイト評価	4 Stars
開示評価	A

注1:各年度の算定期間は該年度の4月1日からの12か月間です。

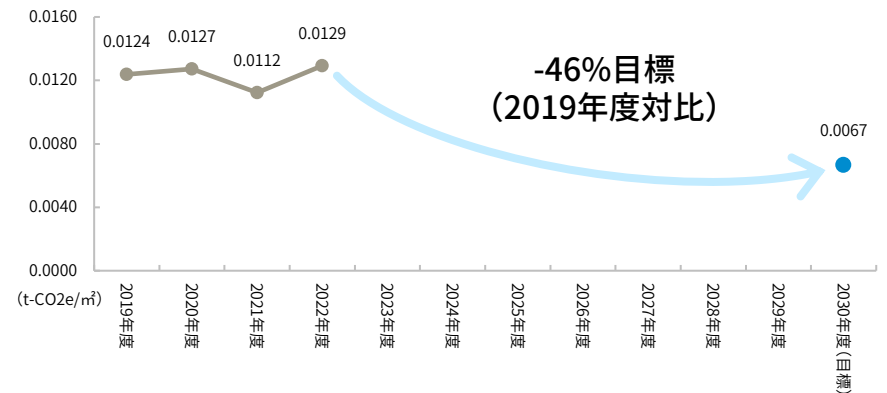
注2:本投資法人におけるグリーンビルディングに係る適格クライテリアは、DBJ Green Building認証(5つ星又は4つ星)、CASBEE認証(Sランク又はAランク)又はBELS評価(5つ星又は4つ星)であり、当該認証又は評価のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の物件が、グリーンビルディングに該当します。

TCFD提言に沿った開示を実施し、目標・実績を公表



定性的なシナリオ分析、目標等を新たに開示
(2022年8月15日公表)

温室効果ガス排出量(原単位)



環境関連データ把握率

目標	2027年度まで100%を維持	2022年度実績	100%
----	-----------------	----------	-------------

グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)

目標	2027年度までに95%以上	2022年度実績	100%
----	----------------	----------	-------------

ESGへの取り組み — Environment(3)

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(1)

ホームページのESG掲載内容を充実



2023年12月に、環境、社会、ガバナンスのページの掲載内容を充実。

テナントアンケート調査の実施

入居テナントや施設の従業員の方々の快適性や利便性の向上を目指すために、毎年、テナント満足度調査を実施。

近隣の小学生を対象とした社会科見学を開催



2022年に引き続き2023年もロジスクエア大阪交野にて、テナントが近隣の小学生を対象とした社会科見学を実施。

従業員と資産運用会社との良好な関係の構築

- 従業員アンケート調査の実施(四半期ごと)

本資産運用会社では、年4回、エンゲージメントに関するアンケート調査を実施し、主体的に仕事に取り組んでいる状態や組織に対する自発的貢献意欲を確認。

課題がある場合には、改善のための施策を従業員自らが立案し、実行。

- 社長が全従業員と面談(四半期ごと)

本資産運用会社では、四半期ごとに社長が全従業員と個別面談を実施。

目標設定、業務進捗、キャリアの構築を含め多様な内容を話し合う場を設定。



- 離職率は低い水準で推移

2020年7月期	2021年7月期	2022年7月期	2023年7月期
0.0% (一名)	7.7% (1名)	0.0% (一名)	0.0% (一名)

ESGへの取り組み — Social(2)

テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP(事業継続計画)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
宅地建物取引士	73.3%
不動産証券化協会認定マスター	66.7%
日本証券アナリスト協会検定会員	20.0%
不動産コンサルティングマスター	13.3%

注:本投資法人の運営に關与する15名(2023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

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

- スポンサーの代表者が本投資口を保有。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
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	1,221 口
	常務取締役	岡 武志	80 口
	従業員 16名中16名		209 口

注：2023年12月末日現在。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AM会社として創業した経緯から、常勤役員及び従業員の全員がプロパー。採用及び人事評価にCREは関与しない

区分	人数
常勤役員	2 名
従業員	16 名
内、CREからの出向者	—
合計	18 名

注：2023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変更

- 2022年9月28日投資主総会において規約変更が承認され、2023年6月期より資産運用報酬体系を変更
- 総資産ベースの運用報酬1を減額し、運用報酬2と3を一本化することで、1口当たり当期純利益との連動性を高めることが狙い

	変更前
運用報酬1	総資産額×0.325% (上限)
運用報酬2	税引前当期純利益×4.0% (上限)
運用報酬3	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))

	変更後
減額	総資産額×0.3%
統合	税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)



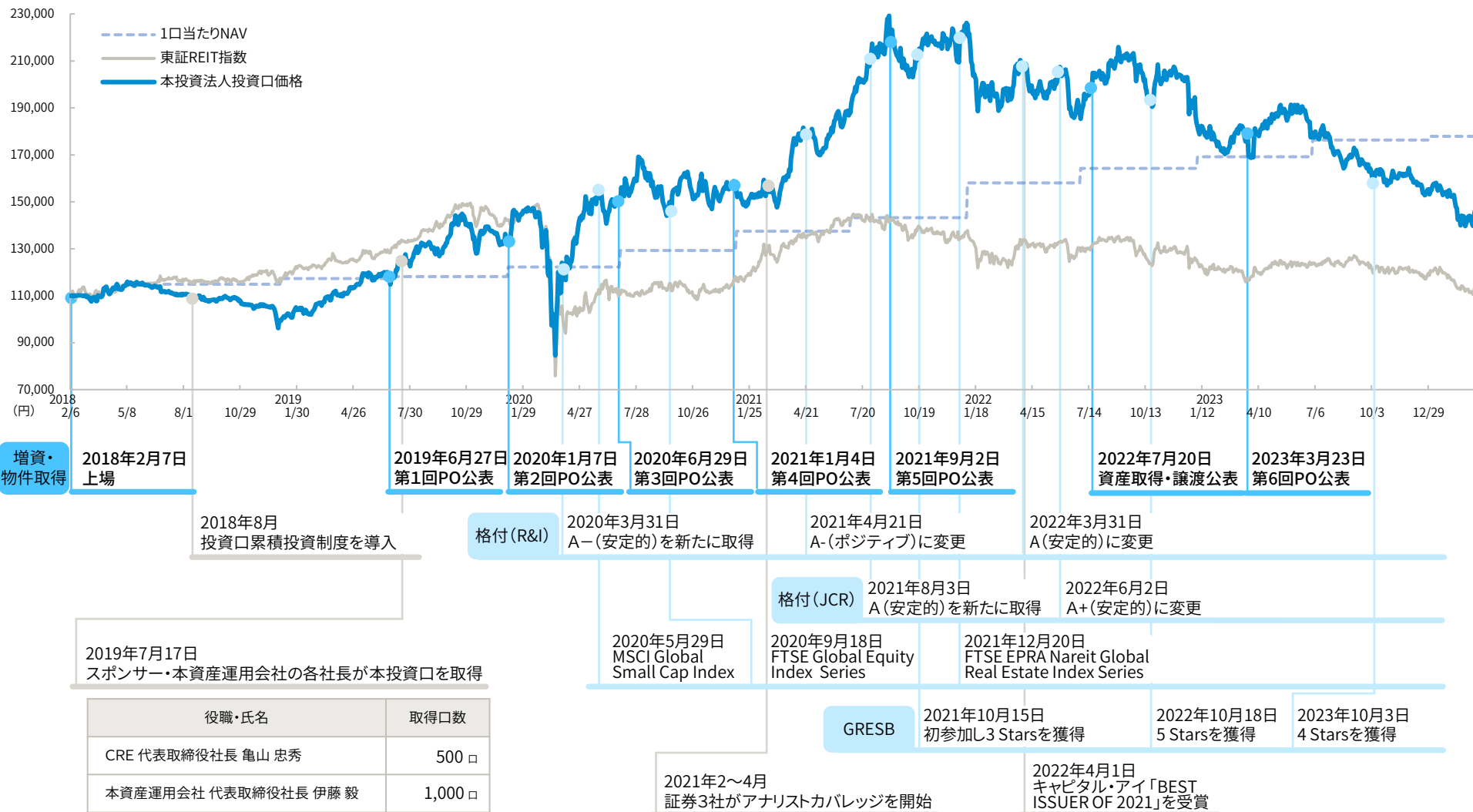
6. Appendix

ロジスクエア久喜

全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具を採用し、環境や省エネルギーに配慮したことにより、CASBEE建築(新築)のランクA及びBELS評価★★★★を取得。

投資口価格の推移

投資口価格(終値)推移 (2024年3月22日時点)



2019年7月17日
スポンサー・本資産運用会社の各社長が本投資口を取得

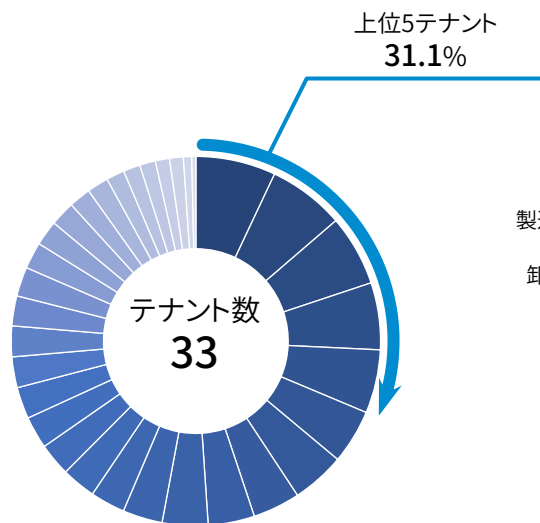
役職・氏名	取得口数
CRE 代表取締役社長 亀山 忠秀	500 口
本資産運用会社 代表取締役社長 伊藤 毅	1,000 口

注: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)の前営業日の東証REIT指数の終値(1,661.29pt)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。

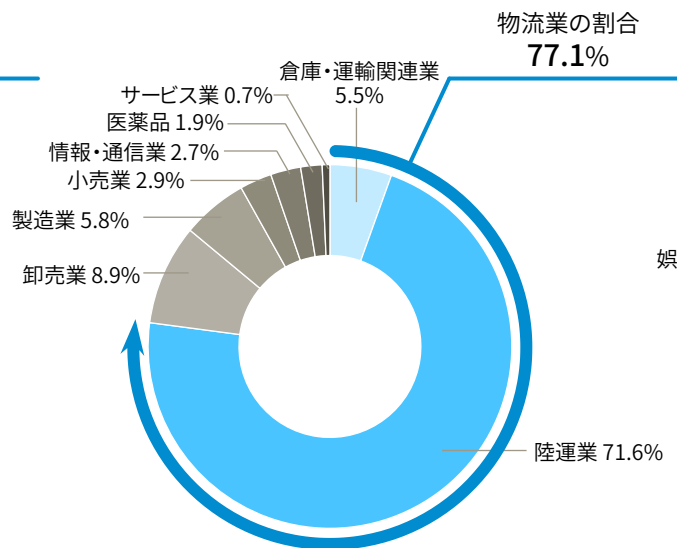
ポートフォリオの分散状況

テナントの7割超が物流業を営んでおり、その取扱い荷物は多岐にわたり分散

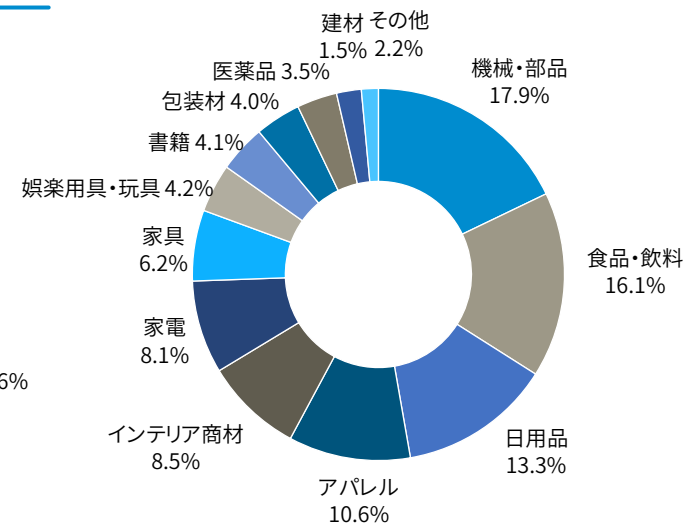
テナント分散



テナント業種



テナントの取扱い荷物



注1: 賃貸面積ベース。

注2: 各グラフにおけるテナントの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、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。

CREが開発した築浅・高稼働の物件で構成されたポートフォリオ

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (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	11,700	4.8	40,907.13	7.6	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,700	5.0	33,999.61	7.5	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,490	5.2	11,511.22	6.9	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	15,800	4.7	48,738.29	6.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	8,380	4.9	25,355.82	6.8	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	8,000	5.6	32,904.90	6.7	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,820	5.1	7,542.56	5.9	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	6,050	5.1	21,315.54	5.6	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,830	4.6	28,817.59	10.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	6,460	4.7	19,068.60	9.9	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,240	4.9	13,755.16	16.9	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,110	4.8	16,016.37	16.9	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,810	4.6	19,142.84	4.7	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	13,700	4.6	37,931.49	3.6	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	17,678	19,400	4.3	73,728.44	3.6	5	100.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,720	4.8	14,281.38	4.5	1	100.0	CRE
M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	7,415	7,940	4.4	28,503.11	1.1	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,850	4.7	16,006.20	3.7	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	24,100	4.3	76,393.17	3.0	5	100.0	CRE
K-3	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	15,091	16,100	4.1	42,875.27	1.0	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,860	5.9	16,739.40	5.9	1	100.0	CRE
21物件合計／平均			159,504	184,060	4.6	625,534.09	5.4	33	100.0	—

注:2023年12月末日現在。

大都市圏中心のポートフォリオ (1) 首都圏

保有資産及びパイプラインの立地



- 保有資産
- 優先交渉物件
- CRE開発物件

大都市圏中心のポートフォリオ (2) 関西圏・その他

保有資産及びパイプラインの立地



- 保有資産
- 優先交渉物件
- CRE開発物件

注:「(仮称)ロジシティ小郡」はCREと福岡地所株式会社との共同開発物件です。 38

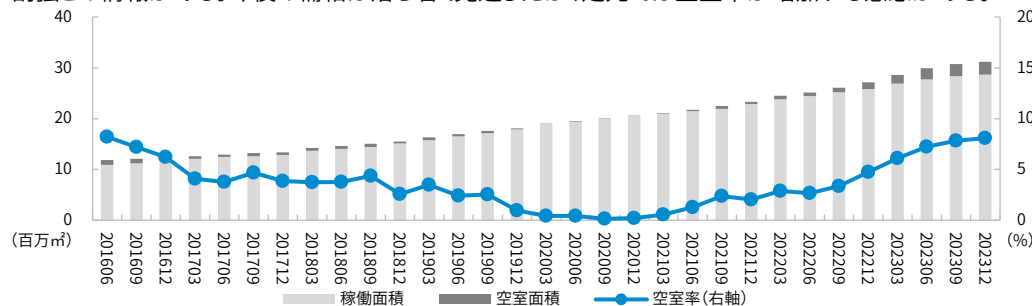
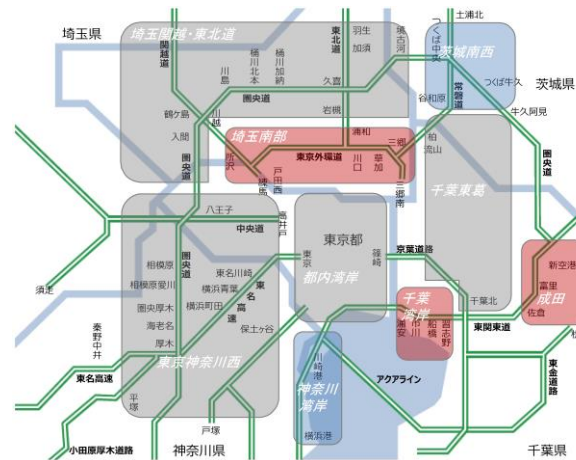
市場動向 (1) 首都圏・関西圏の空室率推移

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

首都圏 新規供給と既存物件の消化進度は二極化。空室率は若干増加。

空室率: 8.08% 前Q比: やや悪化

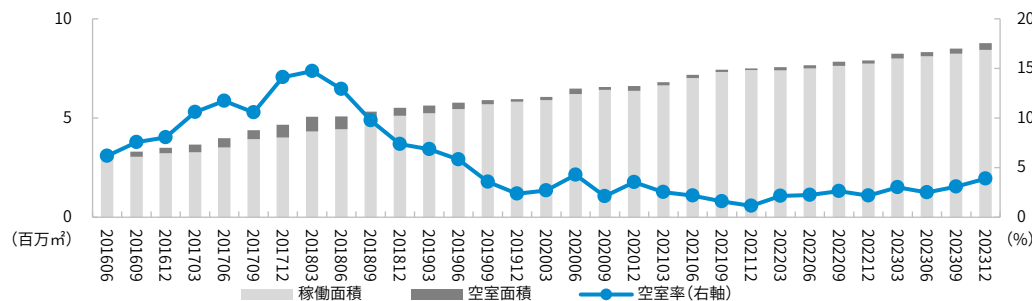
空室率は8.08%と前Qから0.23pt増加した。2022CY3Q以来6Q連続で増加。今Qの新規供給約11.9万坪は約11万坪の未消化を生じた。一方で、既存物件は需要が供給を約9.3万坪上回った。総需要は2021CY3Q以来20万坪を下回る約16.2万坪。新規需要は調査以来最少、既存需要は調査以来最高と二極化を示した。新規需要が1万坪を割ったのは調査以来初。既存需要は9割弱を2022CY以降に竣工した築浅物件が占めている。2023CY通年の総需要は約106万坪と、100万坪を超える旺盛な需要を示したが、新規供給が需要を上回り空室率が増加した。2022CY、2023CYと連続して100万坪を超えた新規供給は、2024CYは約91.6万坪、2025CYは現時点で67.6万坪が計画され、新規供給は減少に転ずる見通し。2024CY1Qは約33.3万坪の新規供給が計画され、現時点での内定は4割強との情報がある。今後の需給は落ち着く見通しだが、足元では空室率が増加する懸念がある。



関西圏 新規供給・総需要ともに旺盛も空室率は増加。

空室率: 3.88% 前Q比: やや悪化

空室率は3.88%と前Qから0.82pt増加した。今Qの新規供給約8.1万坪は約4.8万坪の未消化を生じた。一方で、既存物件は約2.3万坪の消化が進んだ。前Q比で新規需要は約1.1倍、既存需要は約1.9倍と共に前Qより増加し、総需要は前Qより約1.3倍の増加となったが、新規供給が前Qより1.4倍に増加したことで未消化が上回った。2023CY通年の総需要は約21.9万坪と前CY比で約1.6倍と増加したが、新規供給は前CY比で約2.2倍とさらに増加した。2024CYは前CYより約3.5万坪少ない約22.4万坪の新規供給が計画されている。2024CY1Qは約11万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は8割強との情報がある。直近で大きく空室率が崩れる懸念は少ないと推測する。

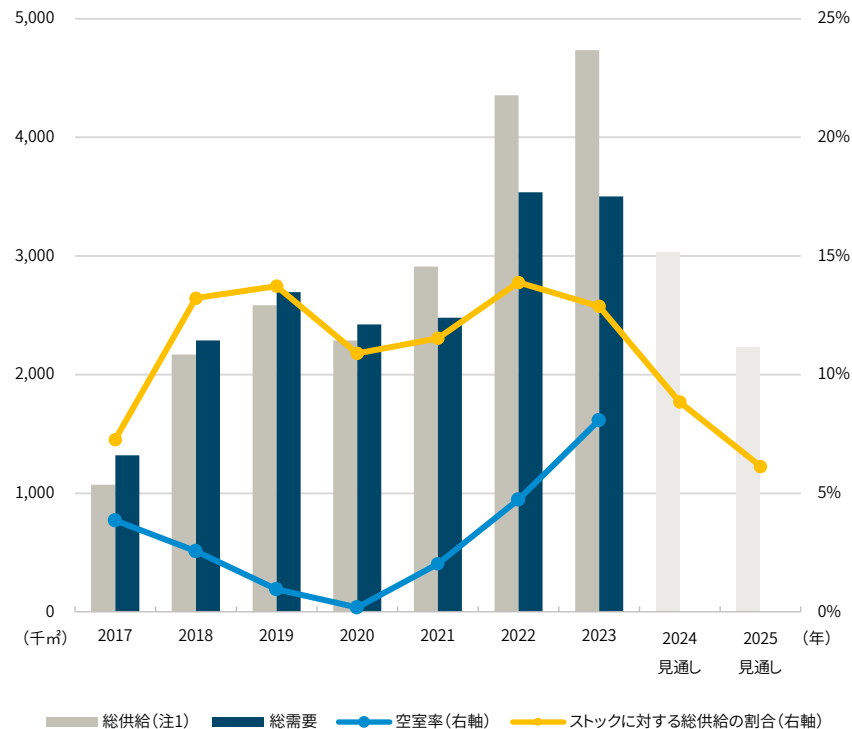


出所: 株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート2023年12月」に基づき本資産運用会社が作成。

市場動向 (2) 首都圏・関西圏の需給バランス

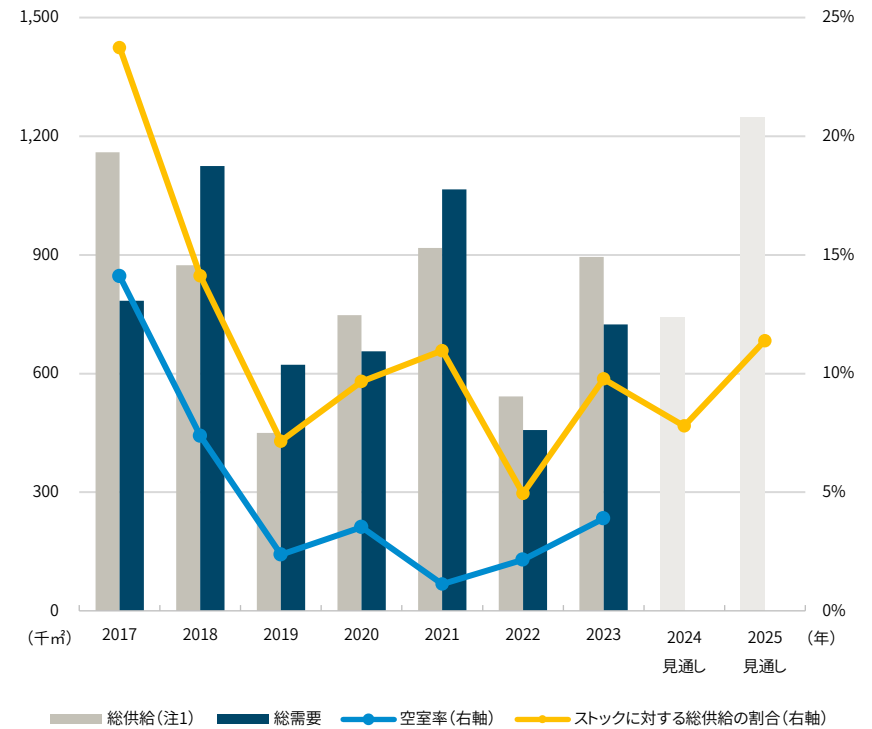
首都圏

- 2022・2023年が供給のピークであり、2024年から減少の見通し。
- 2020年を底に空室率は上昇したが、供給の拡大に伴い、需要も拡大。



関西圏

- 2018年以降供給が抑えられてきたが、2025年にかけて増加する見通し。
- 首都圏に比べて市場規模が小さかったが、近年の供給増加により市場が拡大し、2025年のストックに対するインパクトは2017年のピークより小さい。



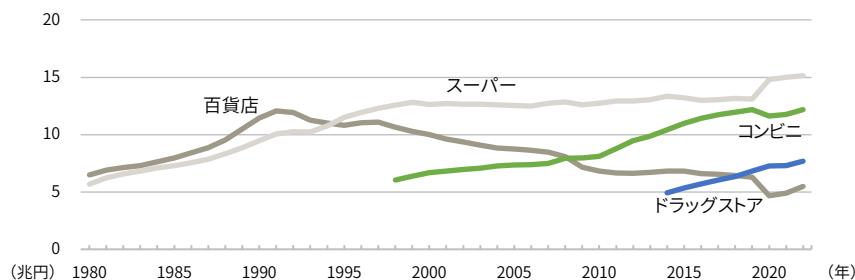
注1:2024-2025年については、既存物件からの供給を含めず、新規供給のみの見通しを記載しています。
 注2:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。

賃貸物流施設への底堅い需要の背景(1)

1. コンビニ・ドラッグストア市場規模の拡大

- コンビニやドラッグストアは長時間営業、かつ、保管機能が小さいため、1日に複数回小ロットでの入荷が必要となる。
- 小規模店舗の増加や納期の短縮に伴い、流通経路の最適化や物流の合理化・効率化が図られた。

小売業界の市場規模

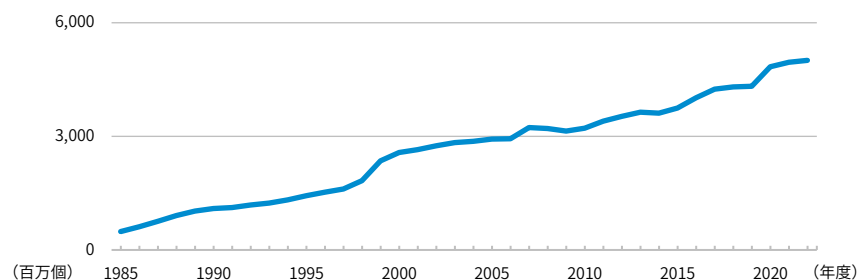


出所：経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成。

2. インターネット通販の隆盛

- インターネット通販の隆盛により、個人顧客への宅配便取扱個数が増加。
- 物流施設に対して、従来から備わっている保管機能に加え、頻繁な入出荷や、包装・梱包などの流通加工に対応できる集配送機能も重視されるようになった。

宅配便取扱個数

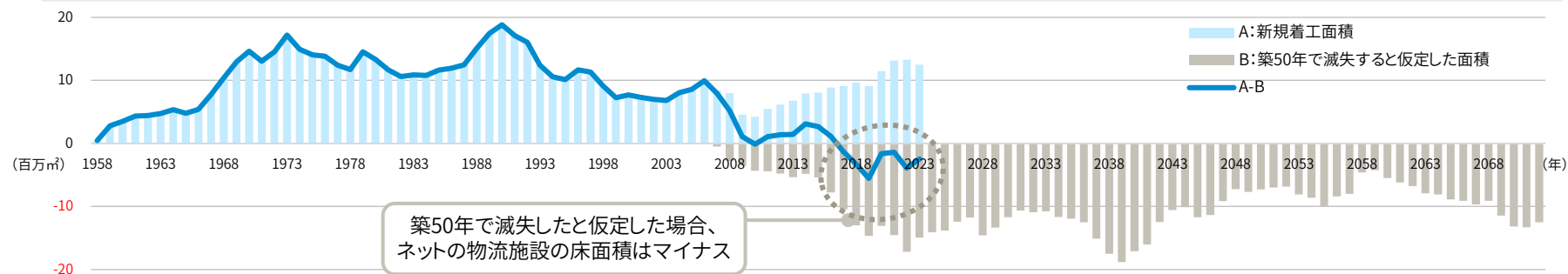


出所：国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成。

3. 物流施設の老朽化

- 倉庫の新規着工は高度経済成長期とバブル期がピークであり、当時建築され築40～50年を経過した施設は、寿命を迎えていると考えられている。
- 物流施設の寿命と言われている築50年を経過した床面積が滅失したものと仮定すると、2017年以降のネットの物流施設の床面積はマイナスに転じている。

倉庫の新規建築着工面積の推移



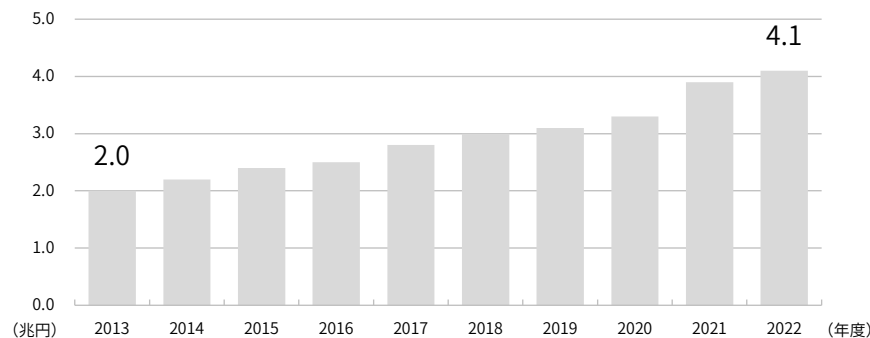
出所：国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

賃貸物流施設への底堅い需要の背景(2)

4. 3PL市場規模の拡大

- 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の市場規模は拡大。

3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模

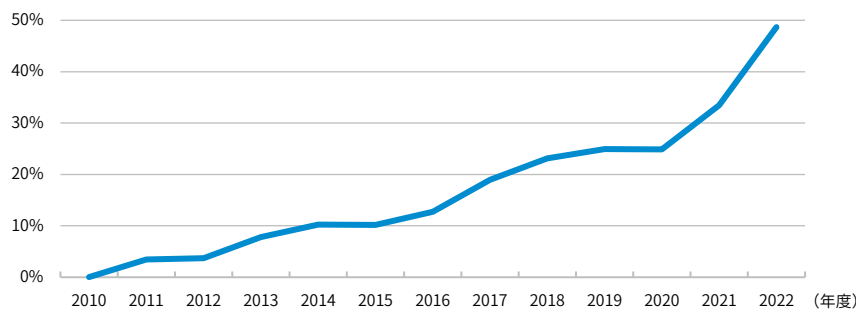


出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2023年9月号」より本資産運用会社が作成。

6. 企業在庫の増加

- 東日本大震災及びコロナ禍を経て、企業在庫は増加。

企業の在庫推移

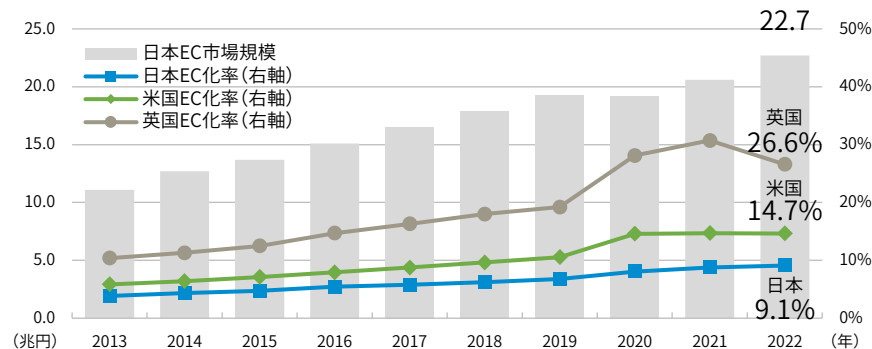


出所:財務省「法人企業統計調査」より本資産運用会社が作成。2010年度を基準に指数化。

5. EC市場規模の拡大余地

- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は英米と比して低く、上昇余地は大きい。

国内BtoC EC市場規模推移



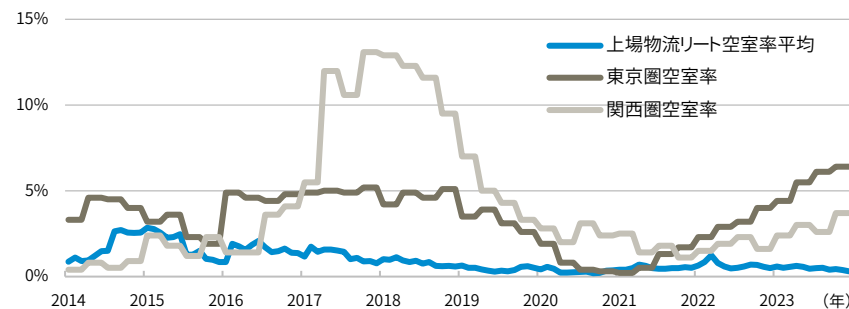
出所:経済産業省「電子取引に関する市場調査」、United States Census Bureau (米国)、Office for National Statistics (英国)より本資産運用会社が作成。

注:全ての商取引金額(商取引市場規模)に対する、電子取引市場規模の割合を記載。日本EC化率は、物販系分野における値を記載。

(ご参考) 上場物流リートの空室率

- 市場全体の空室率と比較して安定して低位に推移。

上場物流リートの空室率と市場空室率



出所:上場物流リートの各社ホームページ、株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査(2023年10月時点)」より本資産運用会社が作成。

投資主の状況

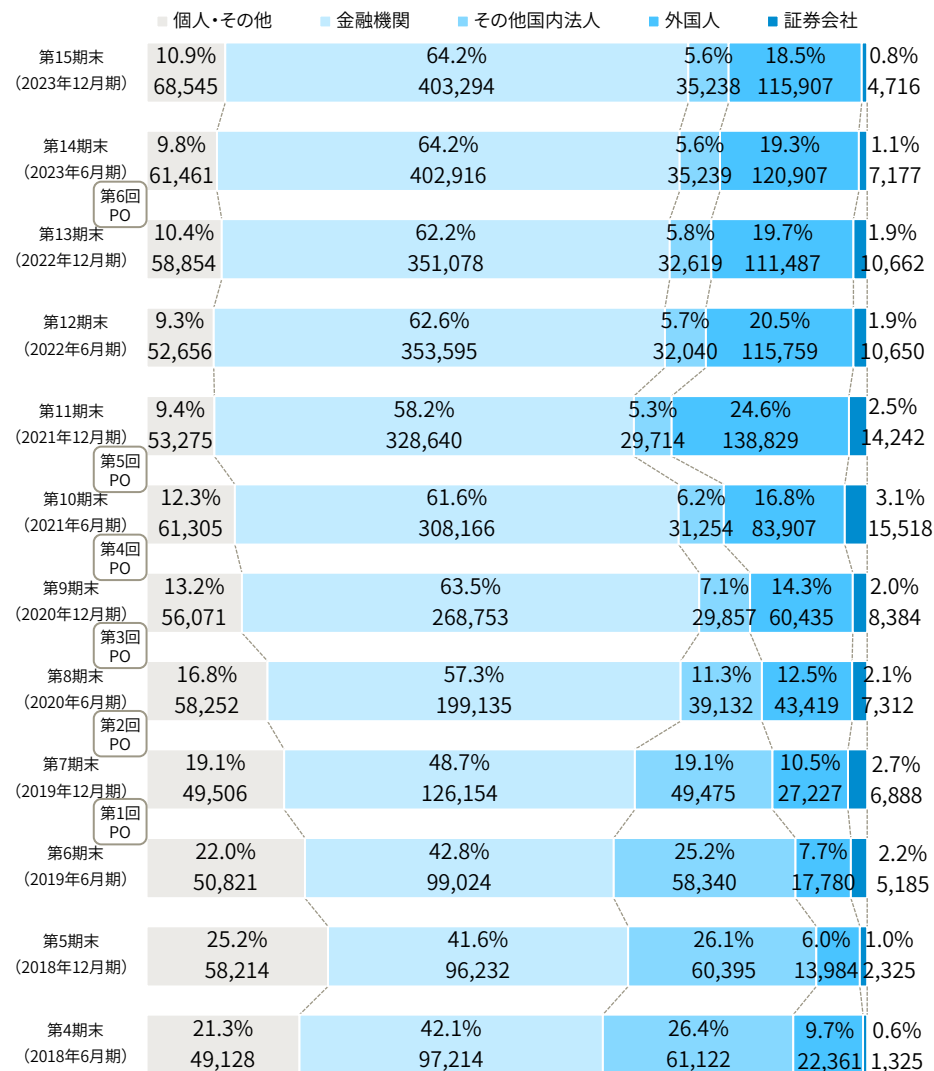
主要な投資主 (2023年12月末日現在)

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)	161,932	25.8
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	129,790	20.7
野村信託銀行株式会社(投信口)	35,726	5.7
株式会社シーアールイー	22,550	3.6
JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,123	1.8
株式会社横浜銀行	9,772	1.6
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,410	1.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,873	1.1
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,194	1.0
近畿産業信用組合	6,050	1.0
合計	399,420	63.6

所有者別投資主数 (2023年12月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	10,933	95.2
金融機関	69	0.6
その他国内法人	235	2.0
外国人	225	2.0
証券会社	27	0.2
合計	11,489	100.0

所有者別投資口数



注意事項

- 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。

用語説明

用語	定義
LTV	有利子負債残高÷総資産
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
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、2023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）
CRE	株式会社シーアールイー（東証プライム 3458）
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

お問い合わせ先

CREリートアドバイザーズ株式会社

電話番号： 03-6386-3655

受付時間： 9:30～17:30

（土・日祝祭日を除きます。）

ホームページ： <https://cre-reit.co.jp/>