

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

個人投資家様向け説明会資料

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

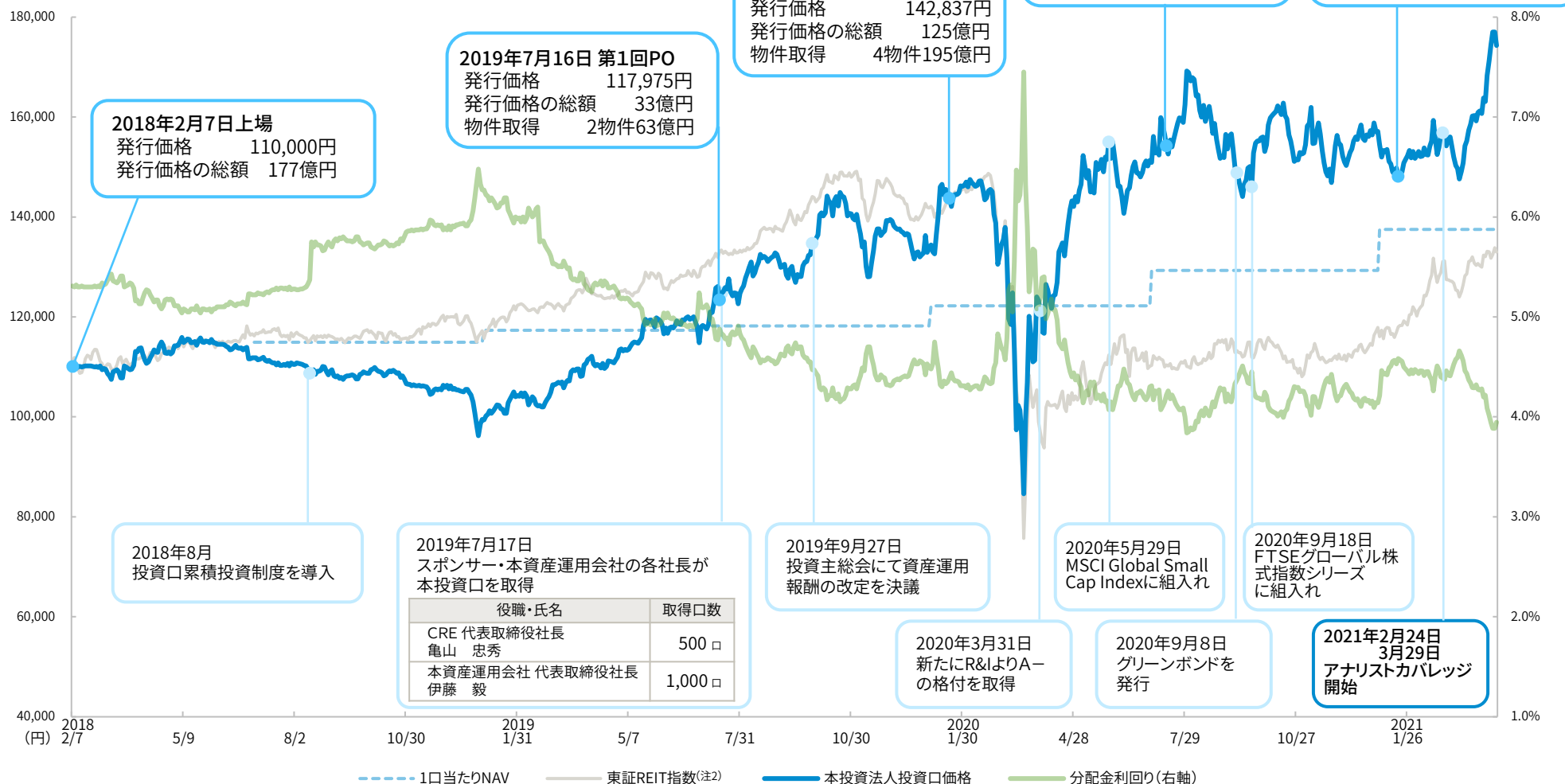
圏央道「狭山日高」ICより約0.7kmに位置しており、国道407号へのアクセスにも優れた好立地。周辺は倉庫・工場等が多く、24時間稼働が可能。

2021年4月7日
CREリートアドバイザーズ株式会社

1. 上場後から現在までの成長の軌跡

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4月6日時点)

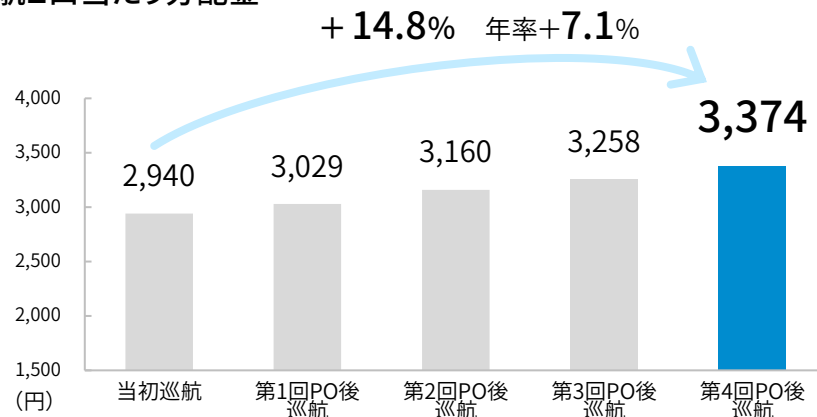


注1: 第3回PO及び第4回POの発行価格の総額には第三者割当を含みます。

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。

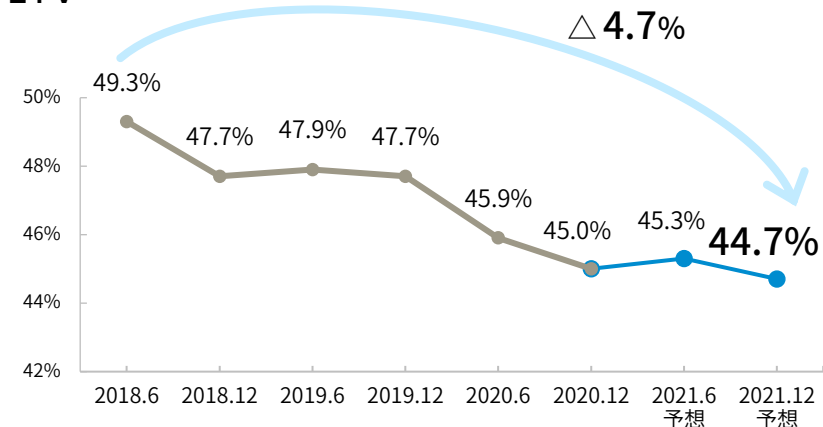
2018年2月に上場して以降、4回の公募増資を経て着実な成長を継続

巡航1口当たり分配金



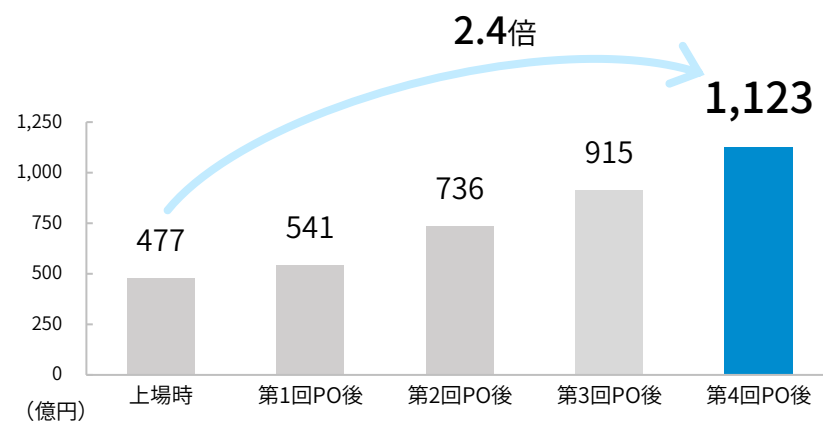
注：巡航1口当たり分配金とは、一時的要因を調整した1口当たり分配金をいいます。
また、1口当たり利益超過分配金を含みます。

LTV



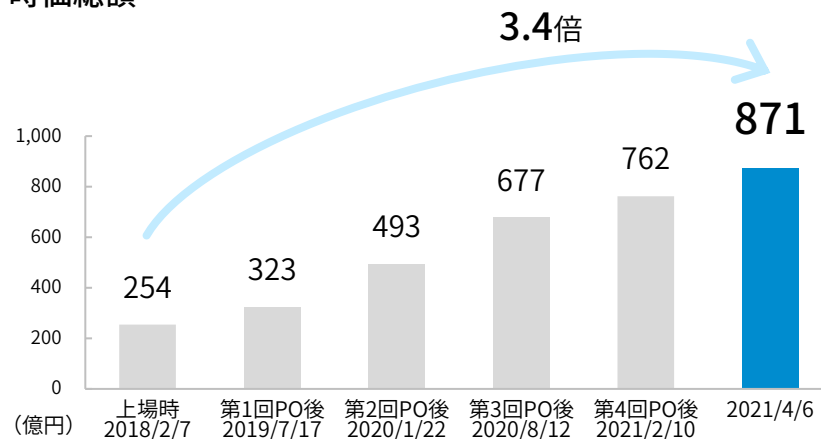
注：各期末時点の総資産に対する有利子負債の割合を記載しています。

資産規模



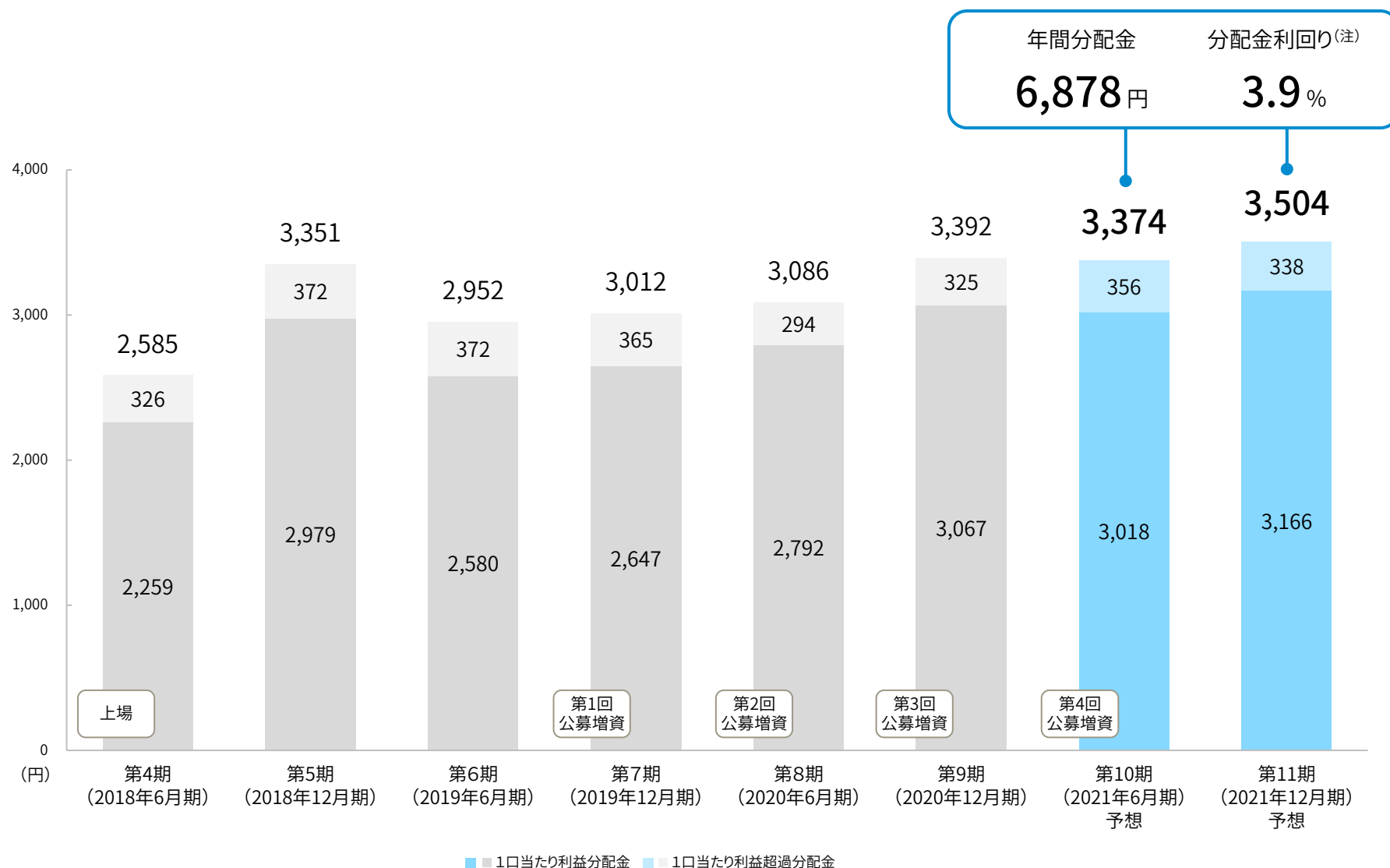
注：資産規模とは取得価格の総額をいいます。

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及び第4回POには第三者割当を含みます。

1口当たり分配金の実績と予想



注：分配金利回りは、第10期及び第11期の1口当たり分配金÷2021年4月6日終値174,300円で計算しています。



2. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

ロジステア狭山日高
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。

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 5.3 年

平均築年数 3.8 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

10物件25万㎡(延床面積)超のパイプラインを既に確保

注：ポートフォリオに関する数値は2020年12月末日現在。以下、同じ。

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



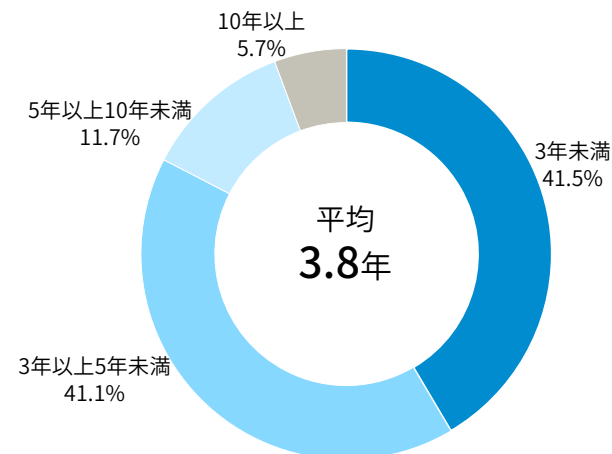
定期借家契約は、
中途解約が不可であり、
契約満了時期が明確です。

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がありません。

築年数

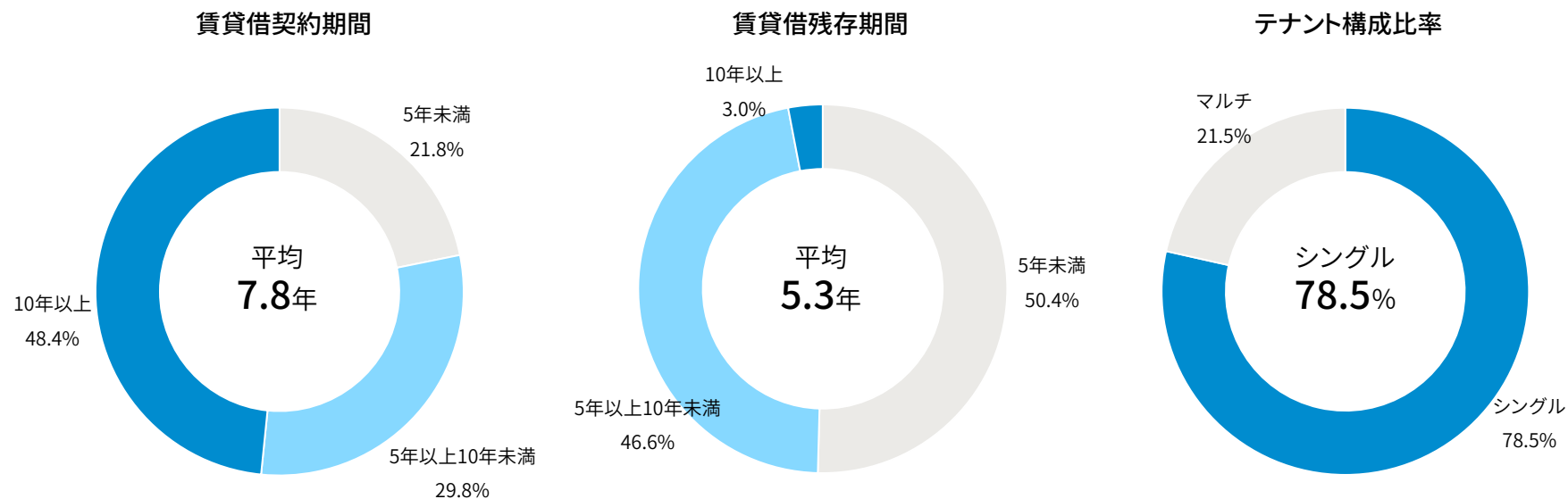


築浅の物件を組み入れることにより、
修繕費や資本的支出を低く抑える
ことができます。

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。

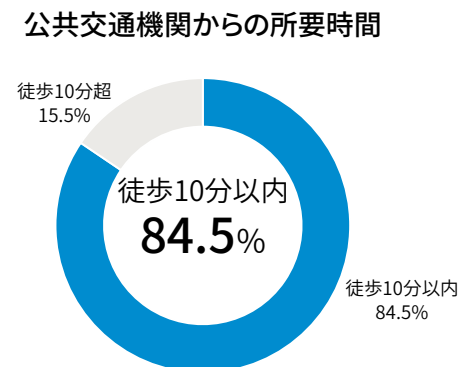
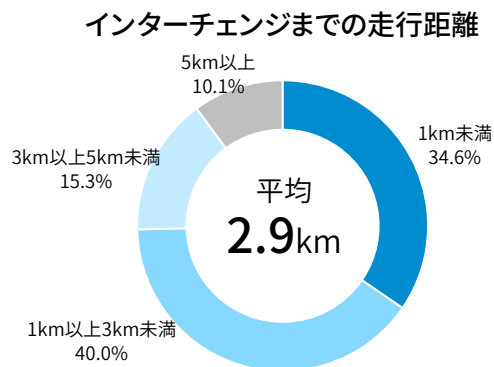
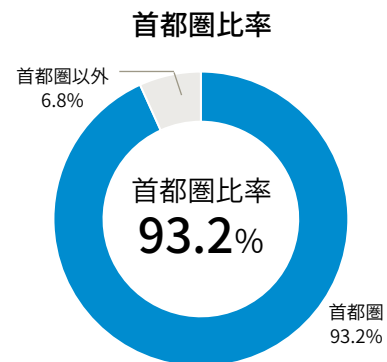
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

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

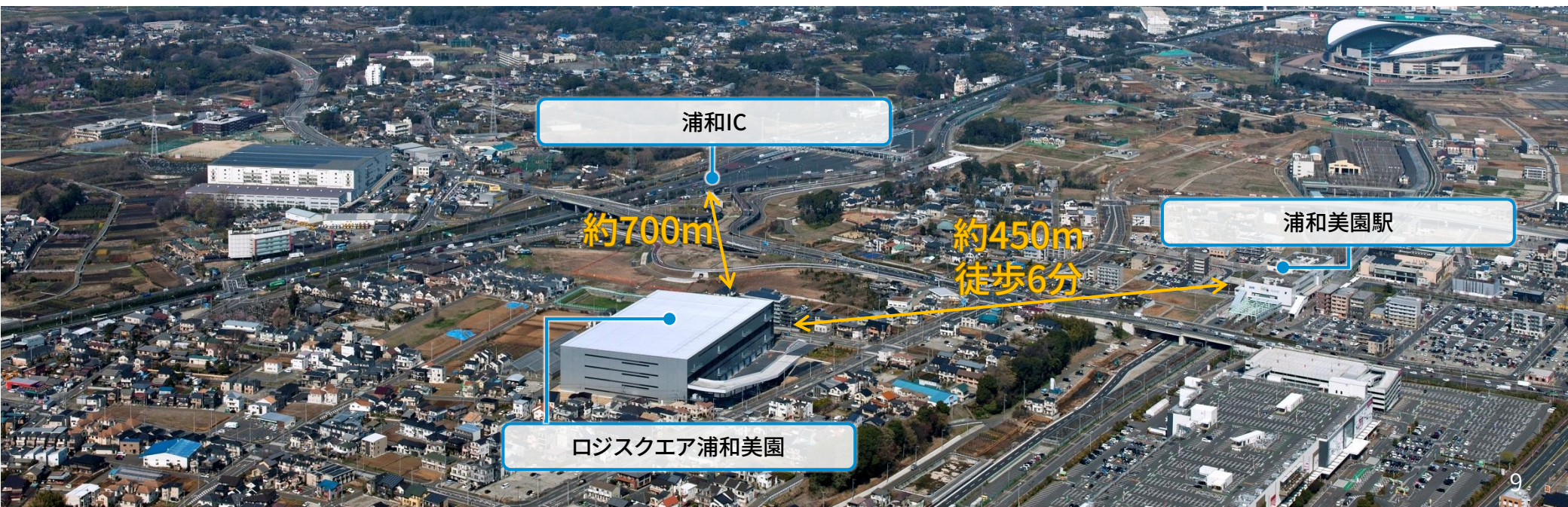
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



例: ロジスクエア浦和美園

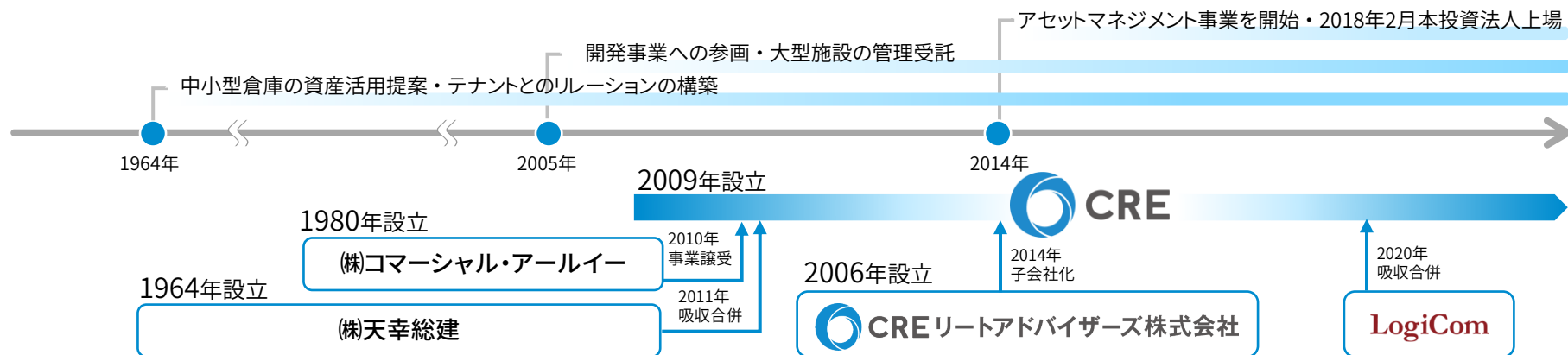
東北自動車道「浦和」ICより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。

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。



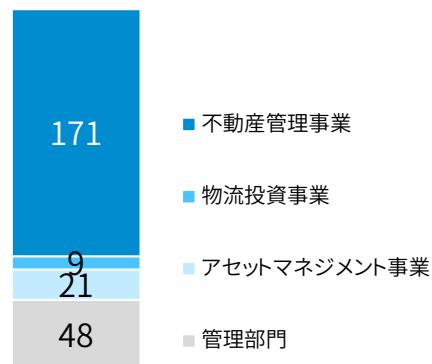
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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)

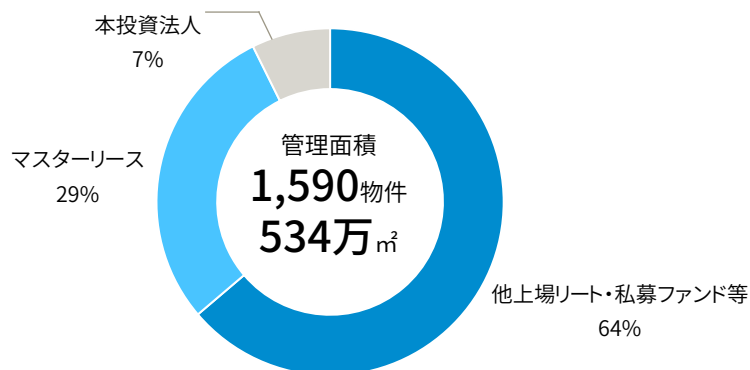


合計249名

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)

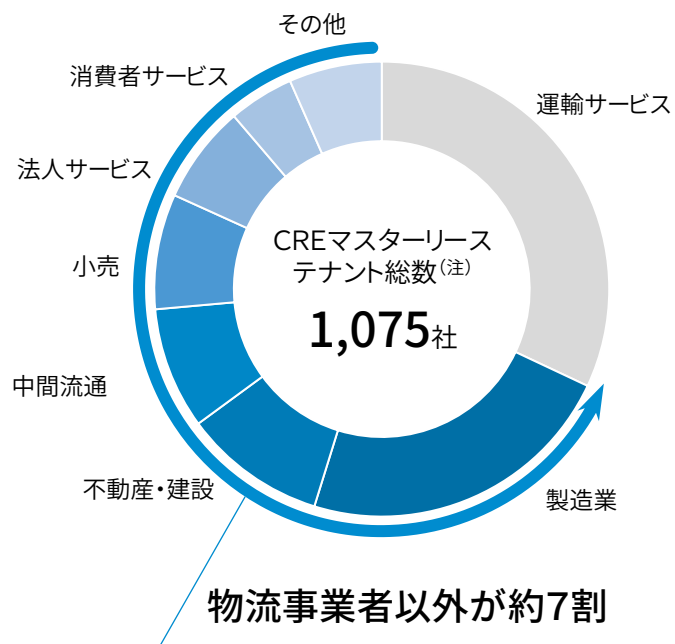
本投資法人は、スポンサーの534万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。



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。

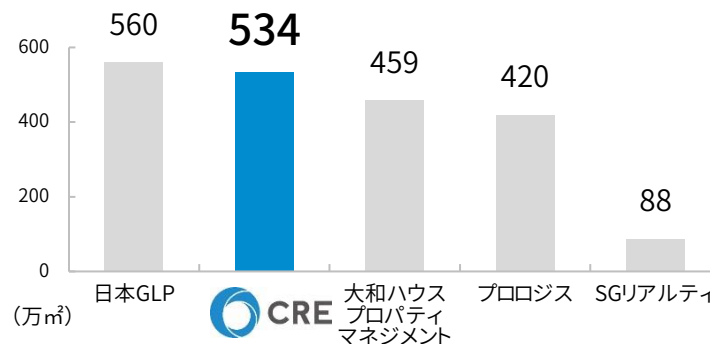
CREのテナント誘致・物件管理能力ー幅広いテナントネットワークが強み

物流事業者に留まらない幅広いテナントネットワーク



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。

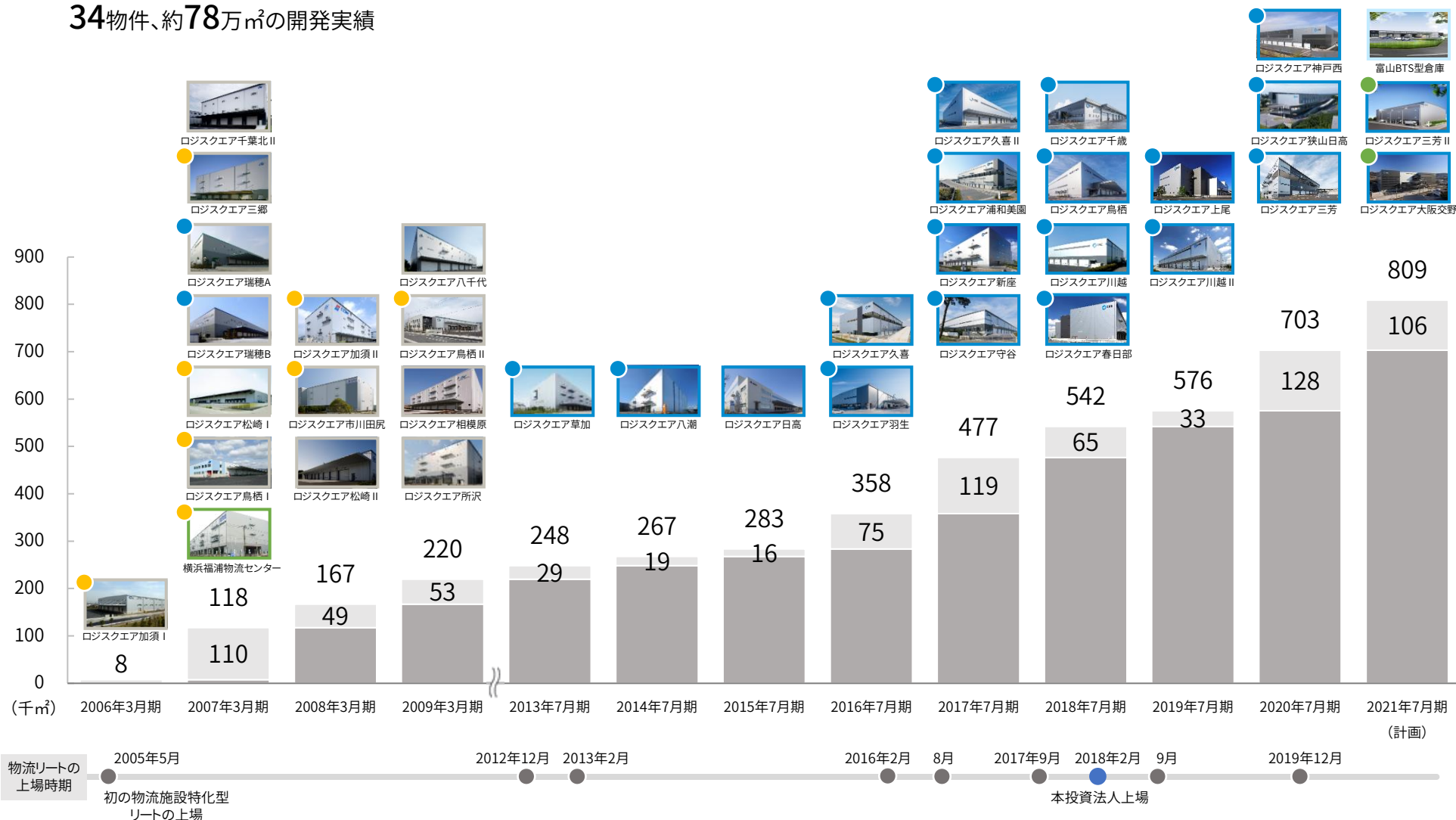
注2：株式会社シーアールイー「2020年7月期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

CREの開発力ー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
 ■ は商業・アールイー開発物件 ■ はCRE開発物件
 ■ は商業・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(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

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4月6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4月6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(㎡)	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	—

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。

首都圏中心かつ、首都圏内の多様な立地の物件を保有

保有資産及びパイプラインの立地



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)

CREにおける開発中物件

合計 10 物件 延床面積 258,752 m²^(注2) + α (埼玉県ふじみ野市物件)



ロジスクエア狭山日高(20%)
①2020年5月
②73,728.44m²
(14,745.69m²)
③埼玉県飯能市



ロジスクエア大阪交野
①2021年1月
②80,534.54m²
③大阪府交野市



ロジスクエア三芳 II
①2021年3月
②18,135m²
③埼玉県三芳町



ロジスクエア白井 new!
①2022年11月
②30,400m²
③千葉県白井市



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



ロジスクエア枚方
①2023年1月
②45,083m²
③大阪府枚方市



ロジスクエア厚木 II new!
①2023年3月
②18,200m²
③神奈川県愛川町



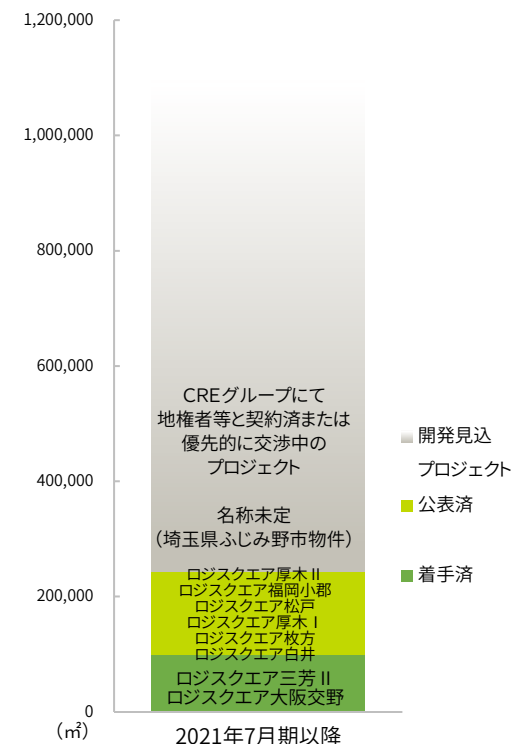
ロジスクエア松戸 new!
①2023年春頃
②15,654m²
③千葉県松戸市



ロジスクエア福岡小郡 new!
①2023年夏頃
②18,000~24,000m²
③福岡県小郡市



ロジスクエア厚木 II new!
①2024年夏頃
②18,000~20,000m²
③神奈川県厚木市



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)、「物流施設『ロジスクエア松戸』」開発に着手(2021年2月1日)、「福岡県小郡市で物流施設開発用地の取得契約を締結」に基づき本資産運用会社が作成

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

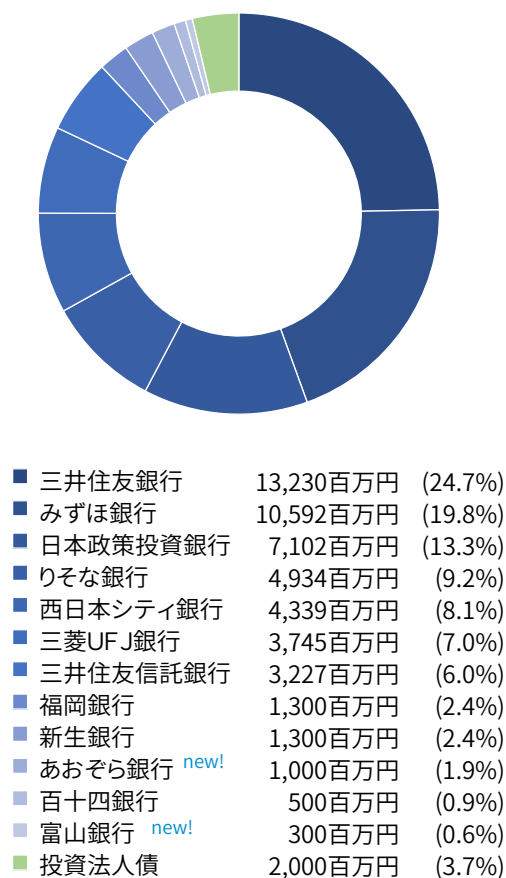
注1:2021年4月6日現在、本投資法人はCREグループとの間でパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。なお、2021年4月6日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外にも随時開発を進めていきます。

注2:パイプラインの合計(予定)延床面積は、ロジスクエア福岡小郡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。

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

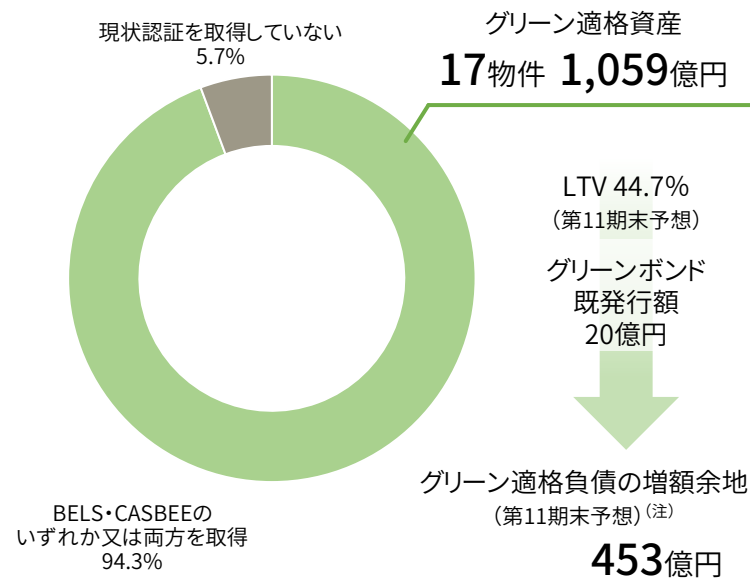
本借入れ^(注)後の内訳



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えます。

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

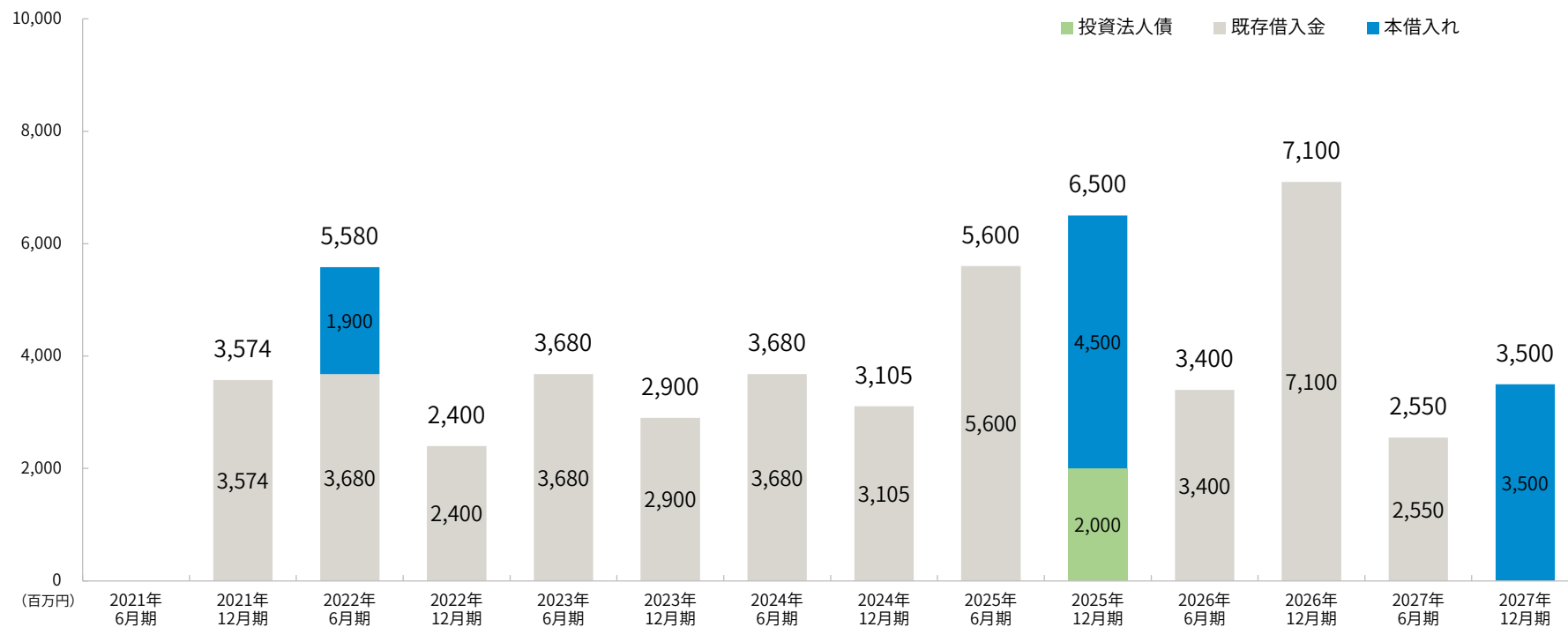
本投資法人の格付の状況

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

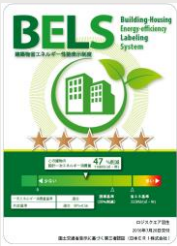
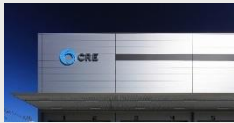
- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- 上記水準は他上場物流リートよりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入れを有効に活用することを選択。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。

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%

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



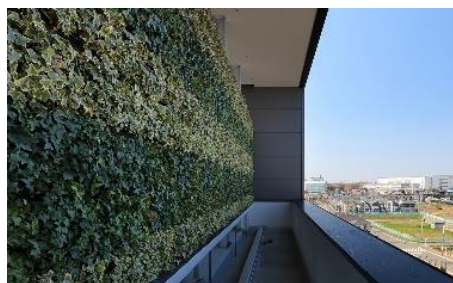
屋根散水設備の設置

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
 - 外部ドライバーク用のトイレを設置
 - 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

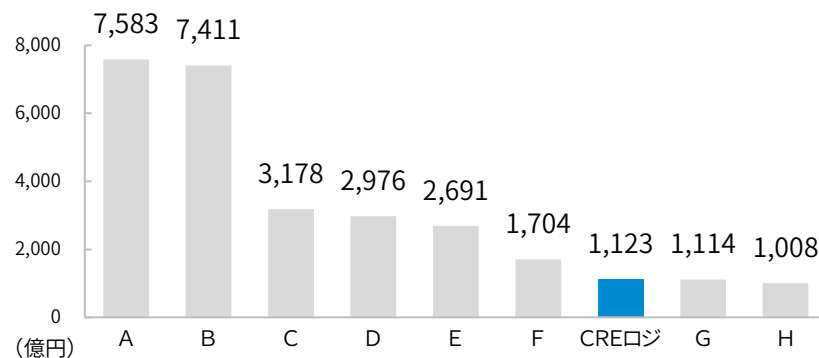
より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

	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

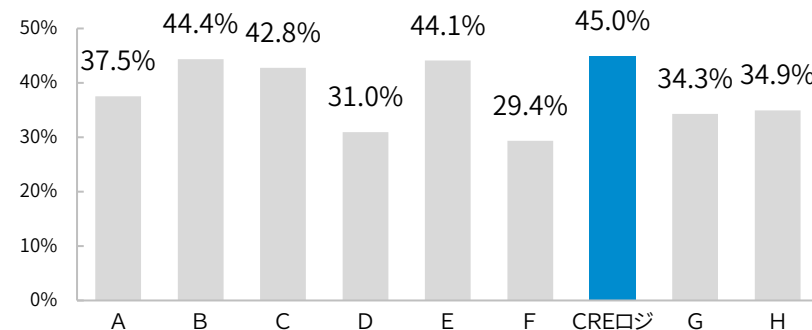
ご参考:他社比較

資産規模



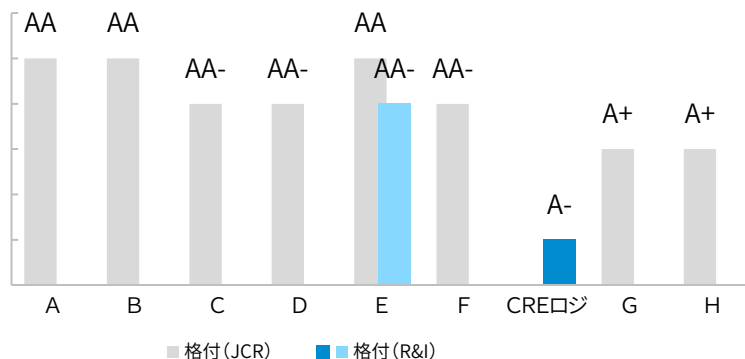
注:2021年4月6日時点の保有資産の取得価格総額を記載しています。

LTV

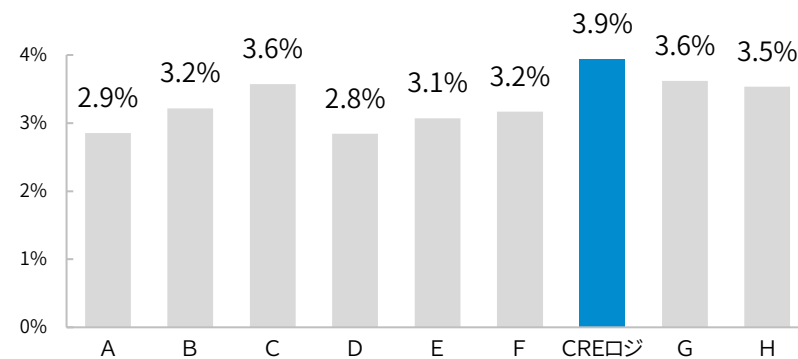


注:直近の期末時点のLTVを記載しています。

格付



分配金利回り



注:予想分配金2期分÷2021年4月6日終値で計算しています。

出所:2021年4月6日時点の各社開示資料に基づき本資産運用会社が作成。

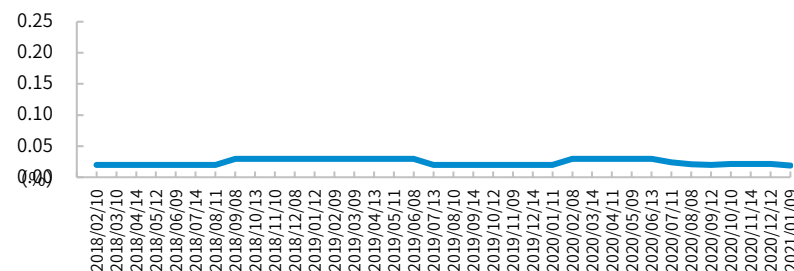
4. Appendix

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4月6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4月6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)

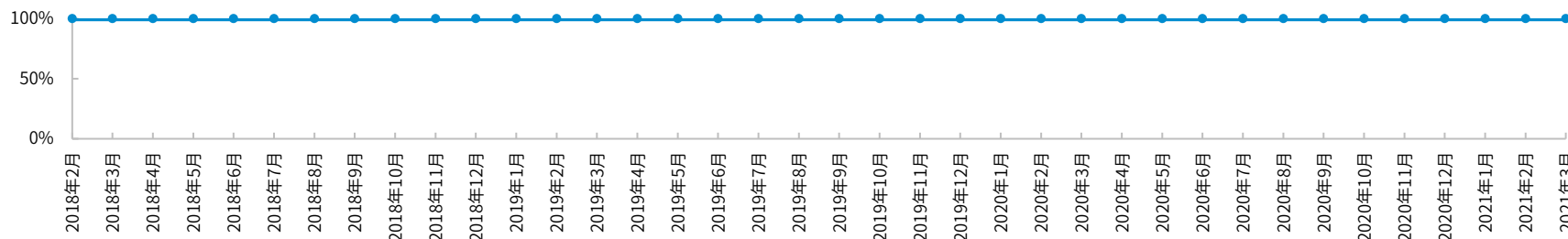


注:本投資法人の「テナントの信用状況」又は「テナントの倒産予測値」は、保有資産の各テナントの株式会社帝国データバンクの倒産予測値*を賃貸面積で加重平均し、百分率で小数第3位を四捨五入した数値です。

*「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。

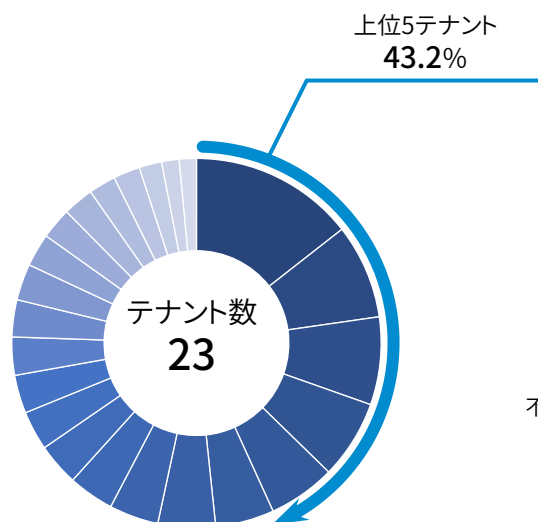
上場以来、稼働率は100.0%を維持

稼働率推移

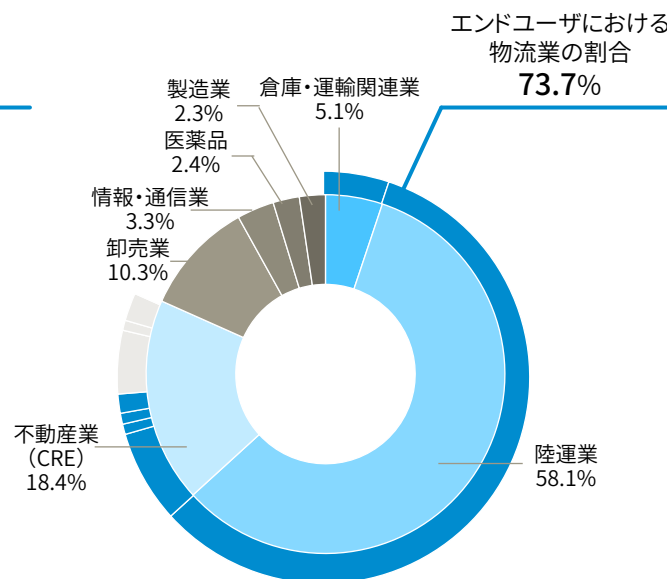


ポートフォリオの分散が進展

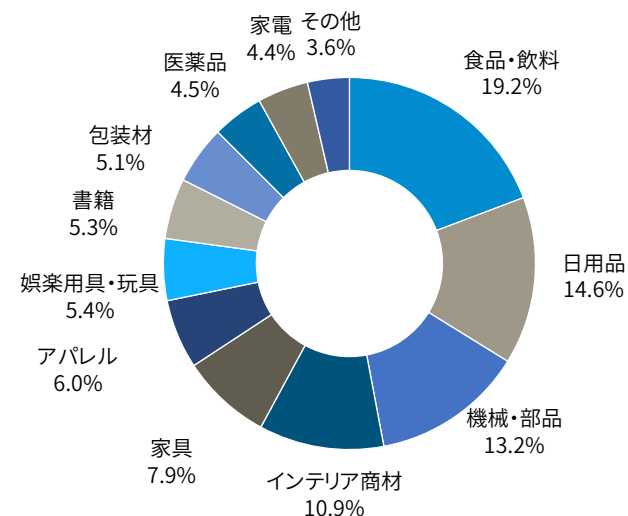
テナント分散



テナント業種^(注2)



テナントの取扱い荷物^(注3)



注1: 賃貸面積ベース。

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。

市場動向 一首都圏・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

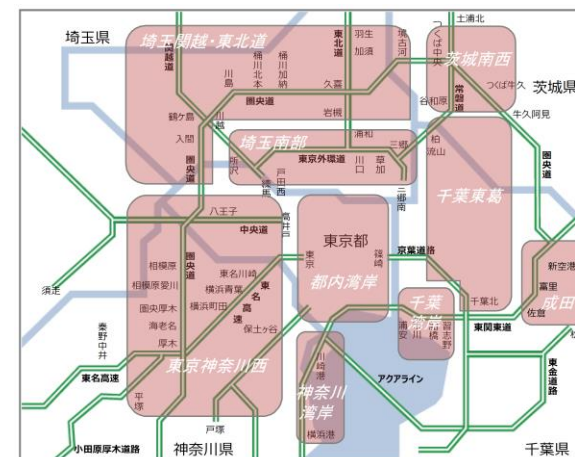
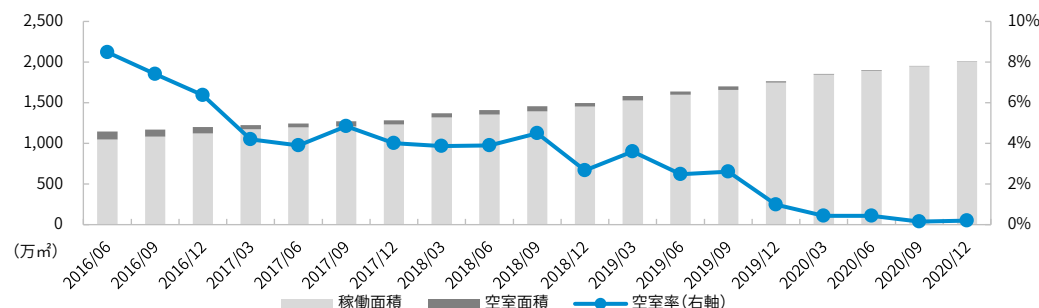
空室率:0.19% 前Q比:やや悪化

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。



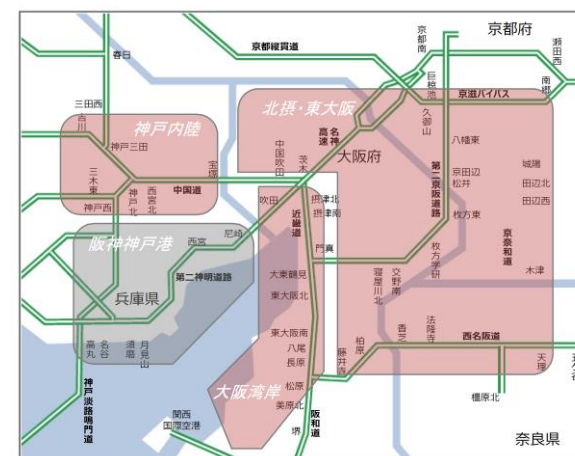
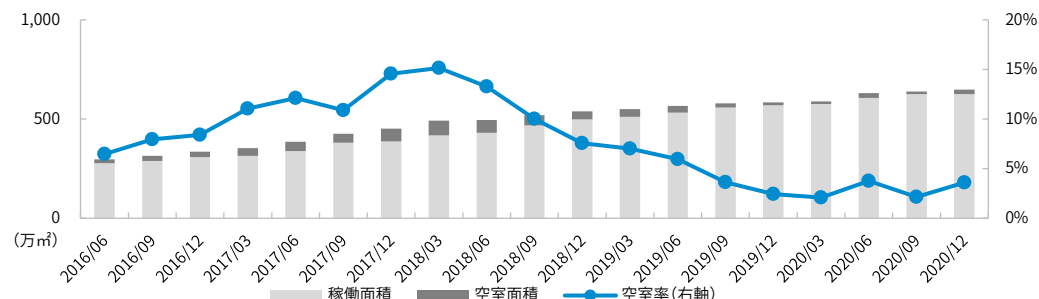
関西圏 新規需要は旺盛、湾岸から内陸への移転進む

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。



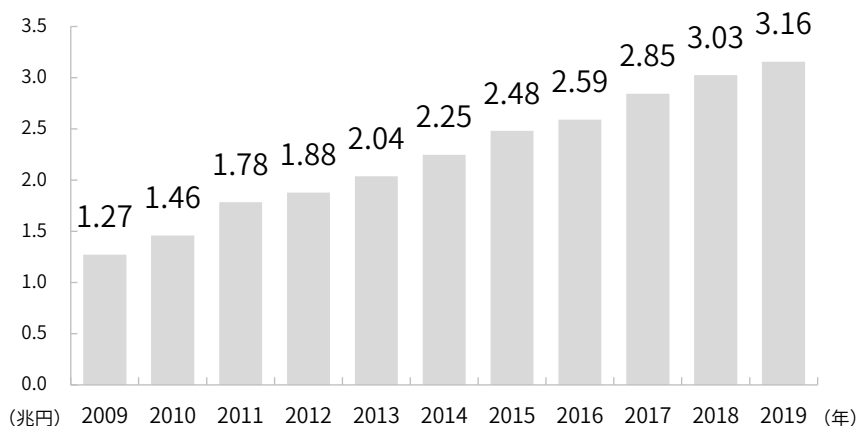
出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年12月」に基づき本資産運用会社が作成

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

物流施設賃貸需要の高まり — 3PL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。

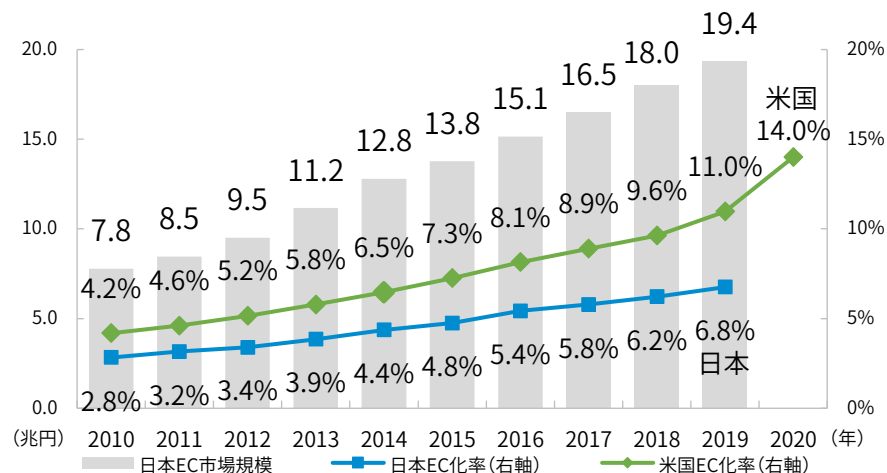
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



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。

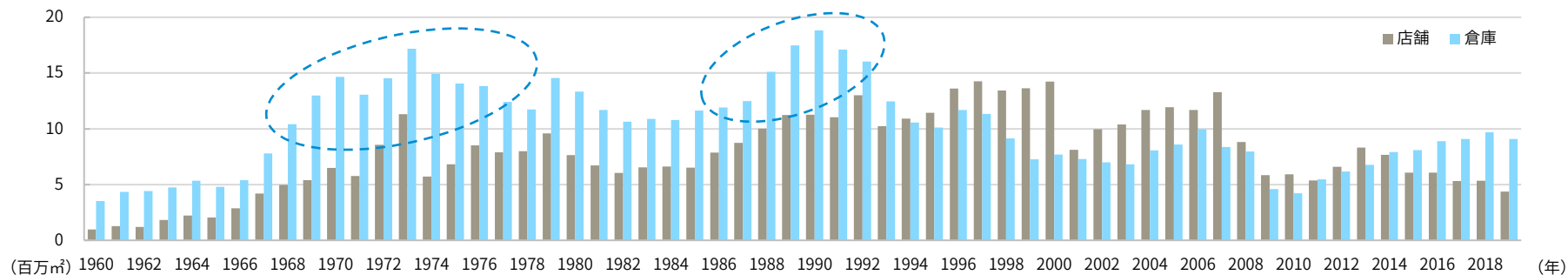
国内BtoC EC市場規模推移



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

投資主の状況

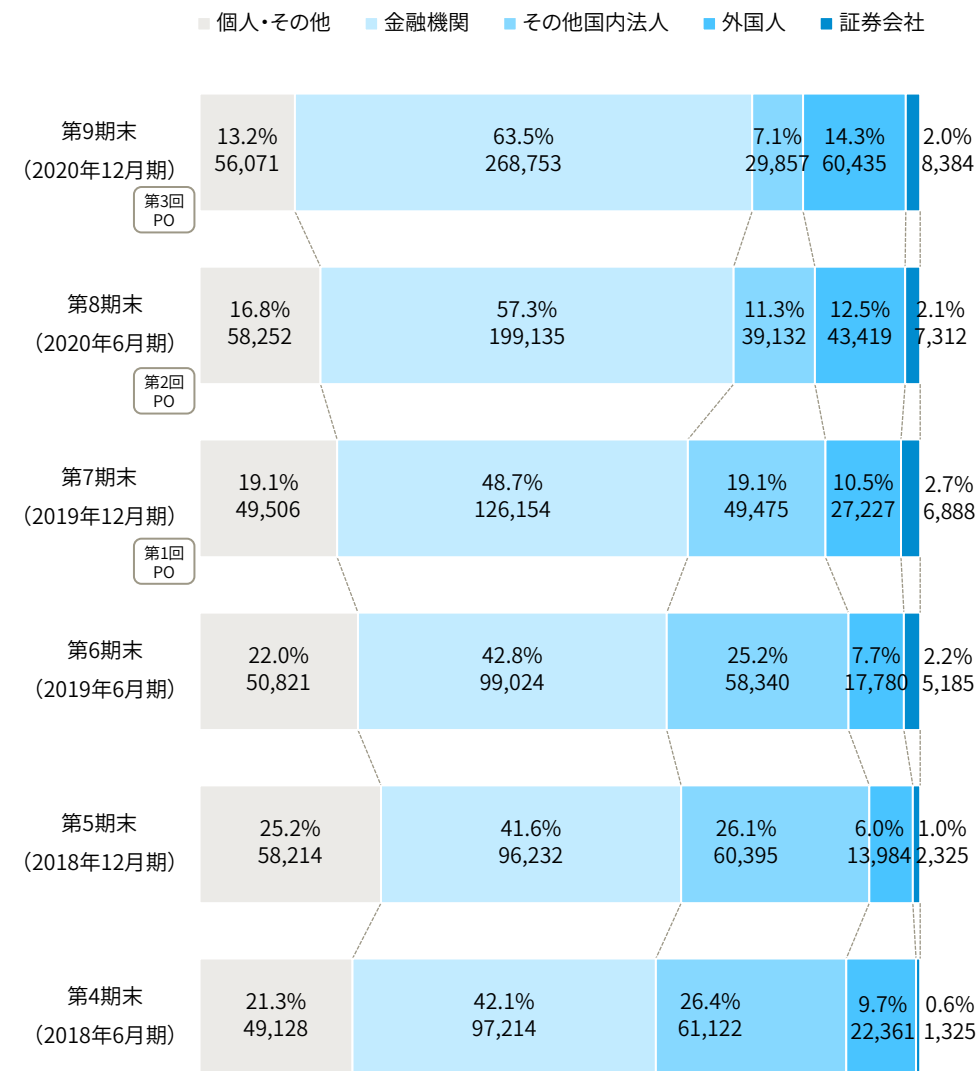
主要な投資主 (2020年12月末日現在)

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



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、2021年6月期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（東証一部 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/>