

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

第13期 決算説明会資料

2022年12月期(2022年7月1日～2022年12月31日)



ロジスクエア久喜

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。

2023年2月16日

CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

目次

1. 第13期決算概要及び第14期・第15期業績予想	4
2. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	12
3. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	27
4. 市場環境	38
5. Appendix	45

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
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、期末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI)
稼働率	賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合
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。
- 本資料の日付現在、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、いずれも記載金額及び電力量は単位未満を切り捨て、面積、年数及び比率は表示単位未満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。

2018年2月の上場以降、一貫して掲げる3つの特徴

1. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ

テナントニーズを満たすために必要である立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備えている良質な物流関連施設に投資

2. 長期安定的な資産運用

長期賃貸借契約とCREの高い管理能力

3. 明確な外部成長戦略

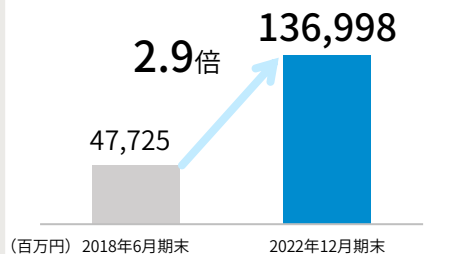
CREとの強力なスポンサーサポート契約



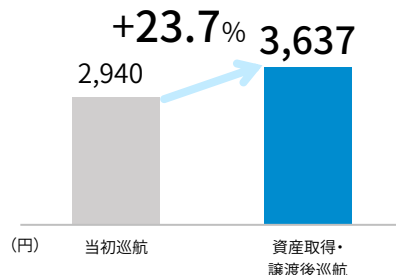
上場後5年間の確かな実績 —特徴に沿った資産運用を行い継続的に成長

規律ある物件取得とその効果

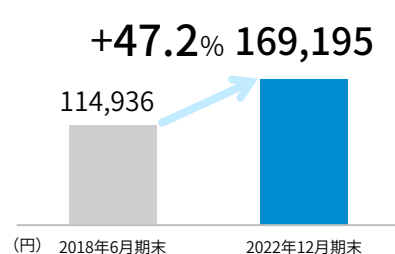
資産規模



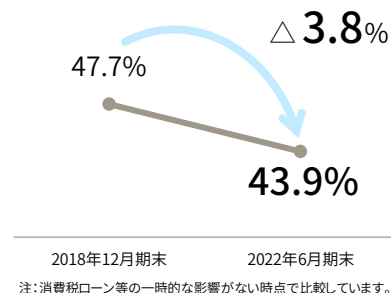
巡航DPU



1口当たりNAV

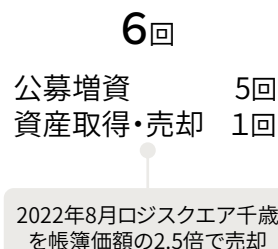


LTV

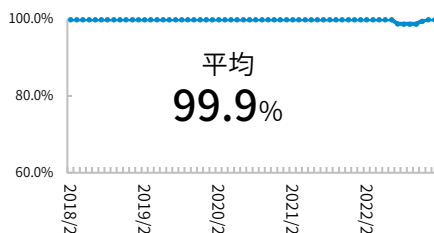


ポートフォリオの状況と変化

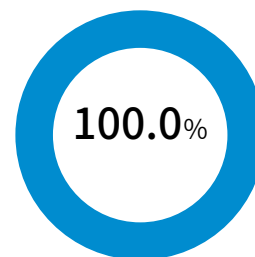
資産アクション



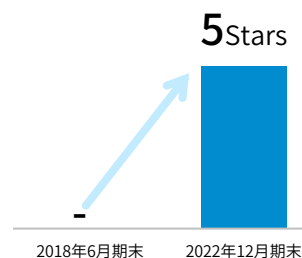
稼働率



ロジスクエア比率

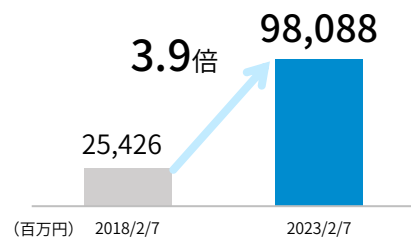


GRESB



マーケット／外部評価

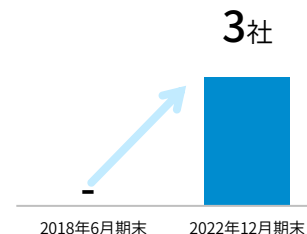
時価総額



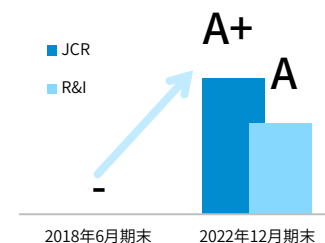
指数組入れ

- MSCI Global Small Cap Index
- FTSE Global Equity Index Series
- FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series

アナリストカバレッジ



信用格付



1. 第13期決算概要及び第14期・第15期業績予想



ロジスクエア羽生

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

サマリー

外部成長

- ロジスクエア狭山日高の準共有持分20%を手元資金により追加取得(2022年7月)
巡航DPUを3,637円に引き上げ
- ロジスクエア千歳の売却(2022年8月)により、2022年12月期1口当たり分配金は
本投資法人過去最高の6,274円で着地

内部成長

- 賃貸事業収入の累積増額は2023年6月期で**26百万円(46円/口)**まで拡大する見込み
- 電力料金の高騰の影響は限定的**であり、水道光熱損益は2022年6月期と同水準

財務運営

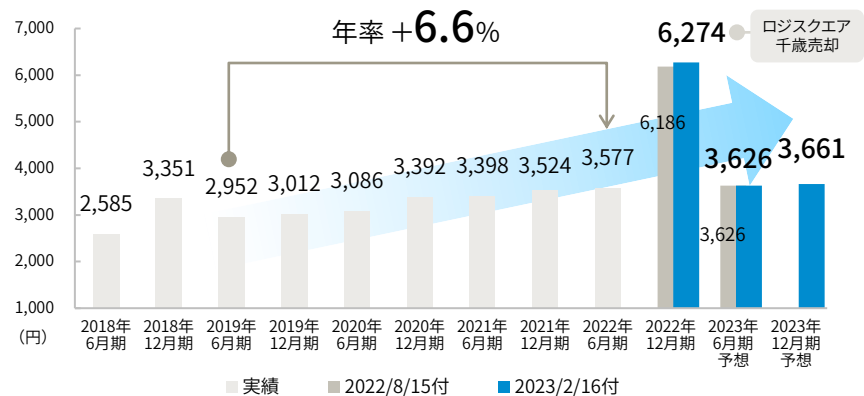
- ロジスクエア千歳の売却益や借入金の返済により、LTVは43.0%まで一時的に低下し、将来の借入余力を確保
当面は**44.0%程度を目安に運用**する方針
- 変動金利の導入により資金調達コストを適切にコントロール

ESG

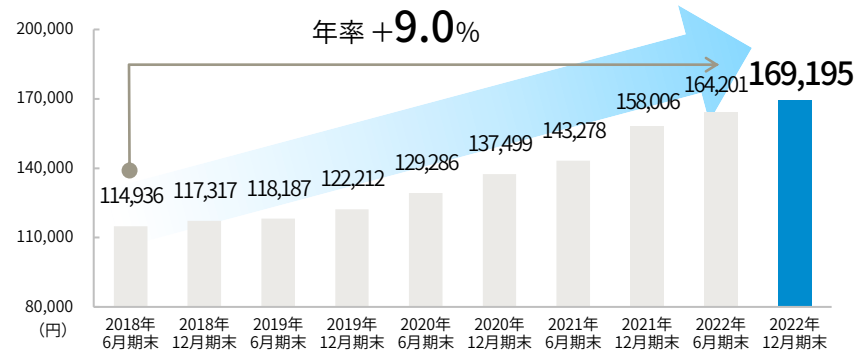
- 全ての保有資産で認証を取得し、**ポートフォリオの100.0%がグリーンビル**に
- GRESB2021の3 starsから飛躍し、**GRESB2022において5 Starsを獲得**
- 2022年9月投資主総会にて、**より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更**

LTVの低下を伴いながら、1口当たり分配金・1口当たりNAVを成長

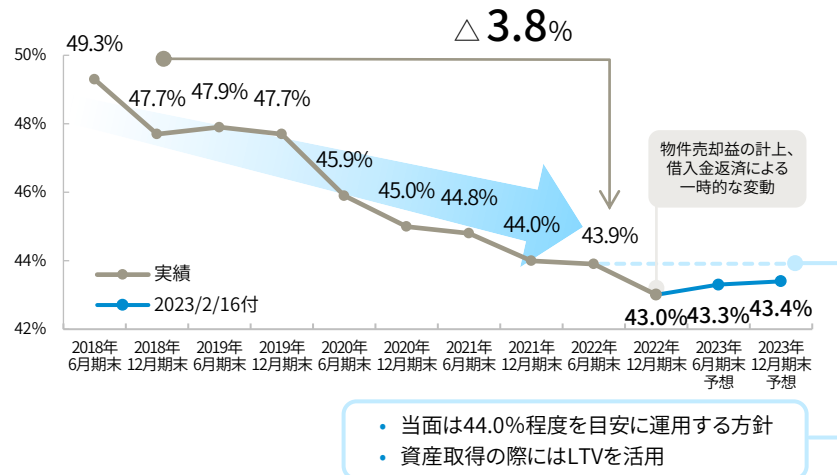
1口当たり分配金(DPU)



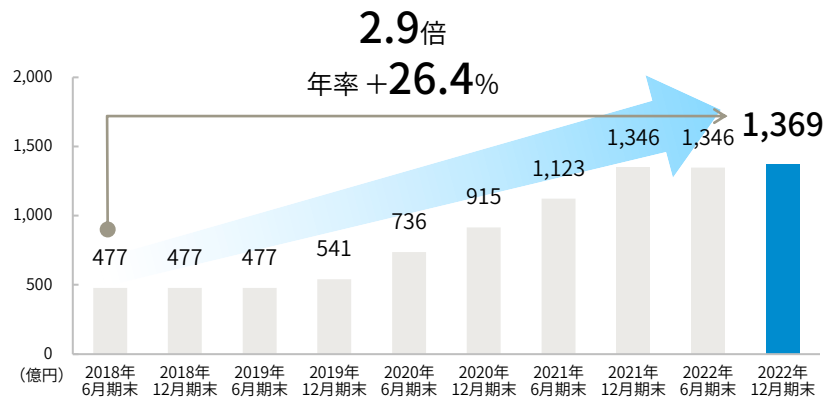
1口当たりNAV



LTV

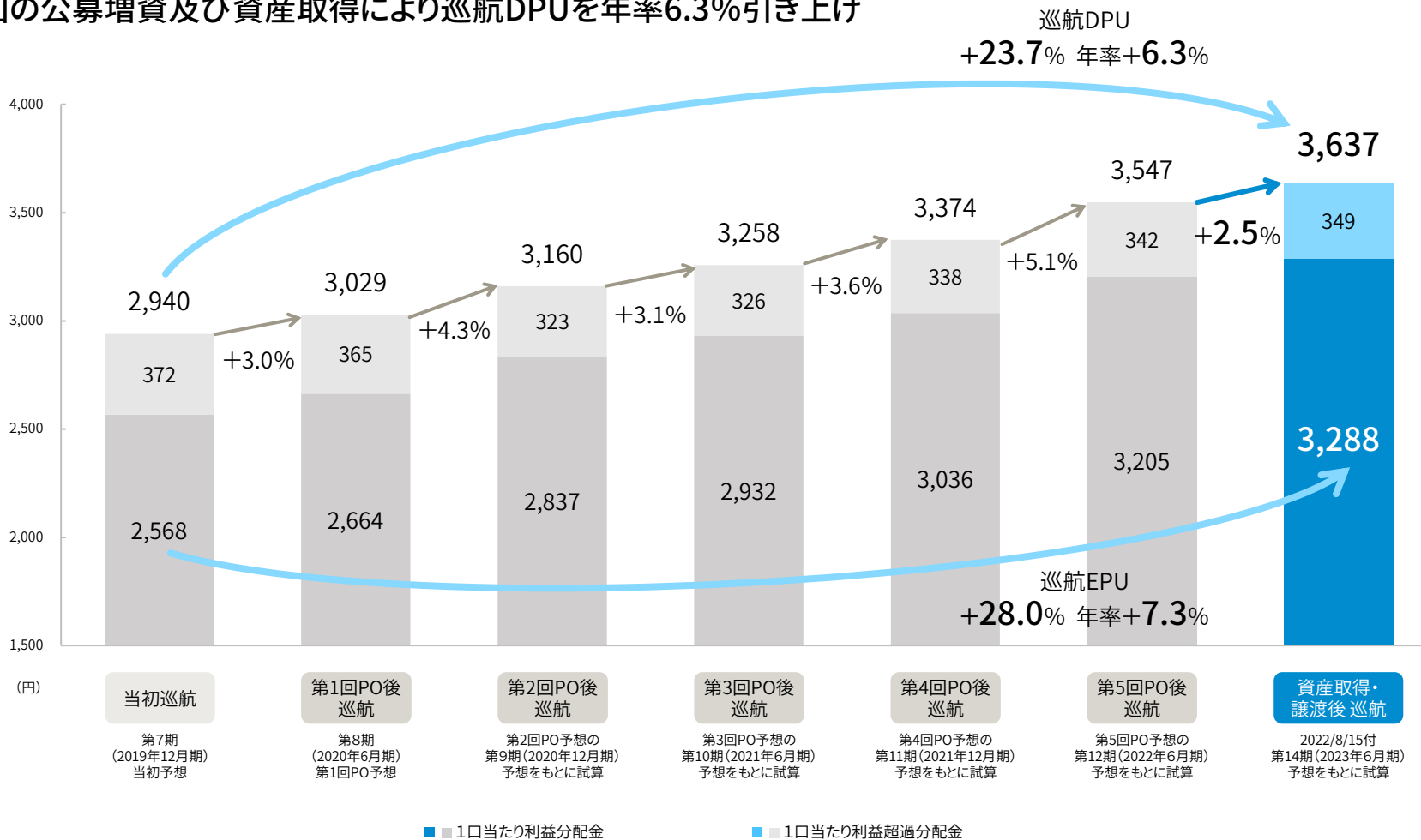


資産規模



巡航DPU向上に資する外部成長を実現

5回の公募増資及び資産取得により巡航DPUを年率6.3%引き上げ



第13期決算ハイライト — ロジスクエア千歳売却により過去最高の着地を実現

1口当たり分配金

第13期 実績 (2022年12月期)	6,274円 (予想比 +88円 +1.4%)
第14期 予想 (2023年6月期)	3,626円
第15期 予想 (2023年12月期)	3,661円

1口当たりNAV

第13期 実績 (2022年12月期)	169,195円 (前期比 +4,994円 +3.0%)
------------------------	---------------------------------

ポートフォリオ

資産規模	19物件 1,369億円
稼働率	100.0%
賃貸借残存期間	4.3年
築年数	5.1年

資産

	第13期 (2022年12月期)	前期比
鑑定評価額	156,160百万円	+ 4,540百万円
含み益	22,392百万円	+ 2,820百万円
含み益率	16.7%	+ 1.9%
修繕費	27百万円	+ 20百万円
資本的支出	20百万円	+ 9百万円

負債

	第13期 (2022年12月期)	前期比
有利子負債	60,669百万円	△ 1,200百万円
LTV	43.0%	△ 0.9%
鑑定LTV	37.1%	△ 1.5%
固定金利比率	92.0%	△ 2.1%
長期負債比率	100.0%	—%
平均負債金利	0.579%	△ 0.001%

純資産

	第13期 (2022年12月期)	前期比
1口当たり純資産額	135,815円	+ 2,696円
NAV	95,544百万円	+ 2,820百万円
1口当たりNAV	169,195円	+ 4,994円
発行済投資口総数	564,700口	一口

注:2022年12月末日現在。

第13期(2022年12月期)実績

単位:百万円

	第12期 (2022年6月期) 実績(A)	第13期 (2022年12月期) 予想(B)	第13期 (2022年12月期) 実績(C)	前期比 差異 (C)-(A)	予算比 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	3,871	3,943	3,950	+ 78	+ 6
不動産等売却益	—	1,774	1,807	① + 1,807	⑥ + 32
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	702	761	757	+ 55	-3
NOI	3,169	3,182	3,193	+ 23	⑦ + 10
減価償却費	642	657	657	+ 15	+ 0
賃貸事業損益	2,527	2,524	2,535	② + 8	+ 10
一般管理費等	407	526	524	③ + 117	△ 1
営業利益	2,119	3,772	3,818	+ 1,698	+ 45
営業外収益	0	—	0	△ 0	+ 0
営業外費用	292	278	274	④ △ 17	△ 3
経常利益	1,828	3,494	3,543	+ 1,715	+ 49
当期純利益	1,827	3,493	3,542	+ 1,715	+ 49
一口当たり分配金(円)	3,577	6,186	6,274	+ 2,697	+ 88
一口当たり利益分配金(円)	3,236	6,186	6,274	+ 3,038	+ 88
一口当たり利益超過分配金(円)	341	—	—	⑤ △ 341	—

主な差異要因
<p><前期比></p> <p>① 不動産等売却益 +1,807 ロジスクエア千歳の売却益 +1,807</p> <p>② 賃貸事業損益 +8 ・ロジスクエア狭山日高追加取得による増加 +54 ・ロジスクエア千歳売却による減少 △30 ・修繕費の増加 △18</p> <p>③ 一般管理費等 +117 ・資産運用報酬の増加 +111 ・ロジスクエア千歳売却による控除対象外消費税の発生 +6</p> <p>④ 営業外費用 △17 ・融資関連費用・支払利息の減少 △11</p> <p>⑤ 一口当たり利益超過分配金 △341 不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、継続的な利益超過分配を非実施</p>
<p><予算比></p> <p>⑥ 不動産等売却益 +32 売却費用の減少 +32</p> <p>⑦ NOI +10 ・水道光熱損益の改善 +5 ・ロジスクエア狭山日高の空室(9%部分)の稼動 +2</p>

第14期・第15期(2023年6月期・2023年12月期)業績予想

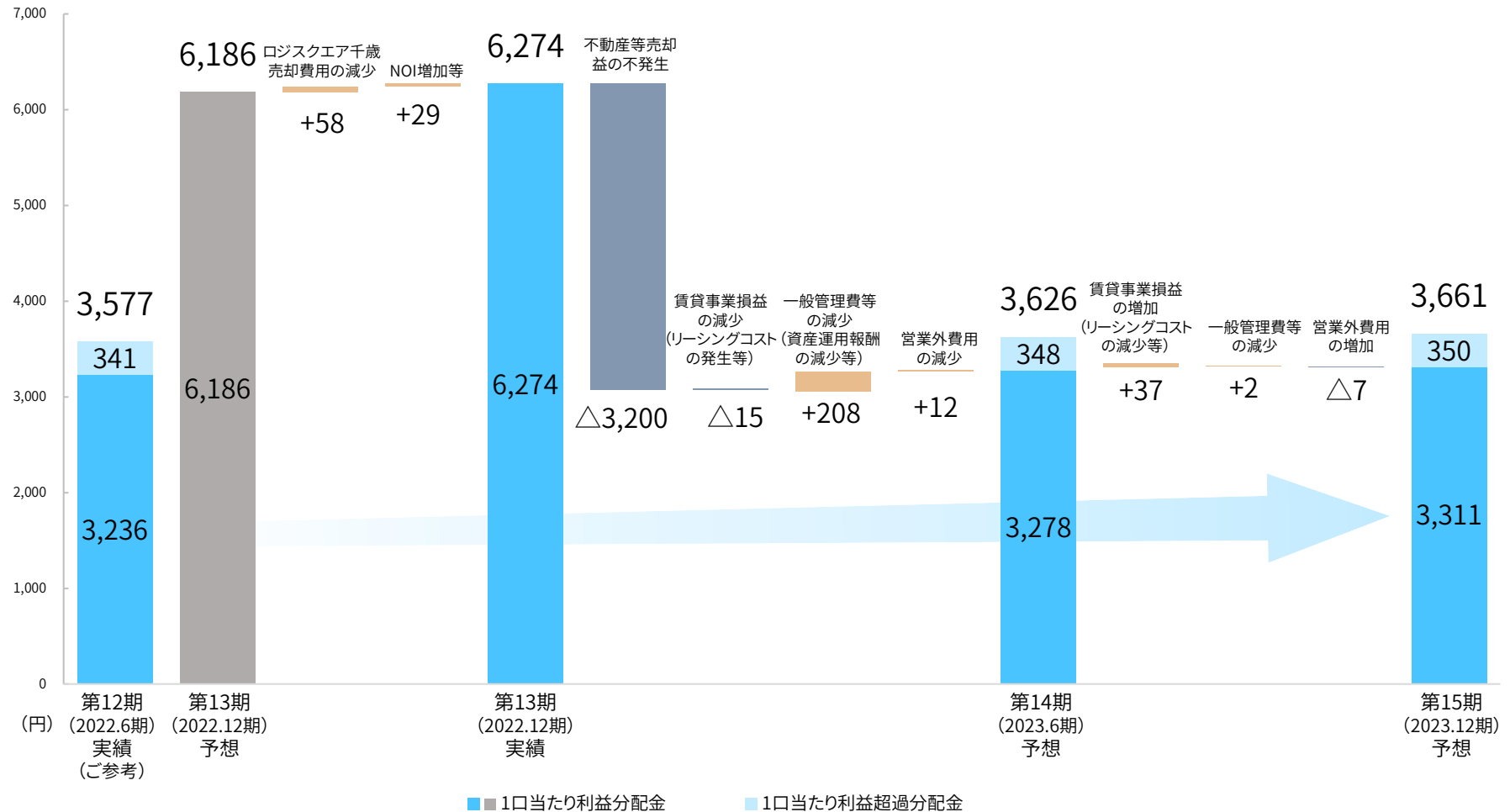
単位:百万円

	第13期 (2022年12月期) 実績(A)	第14期 (2023年6月期) 予想(B)	第14・13期 差異 (B)-(A)	第15期 (2023年12月期) 予想(C)	第15・14期 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	3,950	3,989	+ 39	4,025	+ 35
不動産等売却益	1,807	—	① △ 1,807	—	—
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	757	806	+ 48	818	+ 11
NOI	3,193	3,183	△ 9	3,207	+ 24
減価償却費	657	656	△ 0	659	+ 3
賃貸事業損益	2,535	2,526	② △ 8	2,547	⑤ + 20
一般管理費等	524	406	③ △ 117	405	△ 1
営業利益	3,818	2,119	△ 1,698	2,142	+ 22
営業外収益	0	0	△ 0	—	△ 0
営業外費用	274	267	④ △ 7	271	+ 4
経常利益	3,543	1,852	△ 1,691	1,870	+ 17
当期純利益	3,542	1,851	△ 1,691	1,869	+ 17
一口当たり分配金(円)	6,274	3,626	△ 2,648	3,661	+ 35
一口当たり利益分配金(円)	6,274	3,278	△ 2,996	3,311	+ 33
一口当たり利益超過分配金(円)	—	348	+ 348	350	+ 2

主な差異要因
<p><第14期></p> <p>① 不動産等売却益 △1,807 売却益の不発生 △1,807</p> <p>② 賃貸事業損益 △8 ・ 賃料増額 +17 ・ ロジスクエア狭山日高追加取得分の通期寄与 +11 ・ ロジスクエア狭山日高追加取得分の固都税費用化 △10 ・ リーシングコストの発生 △29 ・ 修繕費の減少 +9 ・ ロジスクエア千歳の売却による減少 △2 ・ 水道光熱損益の悪化 △2</p> <p>③ 一般管理費等 △117 ・ 資産運用報酬の減少 △106 ・ 控除対象外消費税の不発生 △6</p> <p>④ 営業外費用 △7 支払利息の減少 △4</p> <p><第15期></p> <p>⑤ 賃貸事業損益 +20 ・ 賃料増額 +12 ・ リーシングコストの減少 +22 ・ 修繕費の増加 △10</p>

第13期分配金予想・実績及び第14・15期の予想分配金の比較

継続的な賃料の引き上げにより1口当たり利益分配金は着実に成長



2. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略



ロジスクエア久喜 II

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し、働く方々の快適性を高めるための工夫をしています。

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す

パイプライン

合計 17 物件 延床面積 922,480 m²

優先交渉物件



ロジスクエア白井
①2022年12月
②28,503m²
③千葉県白井市



ロジスクエア枚方
①2023年1月
②42,875m²
③大阪府枚方市



ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641m²
③愛知県一宮市



ロジスクエア掛川 new!
①2024年1月
②14,236m²
③静岡県掛川市



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



ロジスクエア松戸
①2023年5月
②15,642m²
③千葉県松戸市



ロジスクエア厚木 II
①2024年夏頃
②19,000m²
③神奈川県厚木市

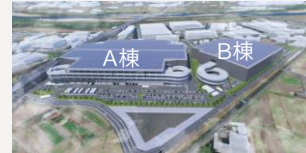


ロジスクエア福岡小郡
①2024年2月
②23,913m²
③福岡県小郡市

CRE開発物件



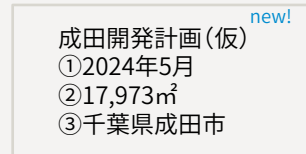
ロジスクエアふじみ野A・B・C棟
①A:2024年1月 ②A:112,295m²
B:2024年10月 B:116,319m²
C:2025年 C:43,283m²
③埼玉県ふじみ野市



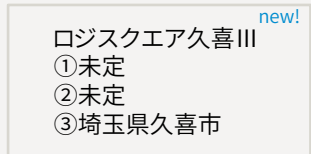
ロジスクエア京田辺A・B棟
①A:2025年2月 ②A:160,530m²
B:2026年 B:87,534m²
③京都府京田辺市



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



成田開発計画(仮) new!
①2024年5月
②17,973m²
③千葉県成田市



ロジスクエア久喜III new!
①未定
②未定
③埼玉県久喜市

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

注:2023年2月16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。

「本投資法人の物件取得の考え方」を实践

本投資法人の物件取得の考え方

1. 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をする方針。

第1～5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。

2. 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。

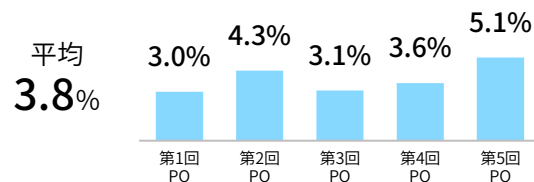
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。

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。

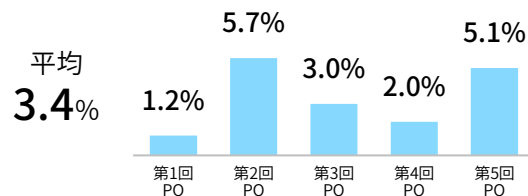
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

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

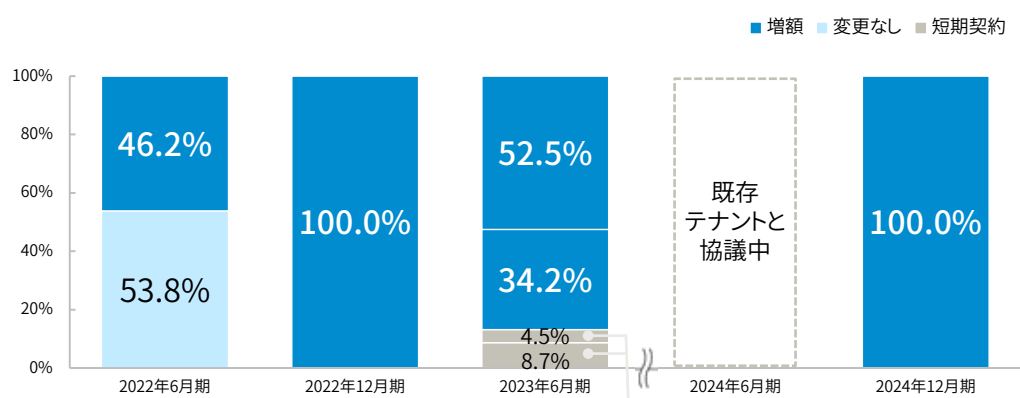


借入金返済 **1,200** 百万円

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。

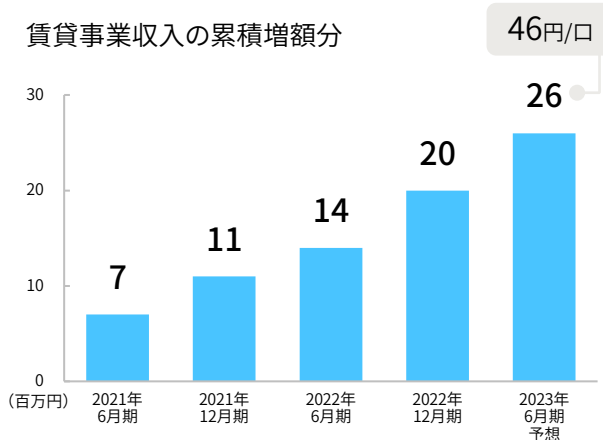
テナントとの丁寧なコミュニケーションにより賃料を増額

短期契約を除く6件中5件のテナントで賃料を増額

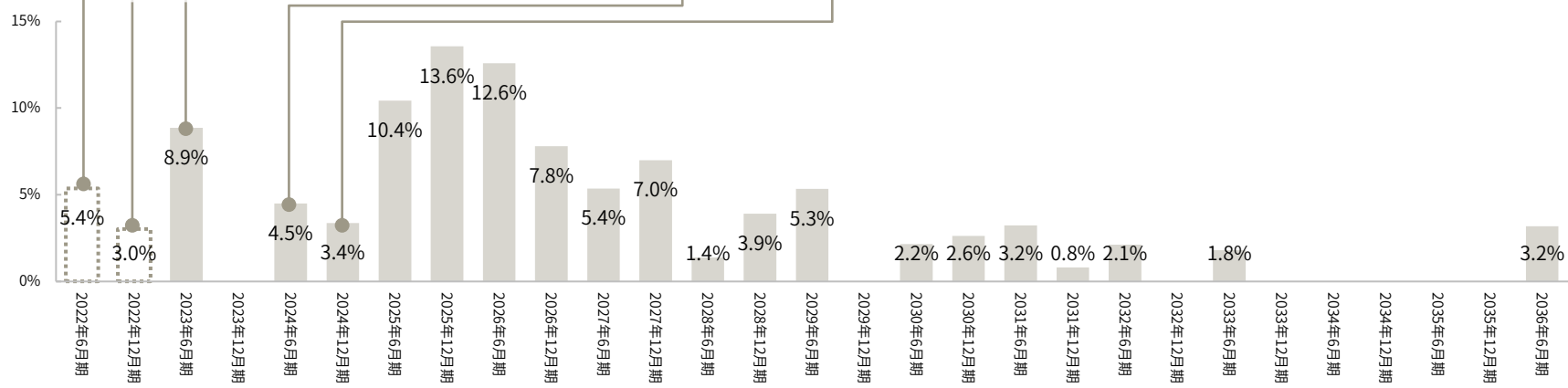


2022年7月の追加取得時に空室だったロジクスエア狭山日高の9.0%部分

賃料増額分の積み上げ



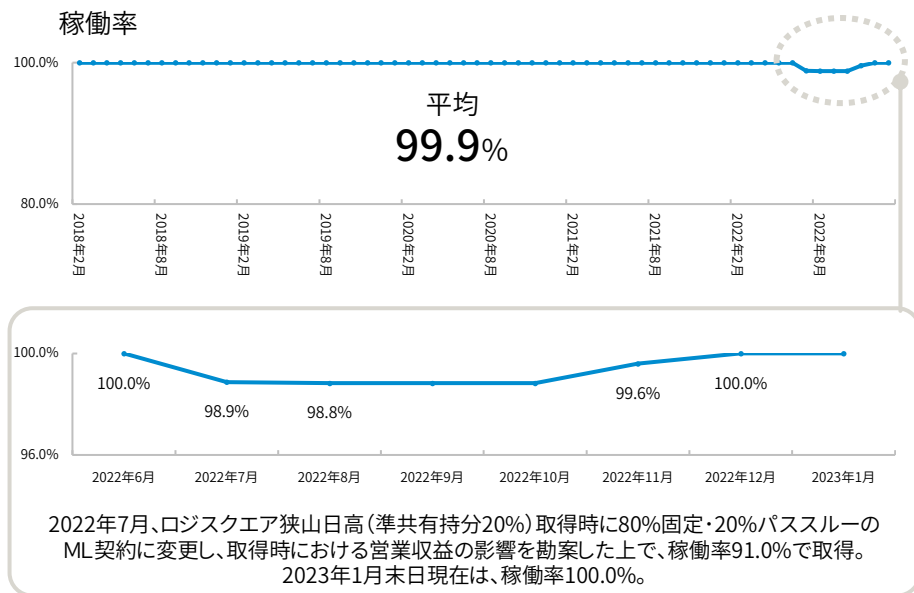
賃貸借期限の分散状況 (賃貸面積ベース)



注：各期の「賃貸事業収入の累積増額分」は、本投資法人の設立以降当該期末日までに行われた長期契約（賃貸借期間が1年を超す賃貸借契約）満了後の賃料及び共益費の変更によって増加する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り算出しています）の金額の合計をいいます。

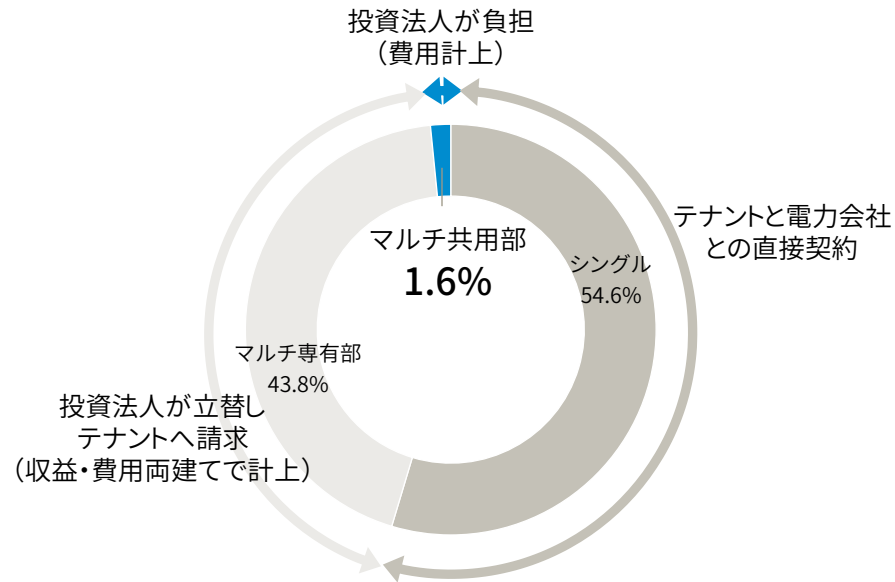
着実かつ安定的な物件運営

稼働率は高い水準で推移

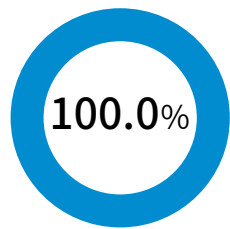


電力料金の高騰の影響は限定的

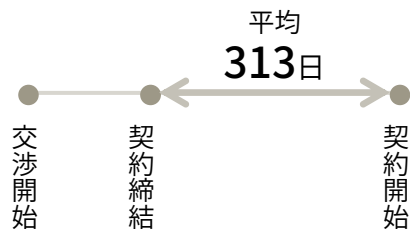
面積内訳



再契約率



再契約締結から契約開始までの日数



水道光熱費の推移と見通し

	2022年 6月期	2022年 12月期	2023年 6月期予想	2023年 12月期予想
水道光熱売上	74	112	130	154
水道光熱費用	85	122	143	167
水道光熱損益	△10	△10	△12	△12

2022年7月に追加取得したロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)の影響を差し引くと、△9百万円と減少。共用部における使用量は夏季(12月期)のほうが少なく、また、ロジスクエア大阪交野において契約電力量の引き下げにより基本料金が減少したことが要因。

注1:「再契約率」は、長期契約を対象に算出しています。

注2:「再契約締結から契約開始までの日数」は、長期契約の件数ごとの単純平均を記載しています。

注3:「電力料金の高騰による費用増加は限定的」の円グラフにつき、賃貸面積ベース。「シングル」とは単一のテナントへ物件全体を賃貸するシングルテナント物件を、「マルチ」とは複数のテナントに物件を賃貸するマルチテナント物件を、それぞれ意味します。「マルチ共用部」はマルチテナント物件の延床面積から賃貸可能面積を差し引いた面積であり、負の値となる場合には0として計算しています。

安定的な財務運営 (1) 資金調達手段の多様化

R&I・JCRともに信用格付が向上

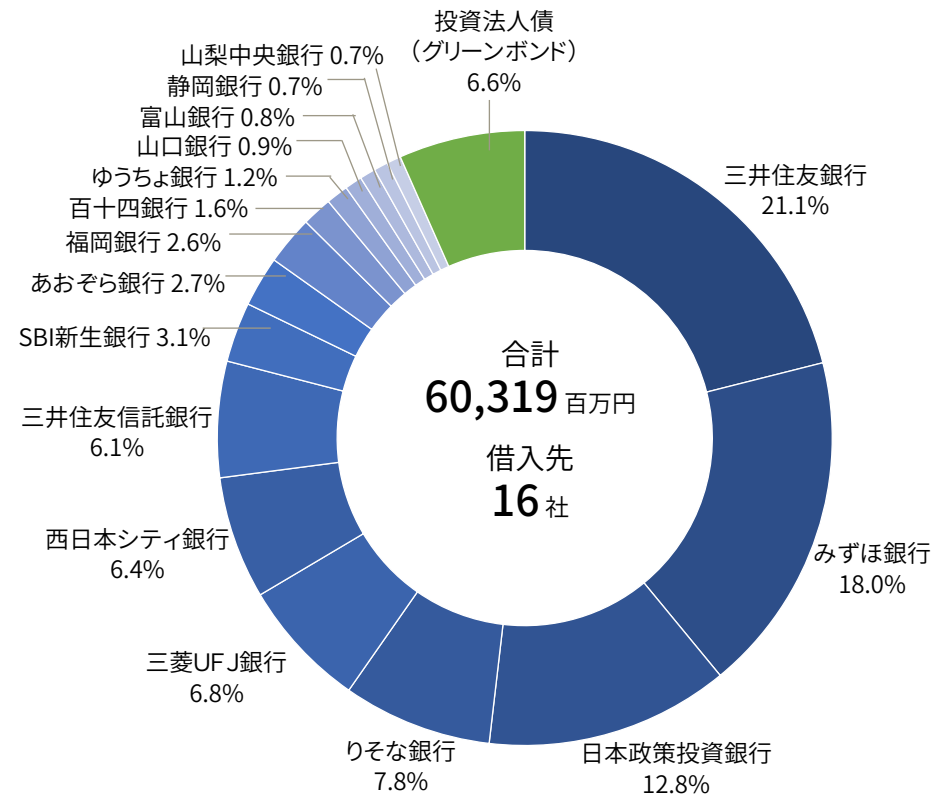
株式会社 格付投資情報センター (R&I)	A- (ポジティブ)	▶	A (安定的) 2022年3月31日公表
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	A (安定的)	▶	A+ (安定的) 2022年6月2日公表

投資法人債の状況

	発行額 (百万円)	利率	発行日	期間
第1回投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.530%	2020年 9月8日	5年
第2回投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.720%	2021年 11月26日	10年

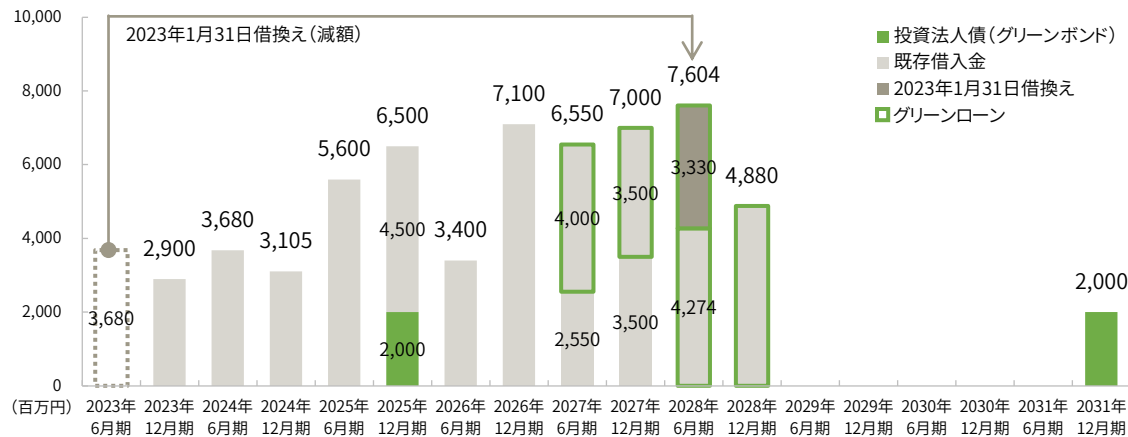
有利子負債の調達先を分散

調達先の内訳 (2023年1月末日現在)



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 (2023年1月末日現在)



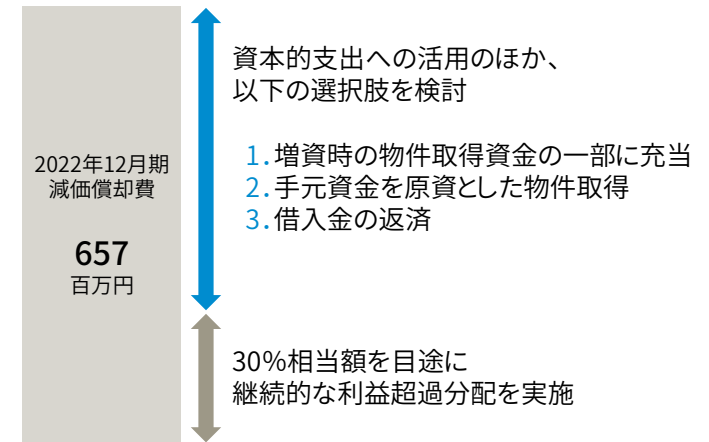
有利子負債に対する考え方

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、市場環境に応じて低減を図る。
- 長期借入れにより安定的な資金調達を進めつつ、変動金利の導入により資金調達コストを適切にコントロール。
- 今後もグリーン適格負債での調達を積極的に推進。

LTVを適切にコントロール

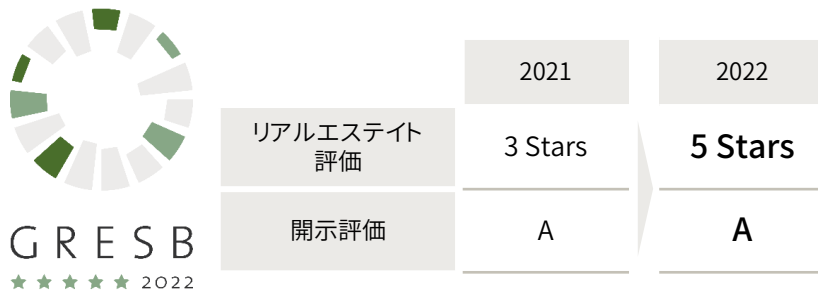
	第13期末 (2022年12月期末)	借換え後 (2023年1月末日)	差異
有利子負債額	60,669 百万円	60,319 百万円	△ 350 百万円
LTV	43.0 %	2023年12月期末 予想 43.4 %	+ 0.5 %
固定金利比率	92.0 %	86.4 %	△ 5.6 %
長期負債比率	100.0 %	100.0 %	— %
平均負債金利	0.579 %	0.573 %	△ 0.006 %
平均残存年数	3.3 年	3.5 年	+ 0.2 年

手元資金活用の考え方



ESGへの取り組み

GRESB 5 Starsを獲得



キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」を受賞



2021年度「キャピタル・アイ Awards」
不動産投資信託証券部門

旧臨時報告書方式を採用した国内オフアリングの形式で、販売先を機関投資家に限定した本邦初の事例。「グリーン・エクイティ」の名目に沿って、目論見書を電子配布のみとしたのも国内初。過去のPOでもハードPOT方式や募集期間1日といった初物に挑んでおり、J-REITのオフアリング方式の多様化に貢献している。 2022年4月1日公表

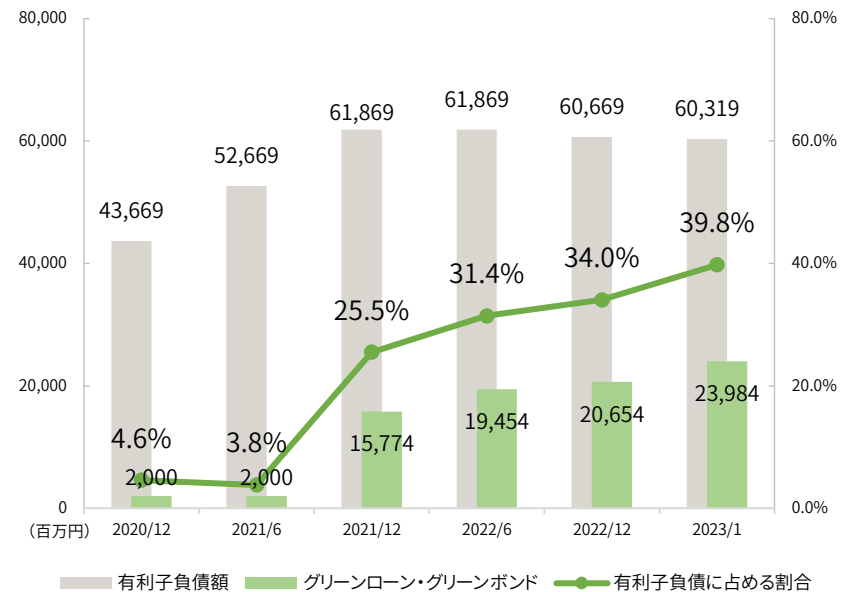
TCFD提言に沿った開示を実施し、目標を刷新



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)

グリーンファイナンスを推進

グリーンローン・グリーンボンドの金額・割合

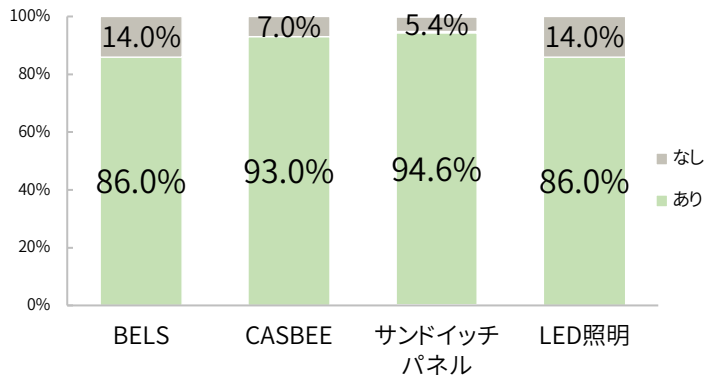
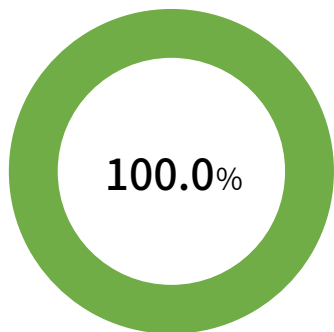


グリーンエクイティオフアリングの状況

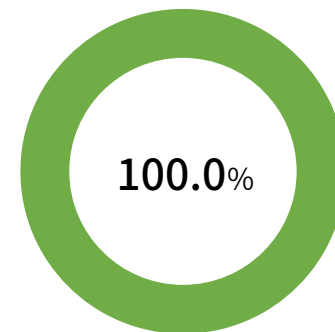
	払込日	調達額 (百万円)
第5回公募増資	2021年9月15日	13,147

ESGへの取り組み — Environment(1)

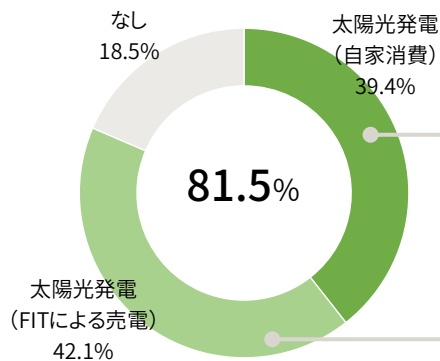
100.0%がグリーンビルディング



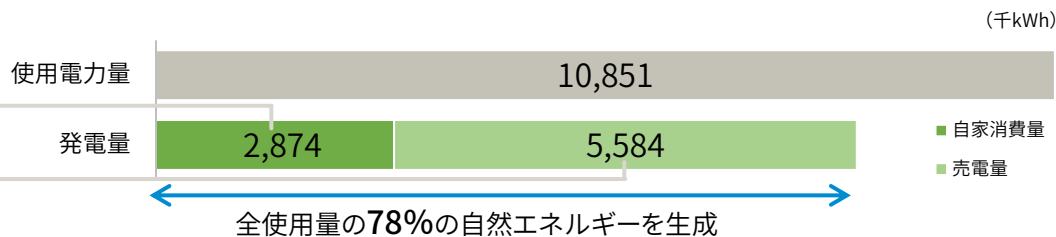
2022年に再契約したすべての契約でグリーンリース条項を導入



8割超の物件で太陽光発電を導入



2022年4月～9月までの保有資産の使用電力量と発電量



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

注1: 延床面積ベース。2023年2月16日現在。
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)

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



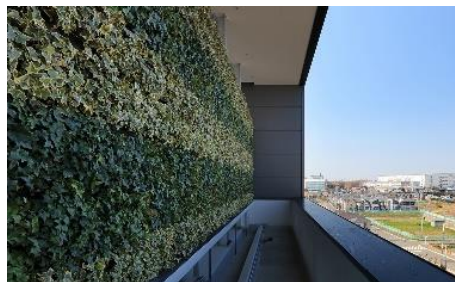
屋根散水設備の設置

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 — Environment(3)

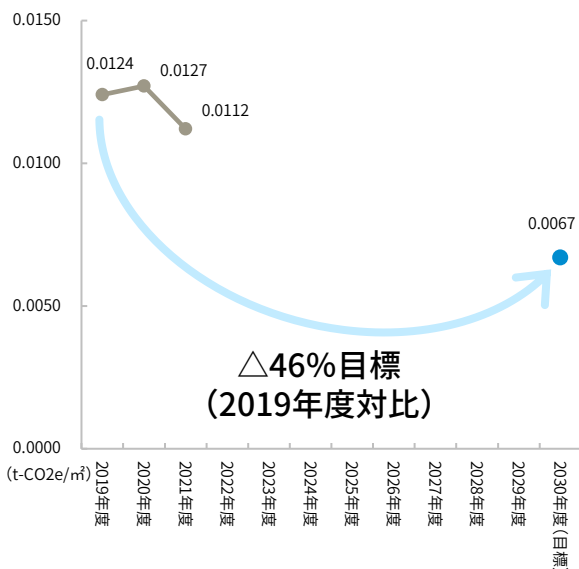
目標設定及び実績の把握

- 本資産運用会社は、リスクと機会を管理・モニタリングするため、新たに以下の目標等を設定し、実績を把握

温室効果ガス排出量

ポートフォリオのエネルギー消費に由来する年間排出量原単位(マーケット基準)(t-CO₂e/m²)を、2030年度までに2019年度対比で46%を削減することを目標とします。

温室効果ガス排出量(原単位)



環境関連データ把握率

ポートフォリオ不動産における年間エネルギーデータ(使用エネルギー量、再生可能エネルギー生成量)、年間温室効果ガス排出データ及び水使用量の把握率について、2027年度まで100%を維持することを目標とします。

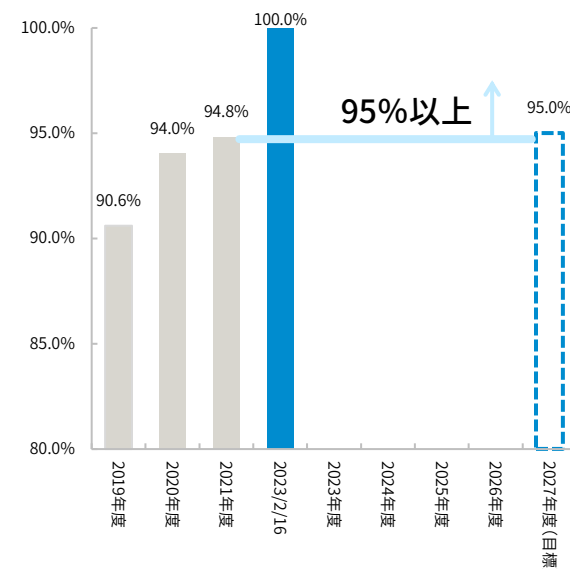
環境関連データ把握率

	2021年度把握実績	把握目標
使用エネルギー量(床面積ベース)	100%	100%
再生可能エネルギー生成量	100%	100%
温室効果ガス排出データ(床面積ベース)	100%	100%
水使用量(床面積ベース)	100%	100%

グリーンビル認証取得率

グリーンビルディング適格クライテリアの物件を、2027年度までにポートフォリオの95%以上(延床面積ベース)とすることを目標とします。

グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)



注1:各年度の算定期間は4月1日から3月31日とし、2019年度であれば2019年4月1日から2020年3月31日までを指します。

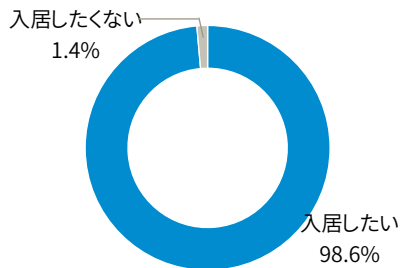
注2:本投資法人におけるグリーンビルディングに係る適格クライテリアは、DBJ Green Building認証(5つ星又は4つ星)、CASBEE認証(Sランク又はAランク)又はBELS評価(5つ星又は4つ星)であり、当該認証又は評価のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の物件が、グリーンビルディングに該当します。

ESGへの取り組み — Social(1)

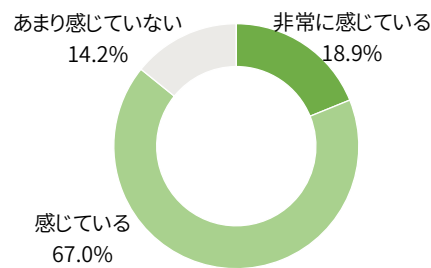
テナントアンケート調査の実施

- テナントの満足度向上・物件価値向上のため、今後も改善策を検討
- テナントにおいてESGや環境への意識が高いことを確認

今後もロジスクエアに入居したいと思いますか？



温暖化ガスの削減の観点を取り入れて事業を行う必要性を感じていますか？



注1:賃貸面積ベース。

注2:上記のアンケートは保有資産の全てのテナントに対して本投資法人及び本資産運用会社が2022年10月に実施。

近隣の小学生を対象とした社会科見学を開催



2022年5～6月に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

2022年7月期	2021年7月期	2020年7月期
0.0% (一名)	7.7% (1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	53.3%
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関与する15名(2022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



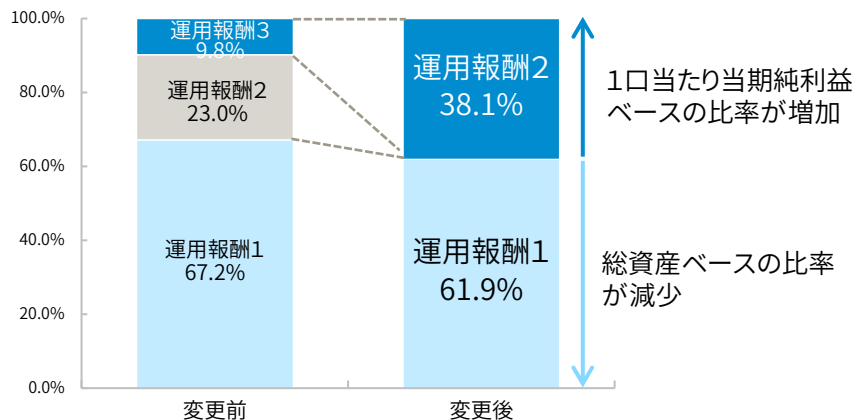
ESGへの取り組み — Governance (1)

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	変更後
運用報酬1	総資産額×0.325% (上限)	減額 総資産額×0.3%
運用報酬2	税引前当期純利益×4.0% (上限)	統合 税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
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))	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)

2022年6月期実績値を用いた試算



ESGへの取り組み — Governance (2)

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	1,174 口
	常務取締役	岡 武志	62 口
	従業員 16名中14名		156 口

注：2022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
常勤取締役	2 名
従業員	16 名
内、CREからの出向者	—
合計	18 名

注：2022年12月末日現在。



3. 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

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7.6年	賃貸借残存期間 平均4.3年	シングル比率 53.2%
③ 立地の良さ	首都圏・関西圏比率 97.9%	ICまでの走行距離 平均2.5km	公共交通機関から徒歩10分以内 85.6%

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 1,196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 1,603物件 605万㎡	他社からの受託 65%	物流施設中心型PM会社管理実績 第3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。
- 17物件922千㎡(延床面積)超の豊富なパイプラインをすでに確保。

注1:2022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。

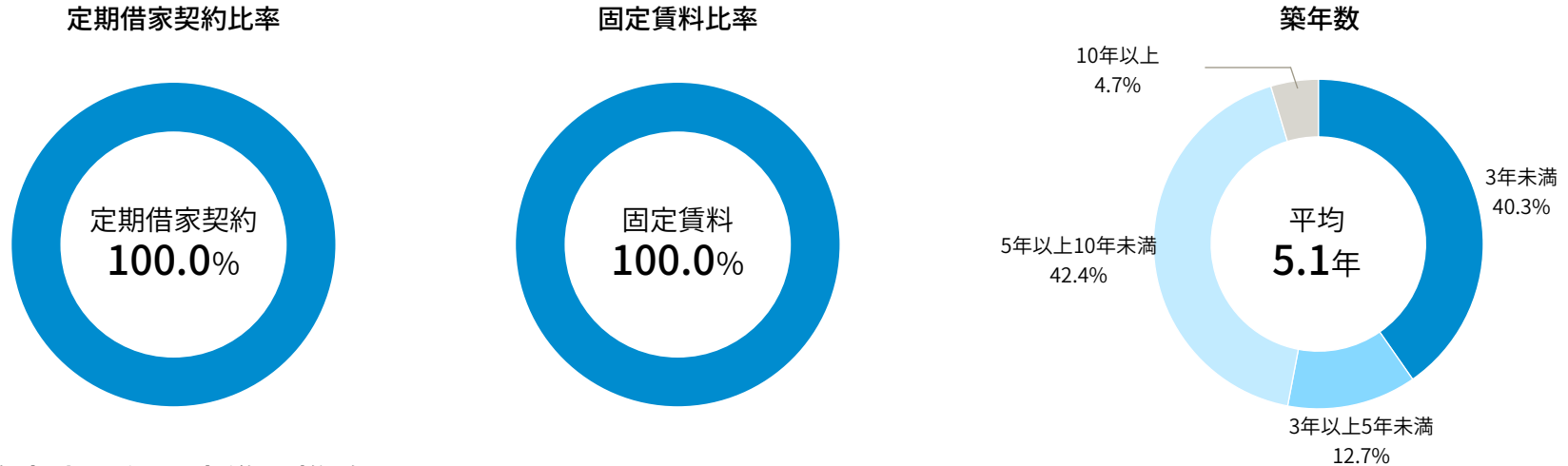
注2:「他社からの受託」には、CREの管理面積から本投資法人からの受託に係る面積及びCREがマスターレシーとして関与している物件に係る面積を除いた管理面積(他上場物流リート及び私募ファンド等からの受託に係る管理面積)がCREの管理面積全体に占める割合を記載しています。

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

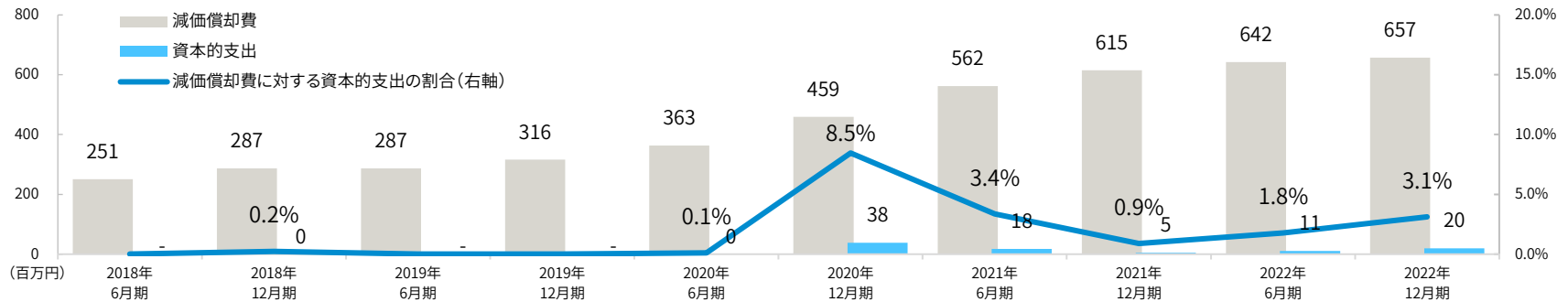
- 多くの場合、契約期間内に中途解約する際には、その後の未経過賃料相当分が違約金となる。
- 契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行う。

築浅物件の組入れ



資本的支出は低い水準で推移

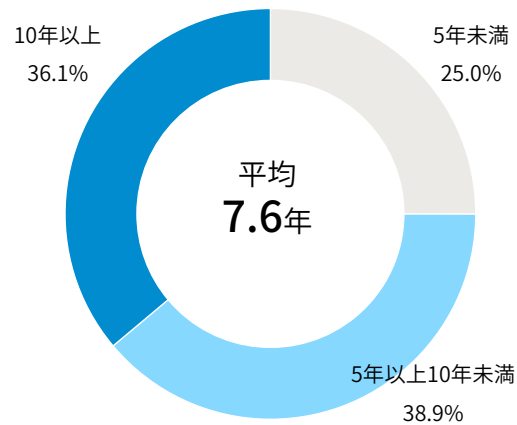
- 築浅物件を中心に構成されており、資本的支出は比較的低い水準。



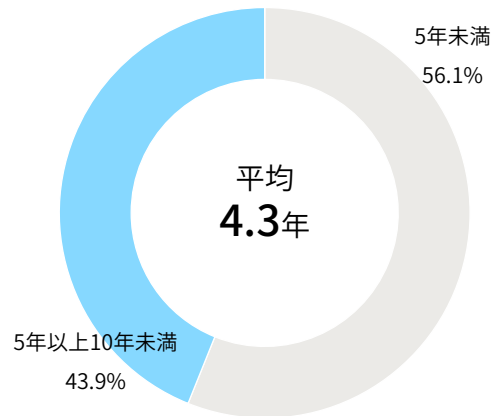
質の高いポートフォリオ (2) 長期の賃貸借契約

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

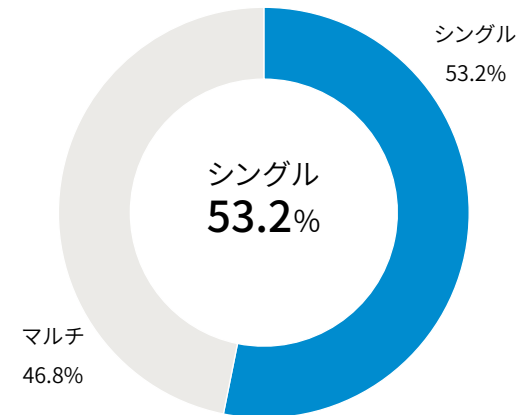
賃貸借契約期間



賃貸借残存期間

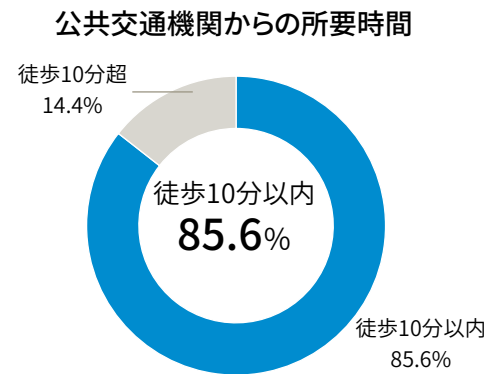
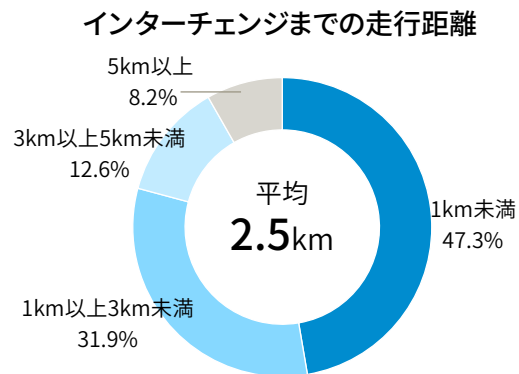
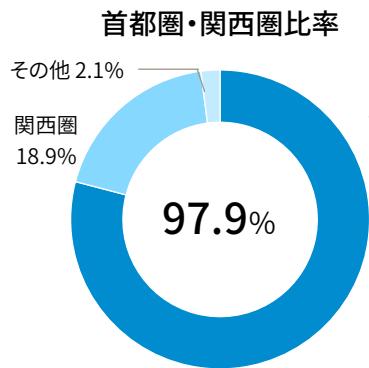


テナント構成比率



質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

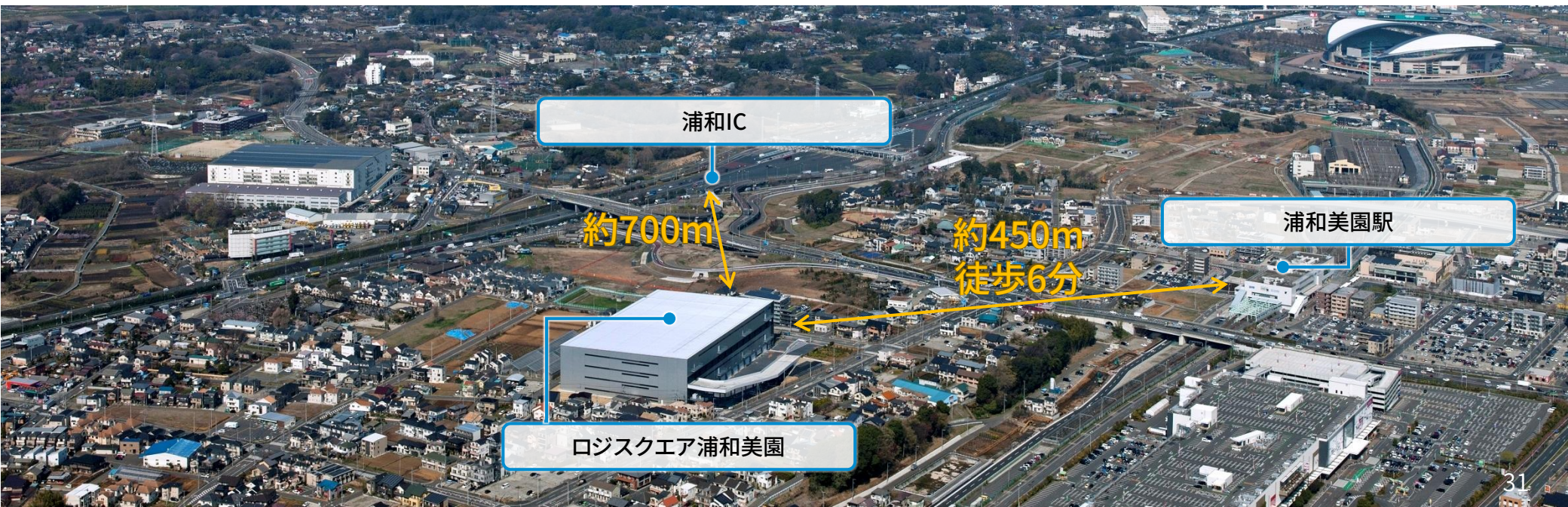
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



例:ロジスクエア浦和美園

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

周辺地域では、大規模な複合型まちづくりが推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれる。



ロジスクエアの特徴

ロジスクエアは、CREによって開発された物流施設のブランド名であり、テナントニーズに応える良質な物流施設

半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

外壁にサンドイッチパネルを使用し、
冷暖房設備設置時の熱負荷を低減し、美しい外観を維持



倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置

1・3階合計44台の大型トラックが
同時接車可能



バス奥行13.5m

40ftコンテナとシャーシが
納められる奥行きを確保



ウッドデッキ

駐輪場

ウッドデッキの休憩スペース

ロジスクエア浦和美園

1・3階にトラックバースを分け、かつ、場内出入口を1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに設けることで、敷地内のトラック動線を完全分離。場内車両渋滞や接触事故防止に配慮

注：上記はロジスクエアの特徴の例を紹介しており、本投資法人の保有物件の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

ロジスクエアの特徴

ロジスクエアは、倉庫内での作業効率・働きやすさの向上や、将来コストの削減に寄与

全館LED照明で節電に寄与

防火区画開口部を最大限確保

柱スパン10.3m×10.35m

床荷重1.5t/m²

防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用

有効天井高6.0mとし、冷蔵パネルを設置した場合においても有効天井高を5.5m確保できるよう設計

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

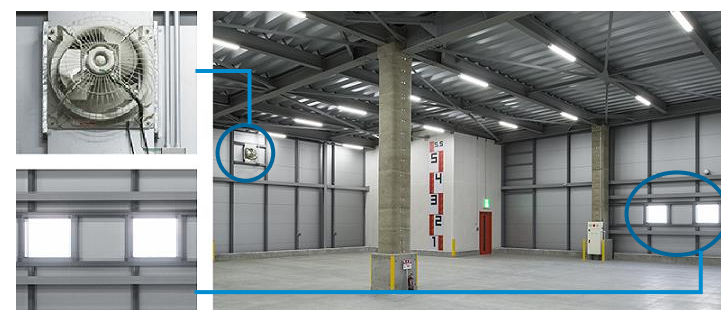
ロジスクエア浦和美園



事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能



女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮

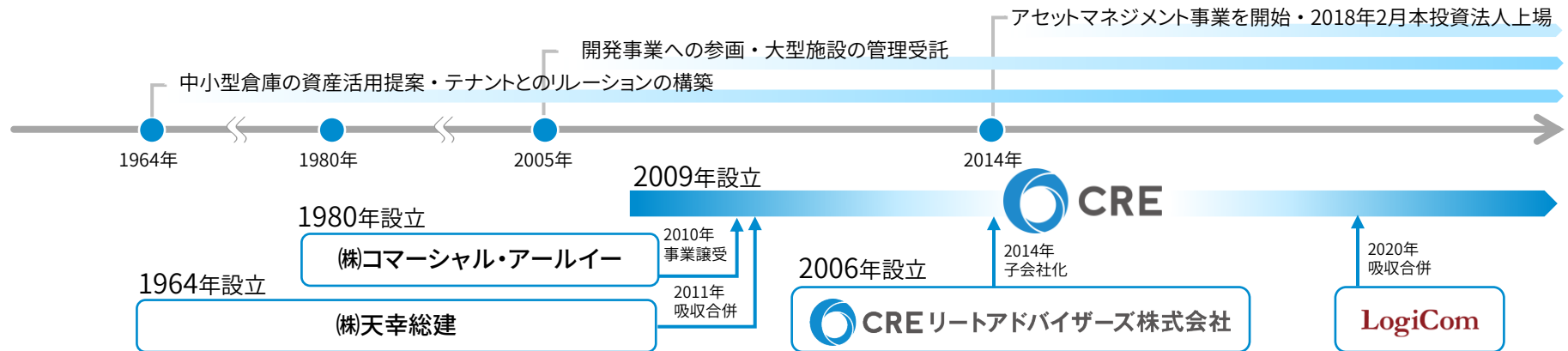


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

注：上記はロジスクエアの特徴の例を紹介しており、本投資法人の保有物件の全てが上記の特徴を備えているものではありません。

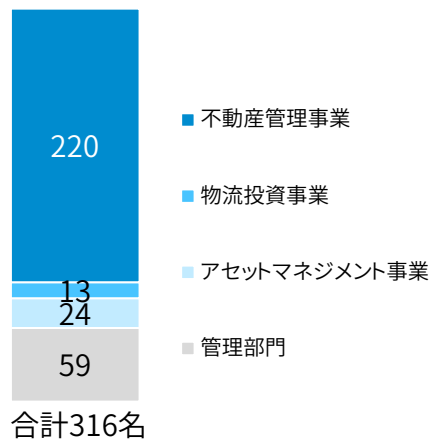
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

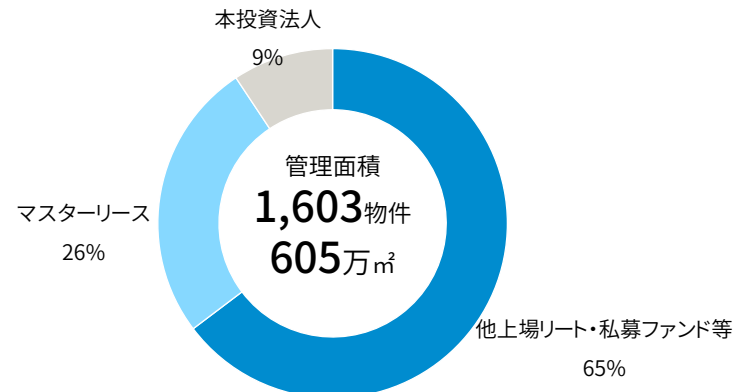
連結従業員数(2022年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2022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、スポンサーの605万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

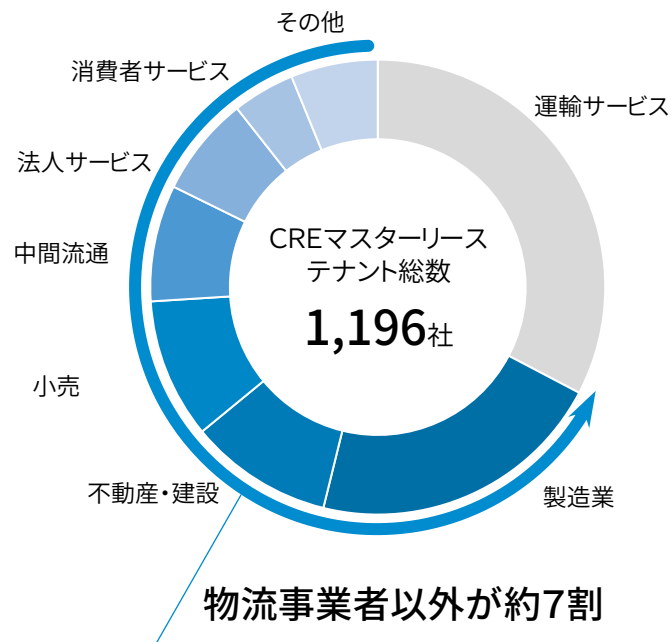


注:2022年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

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

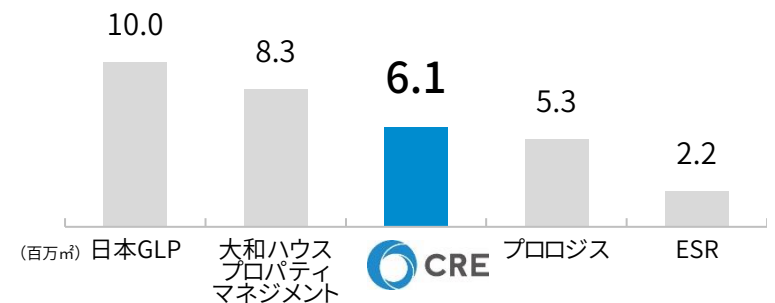
- CREが借主となり直接テナントと賃貸借契約を締結するマスターリースにより、賃料水準を把握することが可能。
- 物流事業者のみならず多様な業種のテナントとのリレーションを構築。



注：2022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

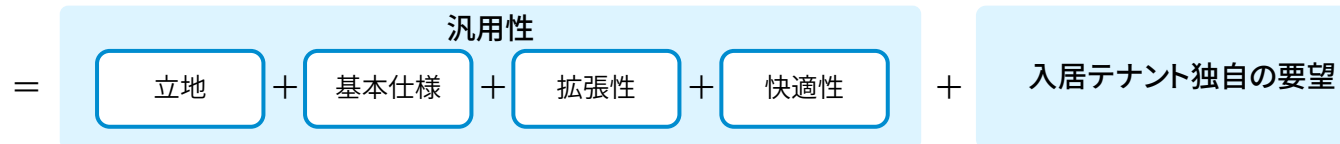
- ラサールロジポート投資法人
 - スターアジア不動産投資法人
 - ケネディクス商業リート投資法人
 - ユナイテッド・アーバン投資法人
 - 日本ロジスティクスファンド投資法人
 - 産業ファンド投資法人
 - 三菱地所物流リート投資法人
 - 三菱地所投資顧問(株)
 - モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
 - 三井物産リアルティ・マネジメント(株)
 - ヤマト運輸(株)
 - 東急不動産リート・マネジメント(株)
- (敬称略、順不同)

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」(2022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。
注2: 株式会社シーアールイー「2022年7月期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

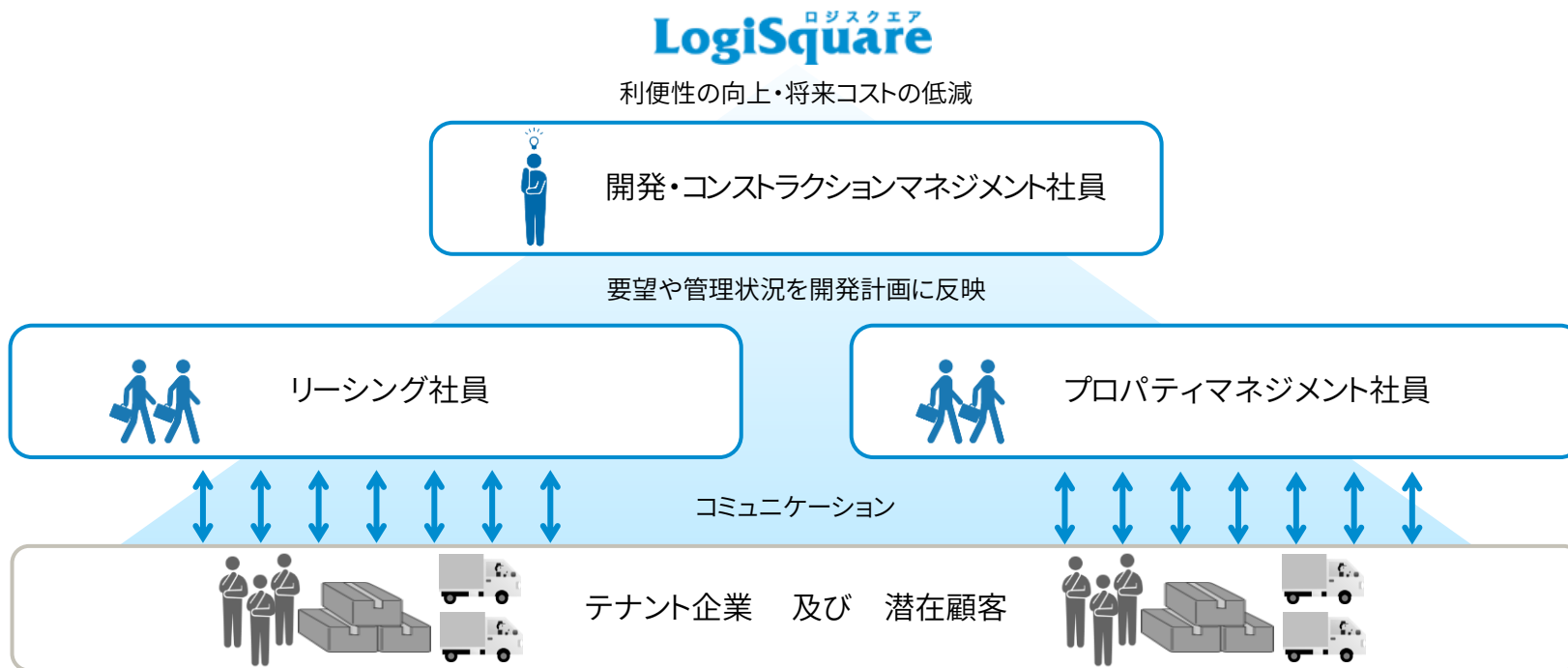
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

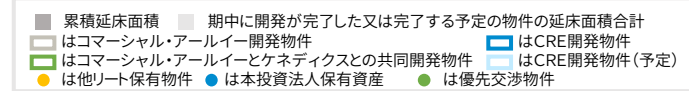
LogiSquare ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

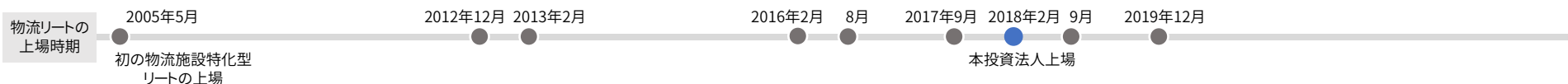
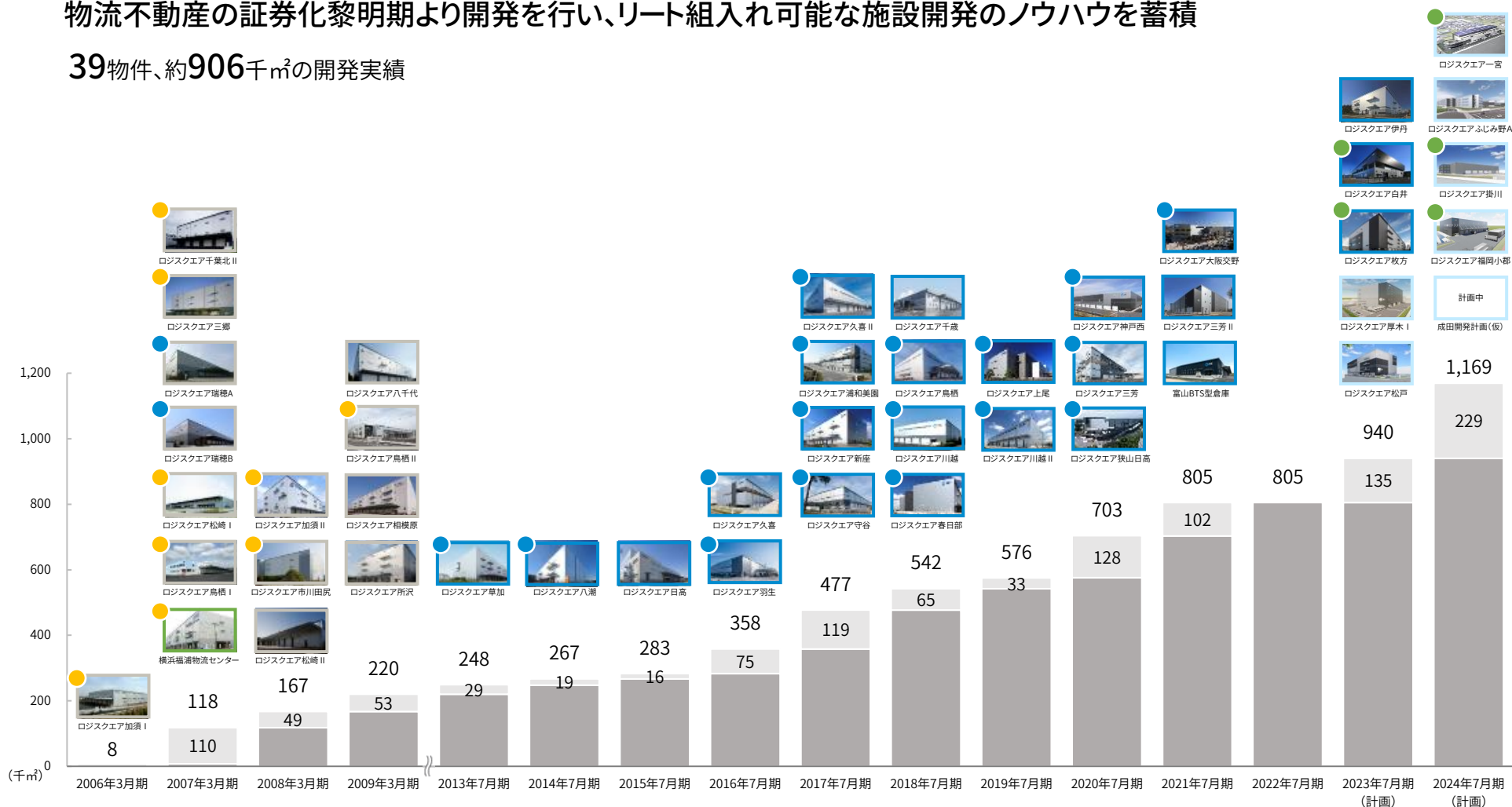


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



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

39物件、約906千㎡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2023年2月16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2023年2月16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。

4. 市場環境



ロジックエア守谷

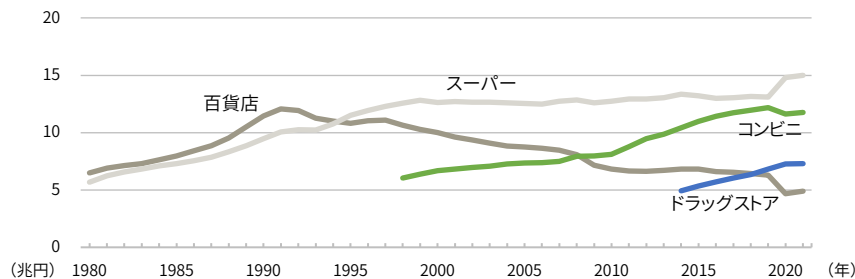
つくばエクスプレス守谷駅から徒歩圏内であり、守谷市の松並土地区画整理事業築内に位置し、労働力確保の面で高い優位性があります。

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

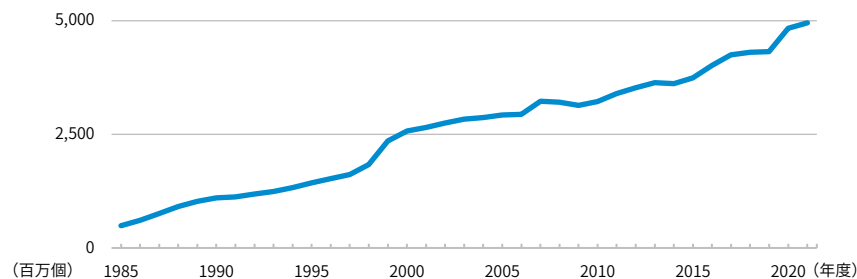


出所: 経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成

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

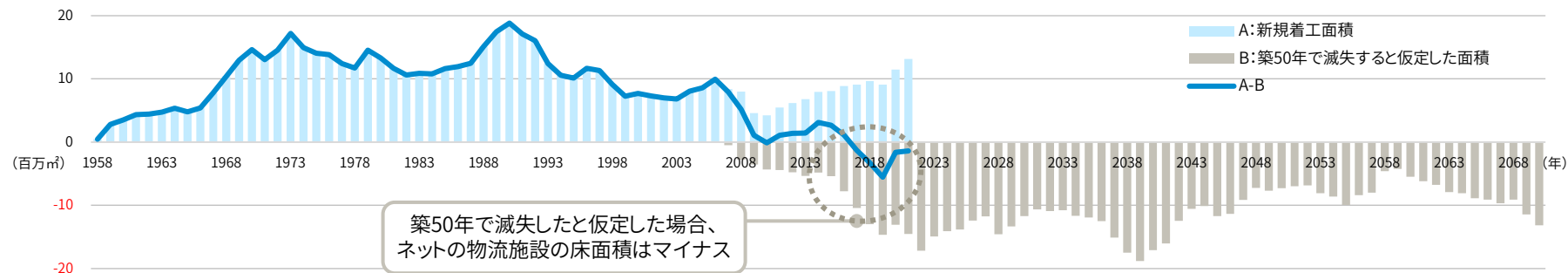


出所: 国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成

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



築50年で滅失したと仮定した場合、
ネットの物流施設の床面積はマイナス

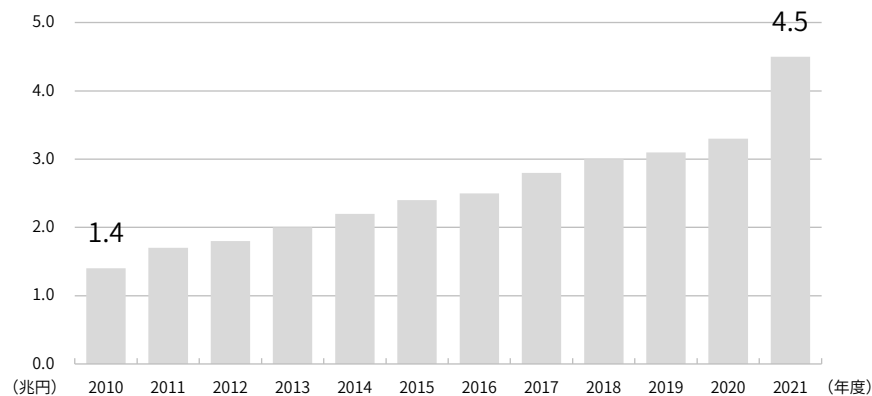
出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成

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

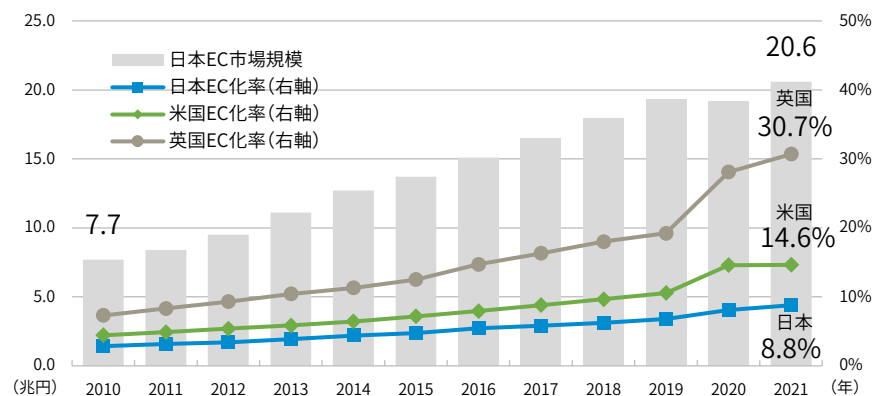


出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2022年9月号」より本資産運用会社が作成

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

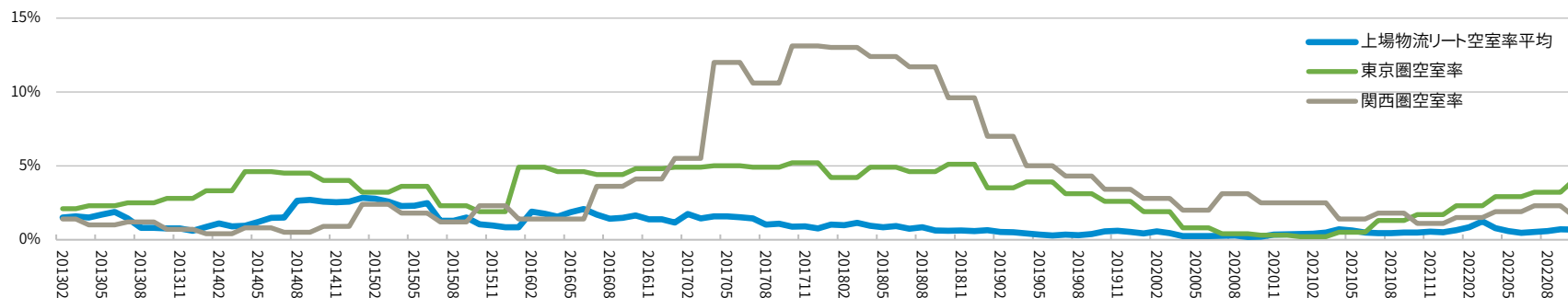


出所:経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、United States Census Bureau (米国)、Office for National Statistics (英国)より本資産運用会社が作成

注:全ての商取引金額(商取引市場規模)に対する、電子商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は、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(2022年10月時点)」より本資産運用会社が作成

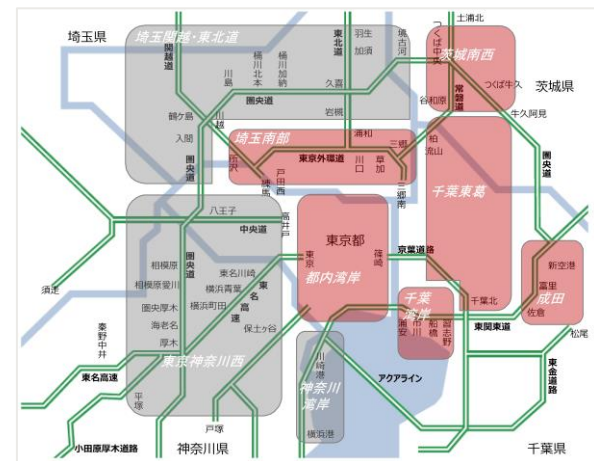
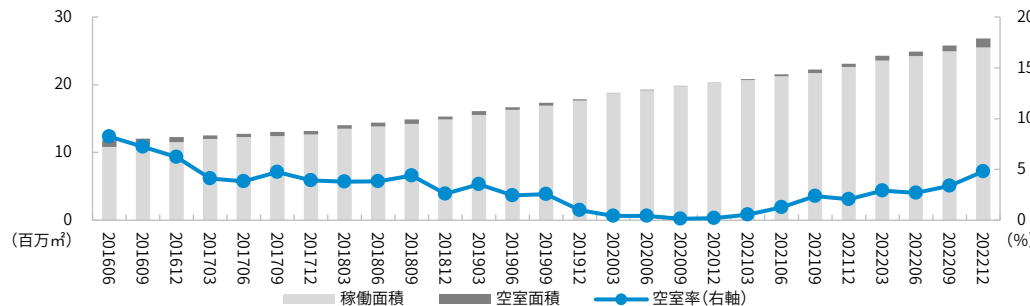
市場動向 (1) 首都圏・関西圏

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

首都圏 需要は5Q連続20万坪超で高水準も、新規供給が上回る。

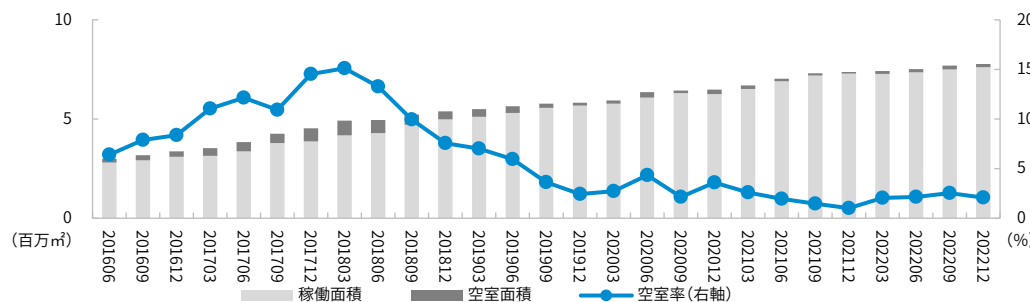
空室率:4.79% 前Q比:やや悪化

空室率は4.79%と前Qより0.99pt増加した。約30.3万坪の新規供給は約14.3万坪の未消化を生じた一方、既存物件は需要が供給を約1.8万坪上回った。今Qは2022CY1Qに次ぐ大量の新規供給となり空室率は増加したが、四半期の需要が5Q連続で20万坪を超え、底堅い需要が継続していることを確認した。2022CYは通年の新規供給が約111.2万坪、需要は104.2万坪となり、調査以来初めて需給ともに100万坪を超えた。2023CYは2022CYを上回る約117.5万坪の新規供給が計画されている。新規供給のうち、約48.5万坪が1Qへ集中し、現時点で内定は3割に届かないとの情報がある。需要は高水準で推移しているが、大量の新規供給が継続するため、早い段階から新規供給の消化動向を注視する。



関西圏 新規供給は未消化ながら既存物件の消化が進む。空室率は減少。 空室率:2.06% 前Q比:やや改善

空室率は2.06%と前Qより0.49pt減少した。2万坪弱の新規供給は5千坪弱の未消化を生じた一方、既存物件は約1.5万坪の消化が進み、空室率が減少した。新規供給と需要は2019CYから3年連続で増加してきたが、2022CYはともに大きく減少した。2022CY通年の新規供給は約11.8万坪、需要は13.8万坪と前CY比でそれぞれ約49%と約43%と半減している。2023CYは2022CY比で倍増となる約25.6万坪の新規供給が計画されている。そのうち半分程度の約11.2万坪が2023CY1Qへ計画されている。現時点での内定率は6割に届かないとの情報がある。直近で空室率が若干増加する懸念がある。



出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート2022年12月」に基づき本資産運用会社が作成

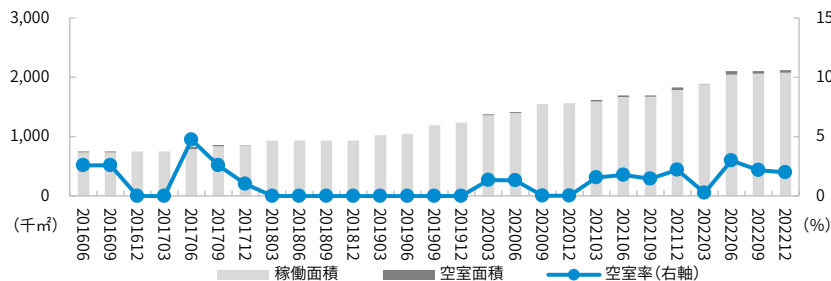
市場動向 (2) 埼玉県各エリア

埼玉県南部エリア

	新座	浦和美園
草加	八潮	三芳

空室率:2.00% 前Q比:やや改善

前Qの推測通り、空室率は2.00%と前Qより0.18pt減少した。4千坪強の新規供給は消化が進まなかった。既存物件は5千坪強の消化が進んだ。
2022CYは通年の新規供給が約8.9万坪と2019CYから高止まりが続いている。需要は約9.8万坪と調査以来最高を記録した。2023CYは約2.3万坪の新規供給が2023CY3Q以降に計画されている。暫くは大きく空室率を崩す懸念はないと推測する。

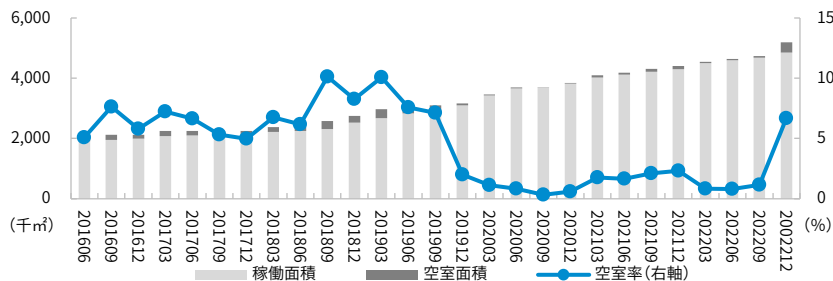


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジクスエアマーケットレポート2022年12月」に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県関越東北道エリア

空室率:6.66% 前Q比:悪化

前Qの推測通り、空室率は6.66%と前Qより5.50pt増加した。約14万坪の新規供給は約9万坪の未消化を生じた。既存物件は需要が供給を3千坪弱上回った。2022CYは通年の新規供給が約24万坪と調査以来最高。需要は約17.3万坪に留まった。
2023CYは約15万坪の新規供給が計画され、4割強が2023CY1Qへ集中している。現時点で内定は進んでいないとの情報がある。空室率が増加する懸念がある。

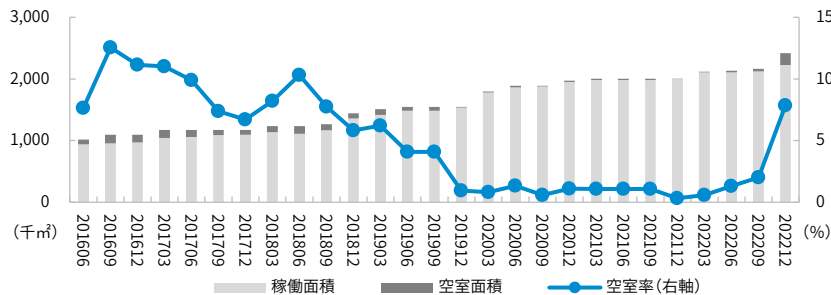


内訳: 埼玉県関越東北道エリア

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:7.85%

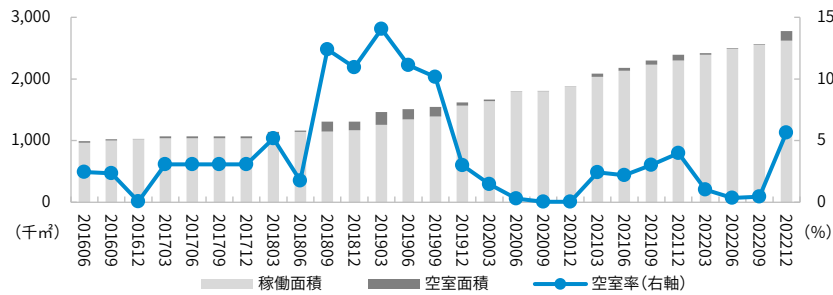


出所:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県東北道エリア

	久喜	羽生
久喜II	春日部	上尾

空室率:5.63%



市場動向 (3) 他各エリア

茨城南西エリア

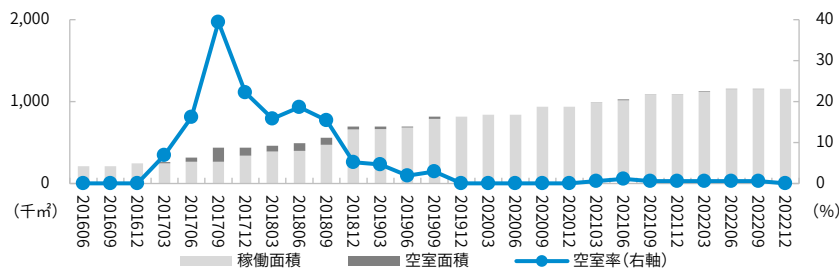
守谷

空室率:0.00% 前Q比:やや改善

空室率は0.00%と前Qより0.54pt減少した。新規供給はなく、既存物件は2千坪弱の消化が進んだ。

2022CYは新規供給が約2.1万坪、需要が約2.3万坪と前CYより半減した。

2023CYはストックの約65%にあたる約23万坪の新規供給が計画されている。そのうち約13.5万坪が2023CY1Qへ集中している。現時点で内定は半分に満たないとの情報がある。空室率が増加する懸念がある。



九州鳥栖エリア

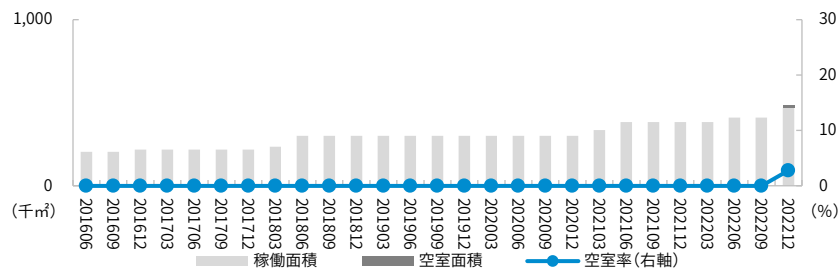
鳥栖

空室率:2.76% 前Q比:悪化

前Qの推測通り、空室率は2.76%と前Qより2.76pt増加した。約2.1万坪の新規供給は約4千坪の未消化を生じた。既存物件は動きがない。空室は調査以来初めて計測した。

2022CYは通年の新規供給が約3万坪、需要は約2.6万坪と前CY比で微増。

2023CYは調査以来最高となる約9.5万坪の新規供給が計画されている。現時点で内定は進んでいないとの情報がある。早い段階から内定動向を注視する。

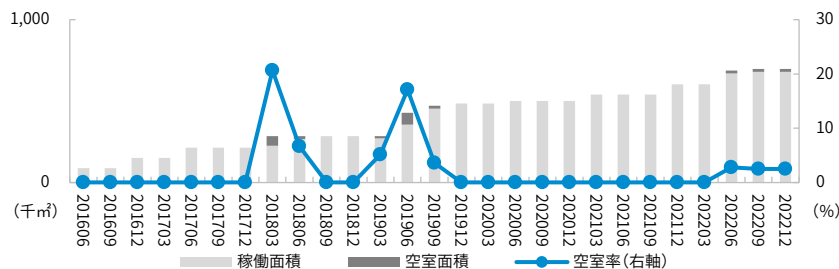


神戸内陸エリア

神戸西

空室率:2.52% 前Q比:横ばい

前Qの推測通り、空室率は2.52%と前Qから変化はない。新規供給、既存物件ともに動きはない。2022CYは新規供給が約2.9万坪、需要は約2.6万坪と前Qを若干下回った。2023CYは新規供給が調査以来最高となる約7.4万坪が計画されている。そのうち約2.5万坪が2023CY1Qに計画され、現時点で内定が進んでいないとの情報がある。空室率が増加する懸念がある。

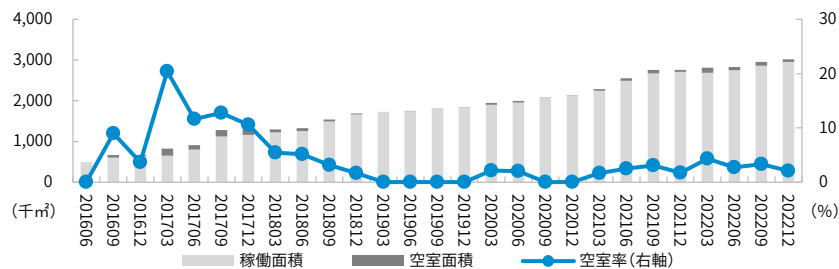


北摂東大阪エリア

大阪交野

空室率:2.11% 前Q比:改善

空室率は2.11%と前Qより1.20pt減少した。約1.5万坪の新規供給は5千坪弱の未消化を生じた。既存物件は約1.5万坪の消化が進んだ。2022CYは新規供給が約7.6万坪、需要は約8.5万坪と例年を下回った。2023CYは約14.4万坪の新規供給が計画されている。そのうち約5.8万坪が2023CY1Qに計画され、現時点での内定率は6割強との話がある。内定動向に注視する。

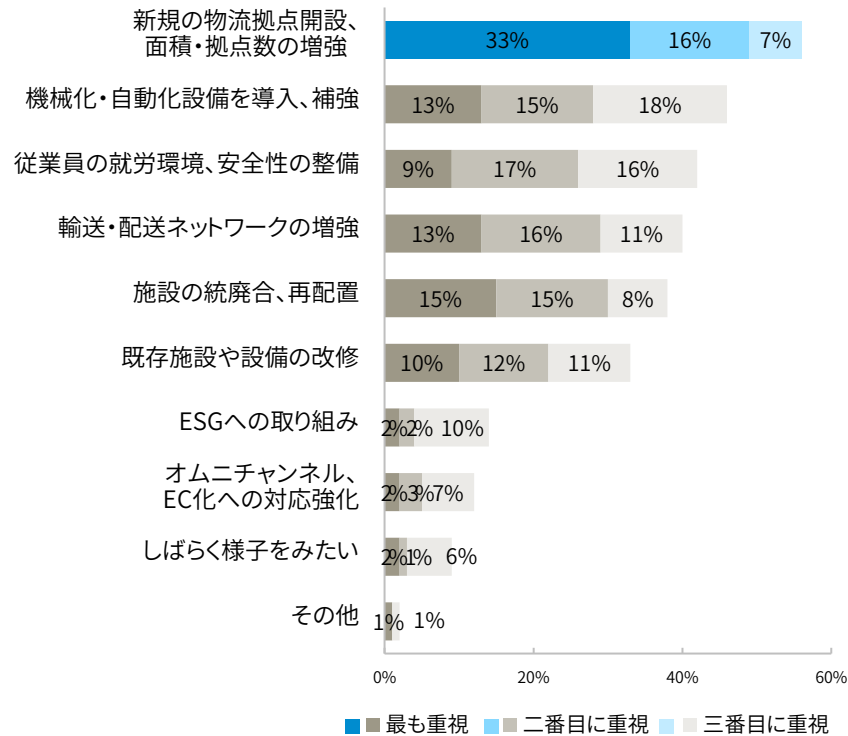


物流施設賃貸需要の高まり—高まる拠点戦略の重要性

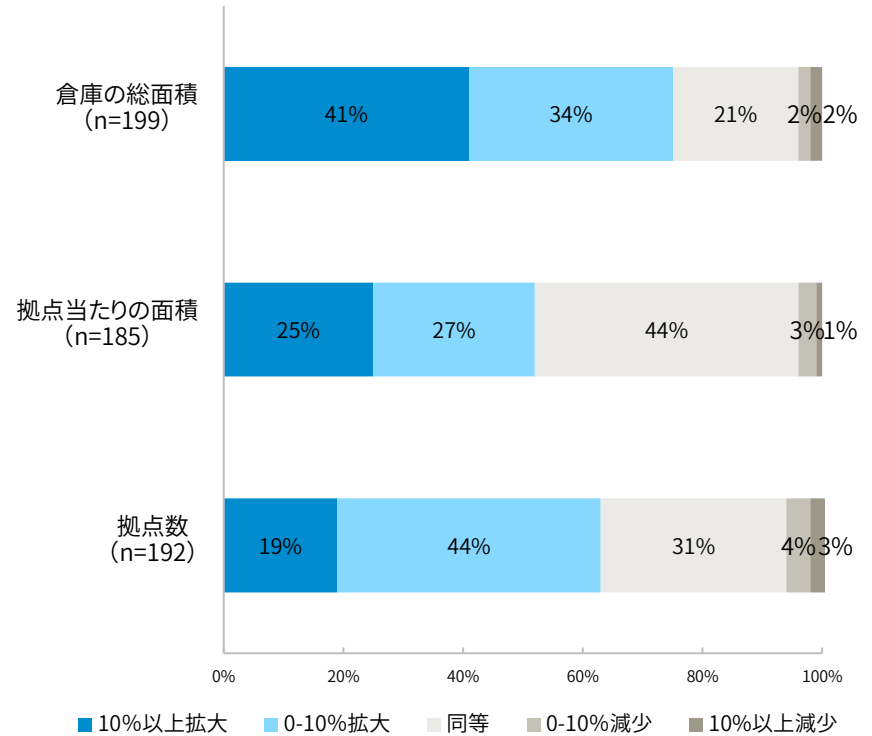
- 物流施設を利用する企業の56%が「新規の物流拠点開設、面積・拠点数の増強」を重視

- 「倉庫の総面積を拡大する」と回答した企業が75%を占める

今後3年間に優先ないし重視する施策



今後3年間の拡張計画



回答数:195
 調査期間:2022年3月2日から2022年3月15日
 調査対象:自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業
 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2022」に基づき本資産運用会社が作成

調査期間:2022年3月2日から2022年3月15日
 調査対象:自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業
 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2022」に基づき本資産運用会社が作成



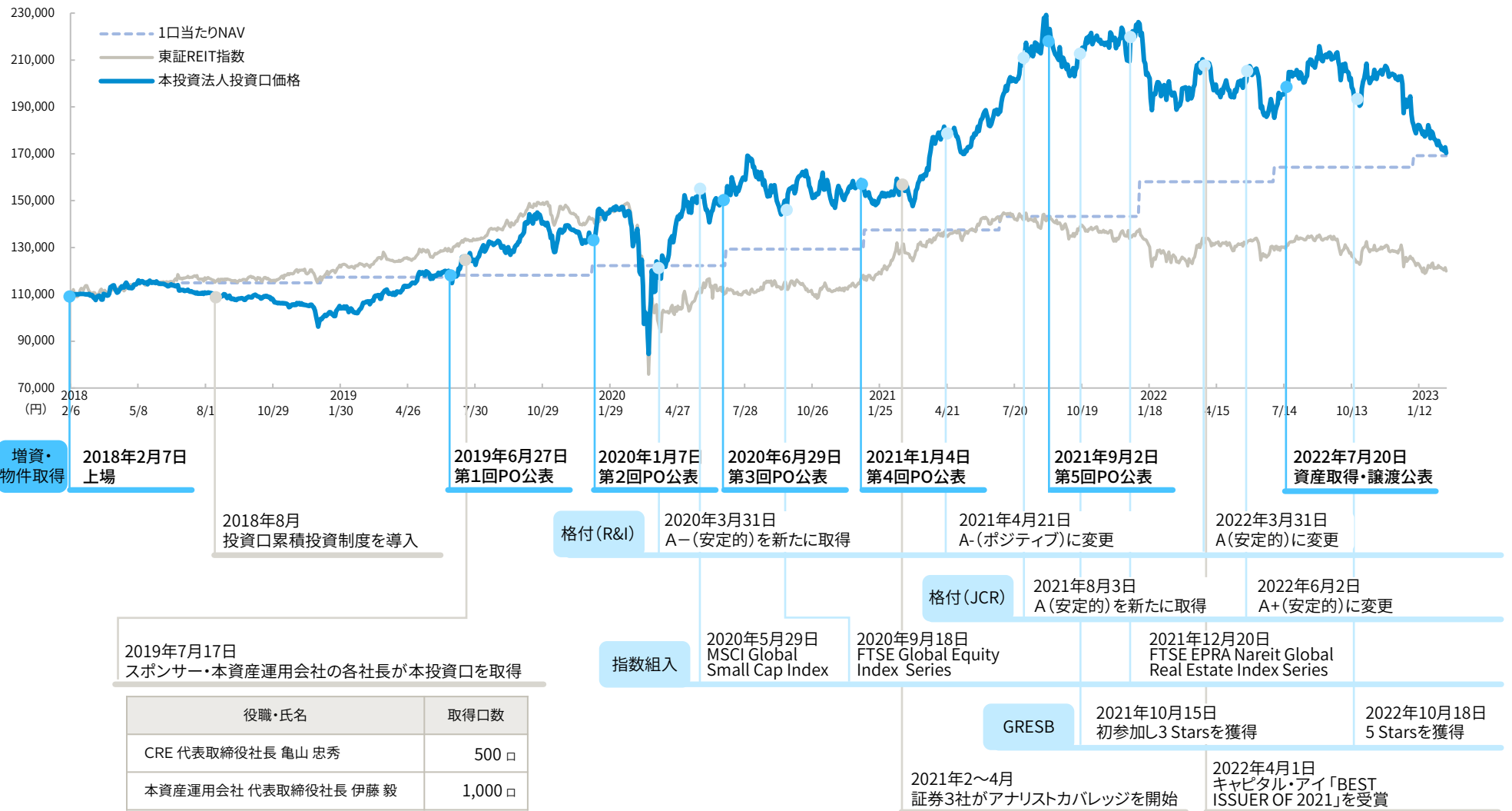
5. Appendix

ロジスクエア鳥栖

九州最大の物流集積地である鳥栖市に立地。

時機を捉えた各施策の実行により、投資口価格が上昇

投資口価格(終値)推移 (2023年2月15日時点)



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。

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



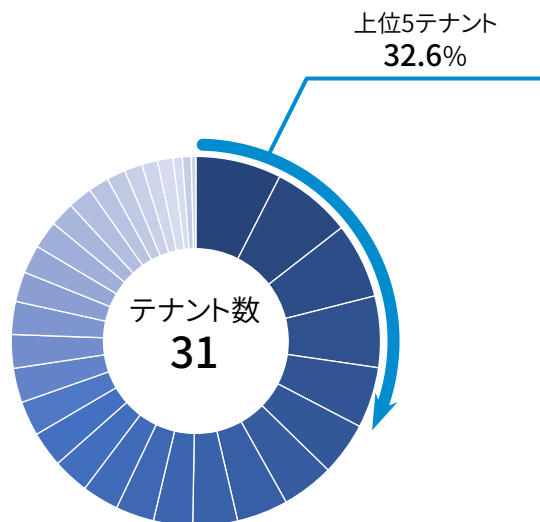
ポートフォリオ一覧

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	11,500	4.8	40,907.13	6.6	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,530	4.9	33,999.61	6.5	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,430	5.2	11,511.22	5.9	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	15,500	4.8	48,738.29	5.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,990	4.9	25,355.82	5.8	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	7,810	5.6	32,904.90	5.7	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,780	5.1	7,542.56	4.9	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,910	5.1	21,315.54	4.6	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,640	4.6	28,817.59	9.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,950	4.6	19,068.60	8.9	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,250	4.9	13,755.16	15.9	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	15.9	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,570	4.6	19,142.84	3.7	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	13,400	4.6	37,931.49	2.6	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	17,678	19,300	4.4	73,728.44	2.6	5	100.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,620	4.8	14,281.38	3.5	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,770	4.6	16,006.20	2.7	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	23,700	4.4	76,393.17	2.0	5	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,400	5.3	16,739.40	4.9	1	100.0	CRE
19物件合計／平均			136,998	156,160	4.7	554,155.71	5.1	31	100.0	—

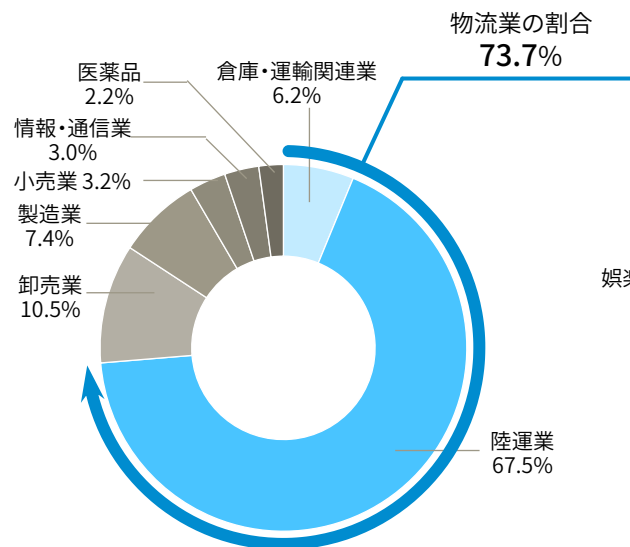
ポートフォリオの分散状況

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

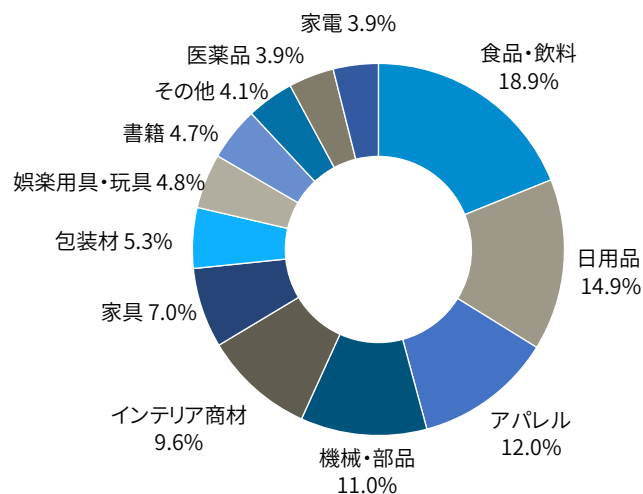
テナント分散



テナント業種



テナントの取扱い荷物



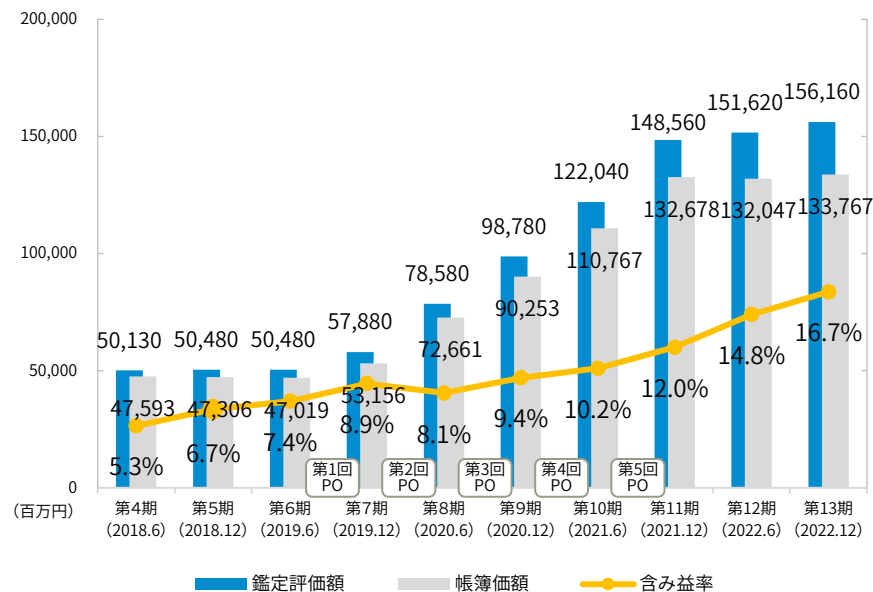
注1: 賃貸面積ベース。

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。

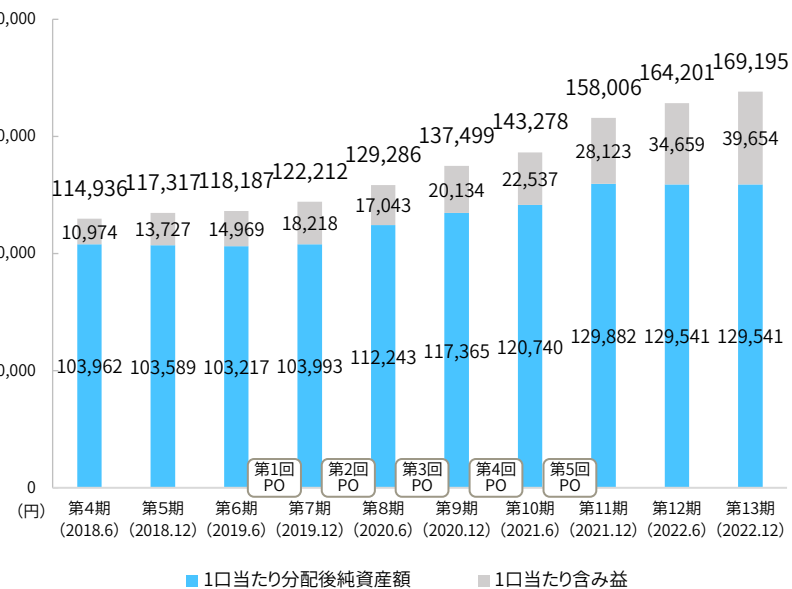
鑑定評価概要

	第12期 (2022年6月期)	第13期 (2022年12月期)	前期比
鑑定評価額	151,620 百万円	156,160 百万円	+ 4,540 百万円
帳簿価額	132,047 百万円	133,767 百万円	+ 1,719 百万円
含み益	19,572 百万円	22,392 百万円	+ 2,820 百万円
含み益率	14.8 %	16.7 %	+ 1.9 %
1口当たりNAV	164,201 円	169,195 円	+ 4,994 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13期末 帳簿価額 (百万円)	第13期末 (2022年12月末)		第12期末 (2022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	8,964	11,500	4.0	11,300	4.1	+ 200	△ 0.1	2,535	28.3
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,270	7,530	4.4	7,440	4.5	+ 90	△ 0.1	1,259	20.1
M-3	ロジスクエア久喜 II	2018年2月	2,079	1,969	2,430	4.3	2,400	4.4	+ 30	△ 0.1	460	23.4
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,563	15,500	3.9	15,300	4.0	+ 200	△ 0.1	2,936	23.4
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,667	7,990	4.2	7,890	4.3	+ 100	△ 0.1	1,322	19.8
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,864	7,810	4.3	7,700	4.4	+ 110	△ 0.1	1,945	33.2
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,462	1,780	4.1	1,730	4.2	+ 50	△ 0.1	317	21.7
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,789	5,910	4.0	5,760	4.1	+ 150	△ 0.1	1,120	23.4
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,109	9,640	3.7	9,370	3.8	+ 270	△ 0.1	1,530	18.9
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,080	5,950	3.7	5,790	3.8	+ 160	△ 0.1	869	17.1
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,817	3,250	4.0	3,170	4.1	+ 80	△ 0.1	432	15.4
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,591	4,110	4.0	4,010	4.1	+ 100	△ 0.1	518	14.4
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,851	5,570	4.0	5,420	4.1	+ 150	△ 0.1	718	14.8
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,501	13,400	4.0	13,400	4.0	—	—	1,898	16.5
M-15	ロジスクエア狭山日高	2021年1月80% 2022年7月20%	17,678	17,580	19,300	3.8	15,000	3.9	+ 4,300	△ 0.1	1,719	9.8
M-16	ロジスクエア川越 II	2021年1月	3,244	3,225	3,620	4.1	3,530	4.2	+ 90	△ 0.1	394	12.2
K-1	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,469	3,770	4.2	3,670	4.3	+ 100	△ 0.1	300	8.6
K-2	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	22,310	23,700	4.1	23,700	4.1	—	—	1,389	6.2
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,677	3,400	4.2	3,420	4.3	△ 20	△ 0.1	722	27.0
O-2	ロジスクエア千歳	2022年8月売却			—	—	1,620	5.1	△ 1,620	—	—	—
第13期末 合計／平均		—	136,998	133,767	156,160	—	151,620	—	+ 4,540	—	22,392	16.7

投資主の状況

主要な投資主 (2022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)	131,350	23.3
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	117,255	20.8
野村信託銀行株式会社(投信口)	28,470	5.0
株式会社シーアールイー	20,390	3.6
株式会社横浜銀行	10,199	1.8
JP MORGAN CHASE BANK 385771	9,061	1.6
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,375	1.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,201	1.3
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,157	1.3
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,194	1.1
合計	345,652	61.2

所有者別投資主数 (2022年12月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	9,996	95.1
金融機関	72	0.7
その他国内法人	201	1.9
外国人	215	2.0
証券会社	22	0.2
合計	10,506	100.0

所有者別投資口数

