

証券コード3487



CREロジステックスファンド投資法人

第16期 決算説明会資料

2024年6月期(2024年1月1日～2024年6月30日)

2024年8月16日

CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

目次

1. 運用ハイライト	2
2. 第16期決算概要及び第17期・第18期業績予想	15
3. 市場環境	19
4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	28
5. Appendix	40

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。



1. 運用ハイライト

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。JR鹿児島本線「鳥栖」駅から徒歩圏内、JR貨物の鳥栖貨物ターミナル駅から約1.5kmと至近。

サマリー

1. 含み益実現と資金確保のため、ロジスクエア久喜IIを売却

570百万円の売却益を3期にわたって還元。

帳簿価額相当の1,909百万円は每期積みあがる手元資金と合わせ、投資主還元や物件取得等のため、柔軟に活用する方針。

2. 明確なスポンサーコミットメント

スポンサーが本投資法人の投資口を追加取得。

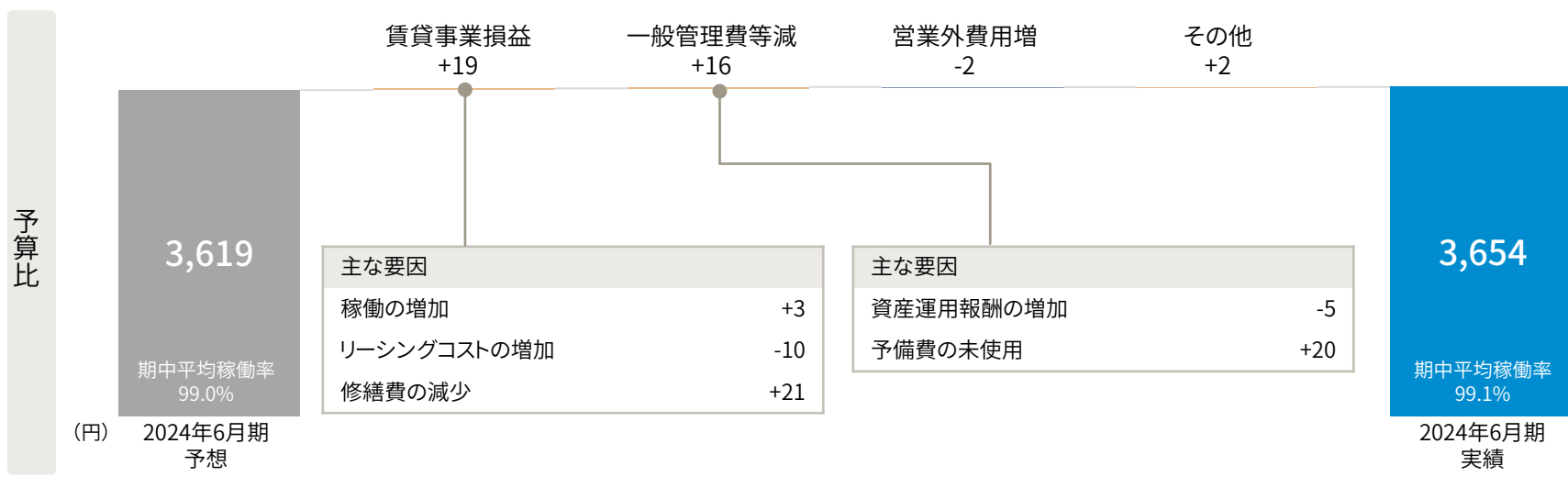
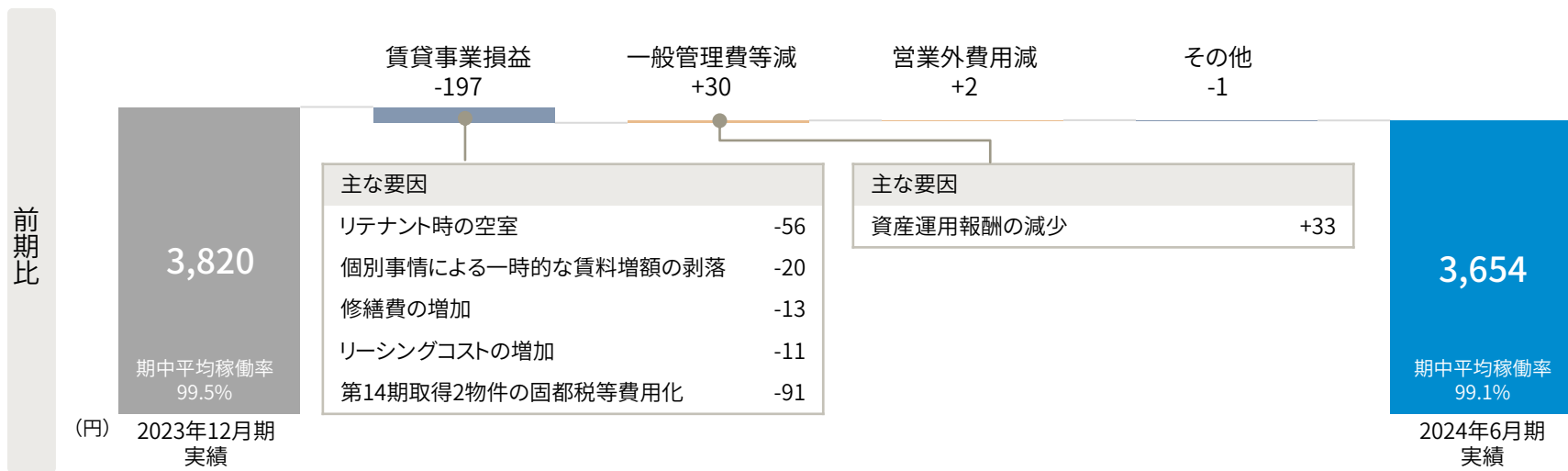
加えて、パイプライン2物件をブリッジし、3年の運用期間を確保。

3. 稼働率回復と賃料増額によりNOIは増加傾向

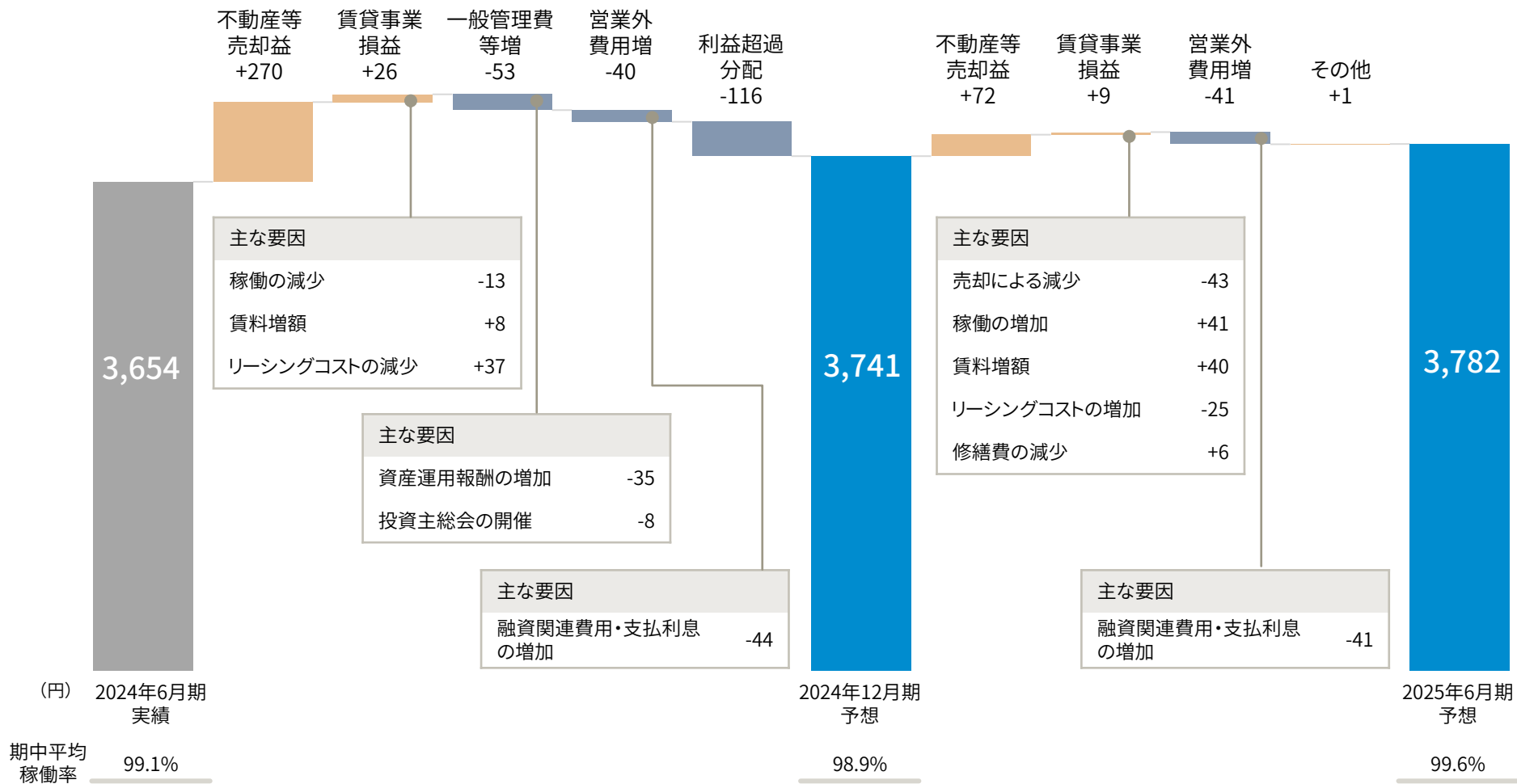
ロジスクエア狭山日高は早期のリーシングに成功。

賃料増額や戦略的な資本的支出によりNOIは増加傾向。

2024年6月期分配金実績

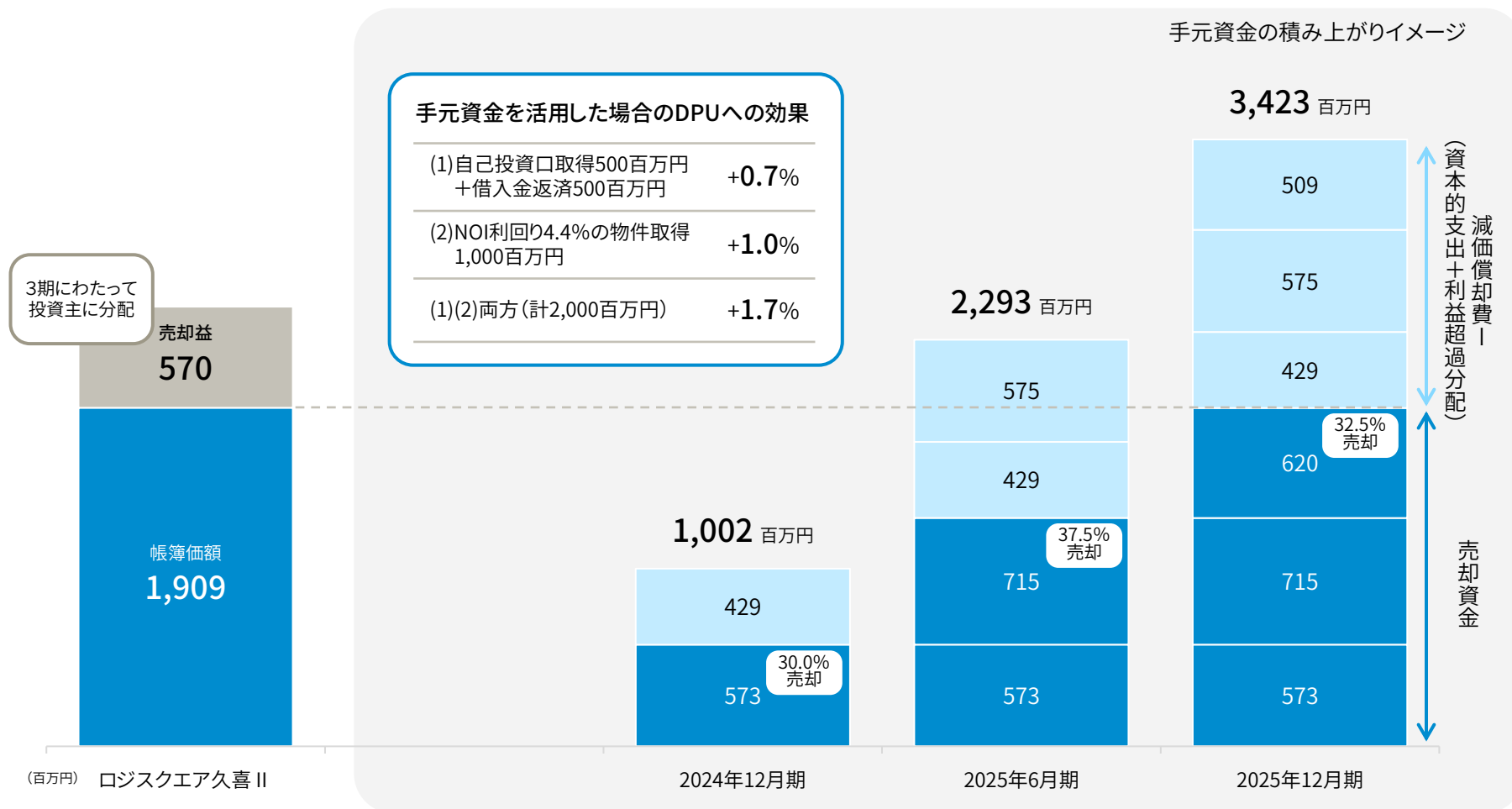


2024年12月期・2025年6月期予想分配金



物件売却により含み益を実現するとともに、資金を確保

3期分割売却を実施し、売却益を分配金として還元
売却資金は毎期積みあがる手元資金と合わせ、柔軟に活用



注1: 手元資金を活用した場合のDPUへの効果は、2024年12月期及び2025年6月期の予想DPUの平均値に対する増加率を記載しています。
注2: 自己投資口取得の効果は2024年6月28日時点の終値143,400円を使用して試算しています。

明確なスポンサーコミットメント

CREによる投資口の追加取得を実施

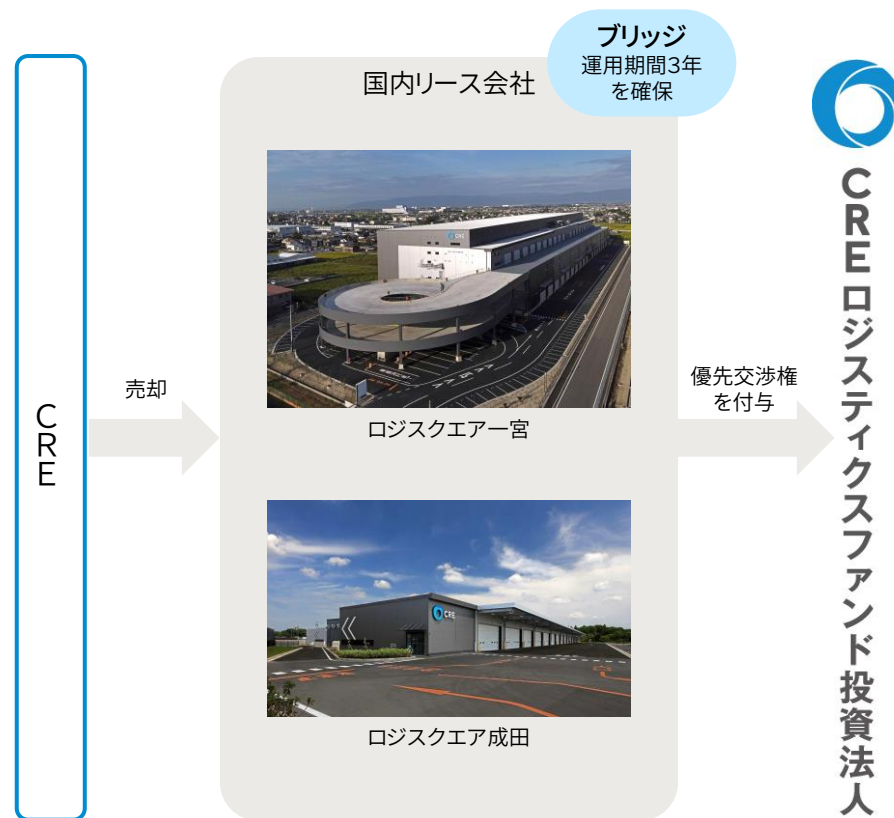
取得口数	2,500 口(上限)
取得総額	423 百万円(上限)
取得期間	2024年8月20日～2024年9月30日
取得方法	証券会社への買付委託に基づき、 本投資法人の投資口を市場買付により取得



ご参考：2024年8月16日現在

CRE保有口数 (割合)	22,550 口 (3.6%)
発行済投資口の 総口数	627,700 口

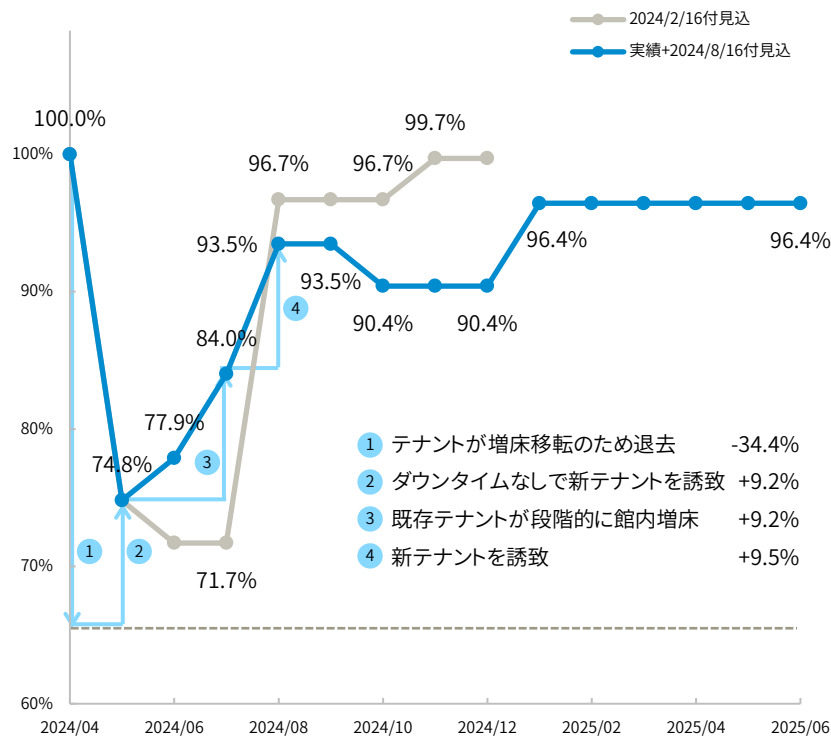
2物件をリース会社にブリッジし、より柔軟に取得時期の検討が可能



早期のリーシングと賃料改定

ロジスクエア狭山日高は早期のリーシングに成功
 今後はさらなる稼働の向上と契約の長期化に注力

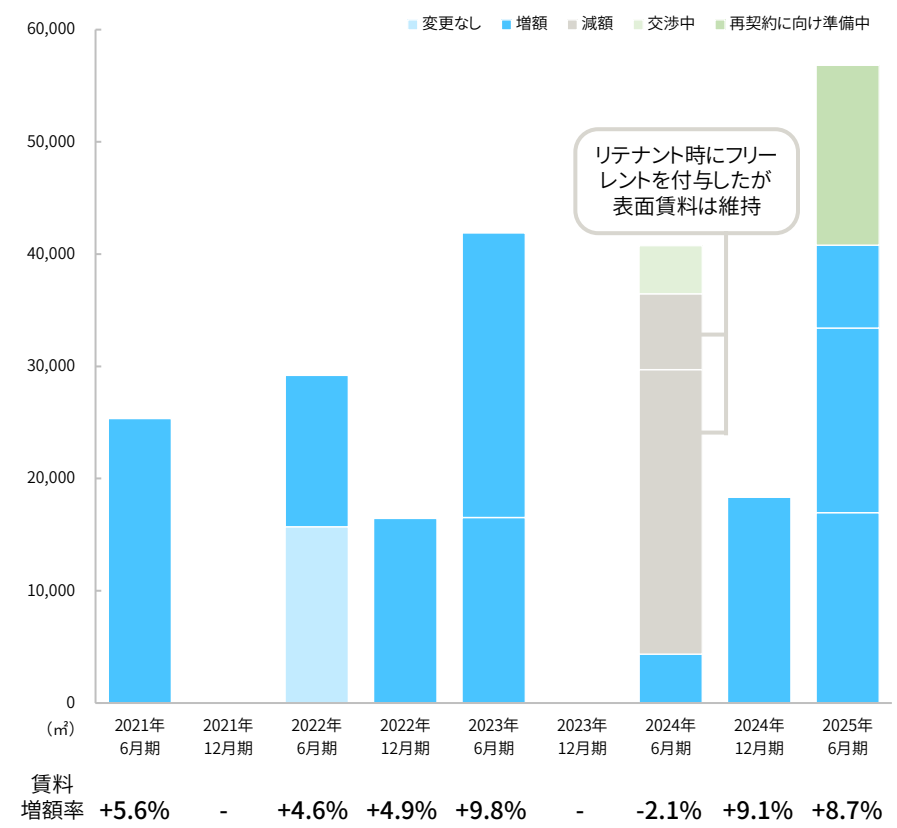
ロジスクエア狭山日高の稼働率



- ① テナントが増床移転のため退去 -34.4%
- ② ダウンタイムなしで新テナントを誘致 +9.2%
- ③ 既存テナントが段階的に館内増床 +9.2%
- ④ 新テナントを誘致 +9.5%

2024年6月期を除いて高い賃料増額率を実現

賃貸借期間満了の面積



リテナント時にフリーレントを付与したが表面賃料は維持

注1: 賃貸借期間満了の面積に短期契約は含みません。
 注2: 賃料増額率は、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(共益費を含む)の増額率の平均を記載しています。また、短期契約及び契約書締結・合意書締結前のものは含みません。
 注3: 2023年6月期の増額のうち1本は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、賃料増額率の計算から除外しています。
 注4: 2024年6月期の減額のうち1本は、注3の契約の影響を排除するため、注3の契約の前の契約と対比して記載しています。

NOI向上を伴う戦略的な資本的支出

空調等を投資法人負担で設置しNOIを向上

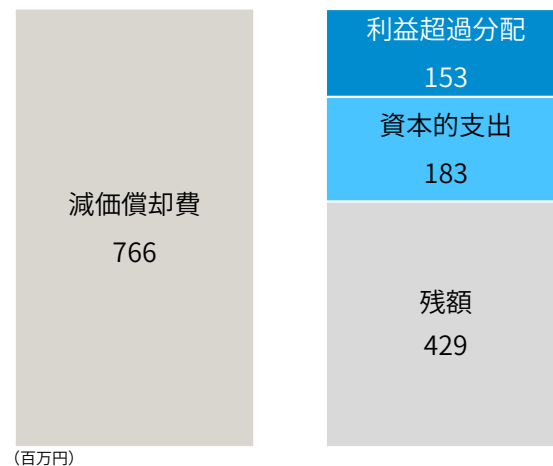
投資額	94 百万円
NOI増加額	11 百万円/年
NOI利回り (償却後NOI利回り)	12.6% (4.9%)
工事完了時期	2024年8月

手元資金の使途

- 継続的な利益超過分配
(減価償却費の30%相当額を目途)
- 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

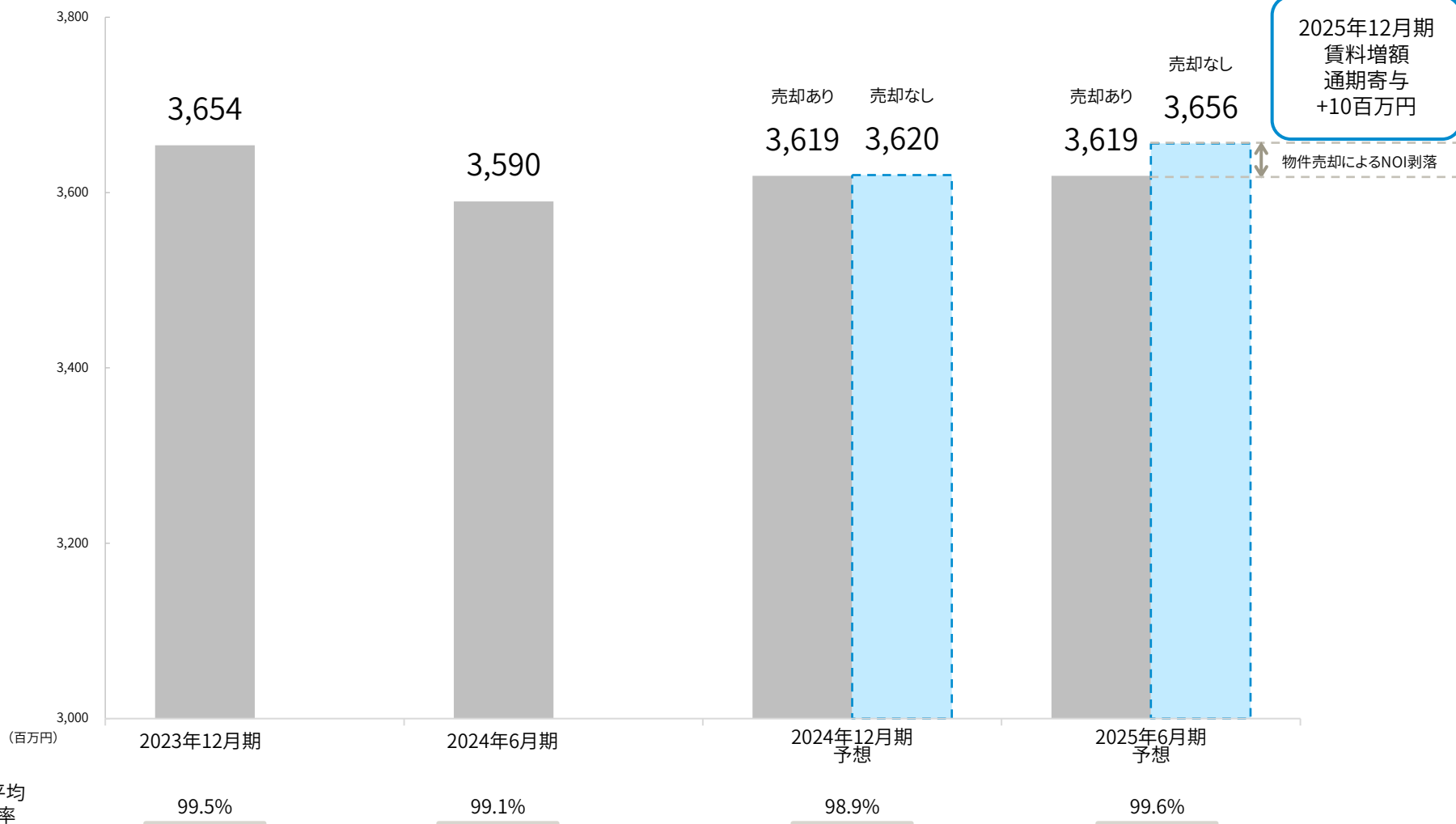


2024年12月期の手元資金活用の内訳



稼働率回復と賃料増額によりNOIは増加傾向

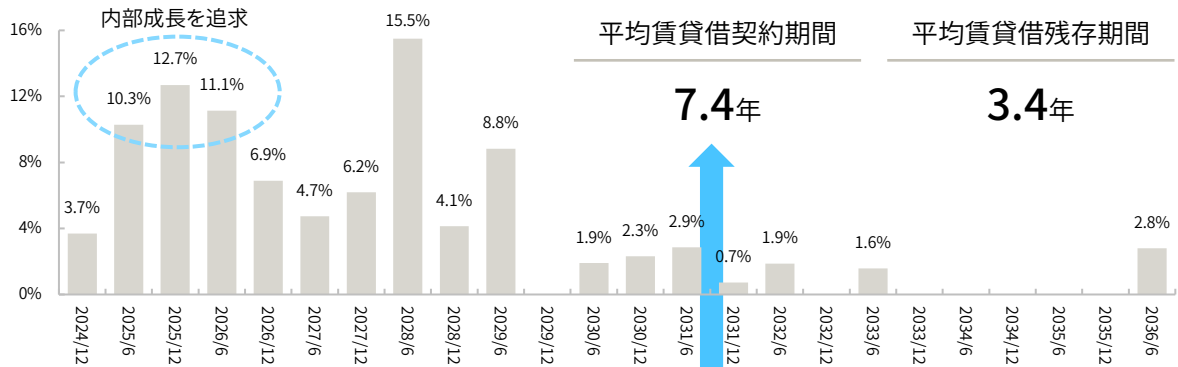
NOIの推移



注：2023年12月期は14期取得2物件の国都税等の費用化前であるため、実績NOIから14期取得2物件の国都税等の金額を引いた金額を記載しています。

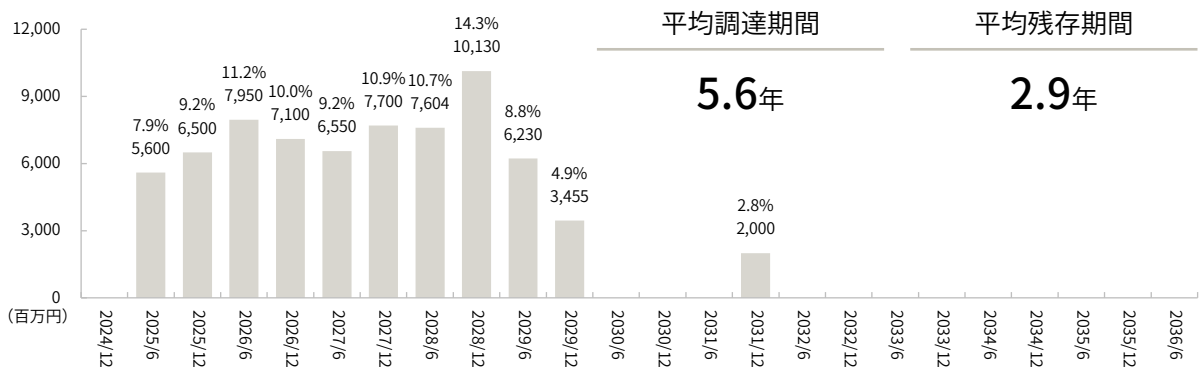
インフレに対応したALMコントロール

賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース、2024年7月1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。
- 賃料増額により負債コストの増加を吸収しつつ、金利上昇リスクを回避する方針。

有利子負債の返済期限の分散状況(2024年7月末日現在)



CPI連動条項の導入を含めて柔軟に運用

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・長期かつ固定金利の借入れにより安定的な資金調達を推進。
- LTVは43~45%を目安に運用する方針を継続。

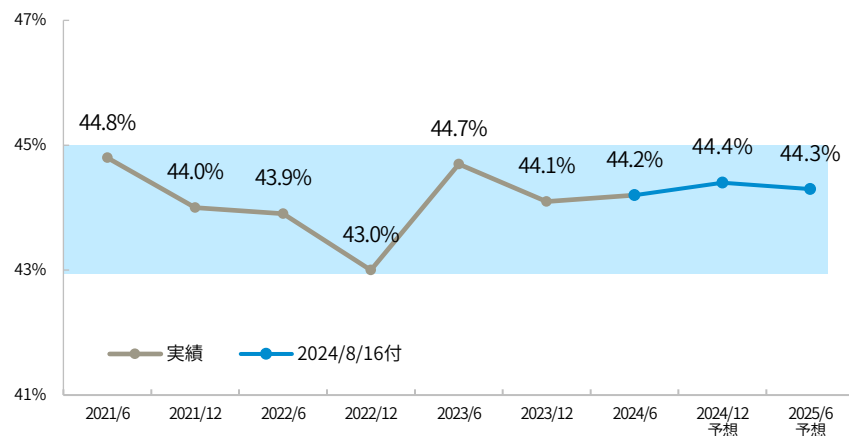
負債コストの抑制と財務安定性を確保

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
100.0%	82.0%	0.711%
鑑定LTV	格付(R&I)	格付(JCR)
37.3%	A(安定的)	A+(安定的)

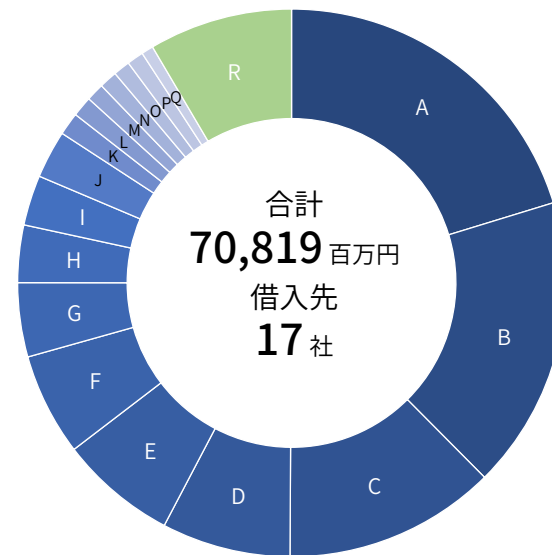
注：鑑定LTVは2024年6月末日時点、その他は2024年7月末日時点

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7月末日時点)

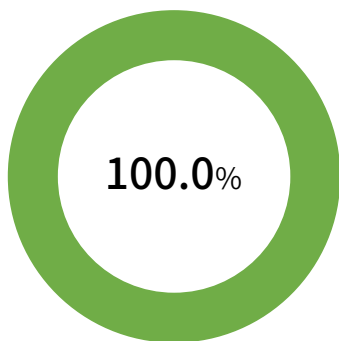


A 三井住友銀行	20.3%	J 福岡銀行	2.8%
B みずほ銀行	17.3%	K 百十四銀行	1.3%
C 日本政策投資銀行	12.5%	L 山口銀行	1.2%
D りそな銀行	7.6%	M 静岡銀行	1.1%
E 三菱UFJ銀行	6.9%	N 山梨中央銀行	1.1%
F 三井住友信託銀行	6.0%	O ゆうちょ銀行	1.0%
G 西日本シティ銀行	4.4%	P 千葉銀行	1.0%
H SBI新生銀行	3.4%	Q 富山銀行	0.7%
I あおぞら銀行	3.0%	R 投資法人債(グリーンボンド)	8.5%

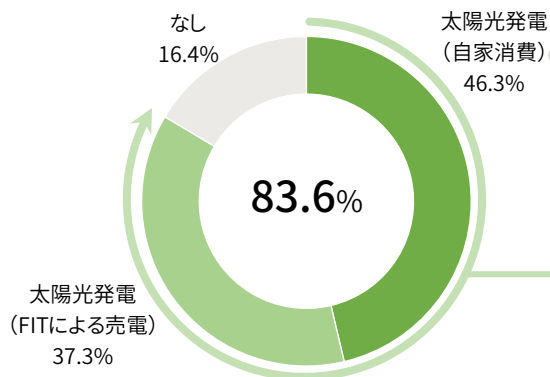
ESGへの取り組み — Environment(1)

100.0%がグリーンビルディング

J-REIT初

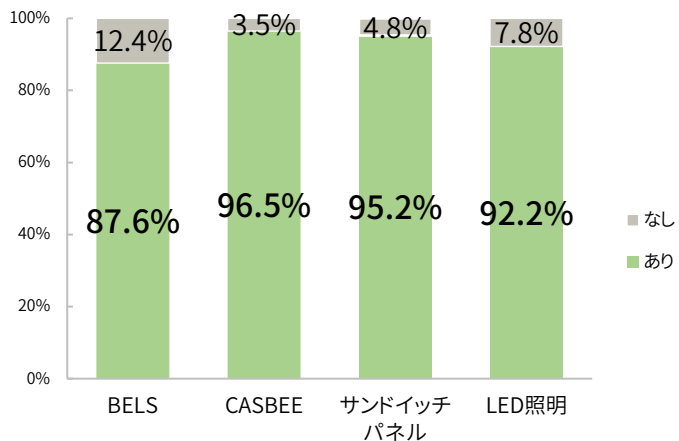


8割超の物件で太陽光発電を導入

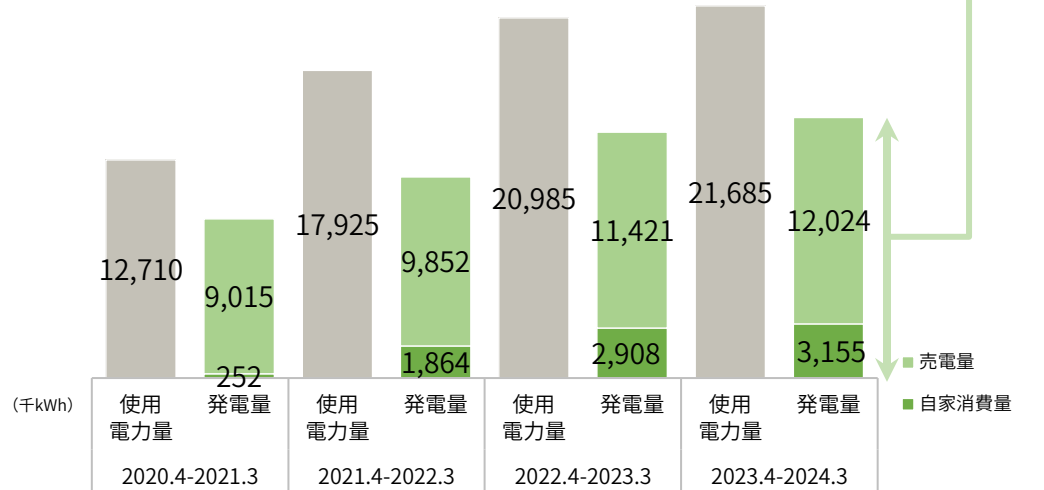


自家消費は、送電ロスが発生せず発電した電気を無駄なく使用でき、テナントへ直接自然エネルギーの提供ができることから、今後取得する物件について積極的に導入を進める方針

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



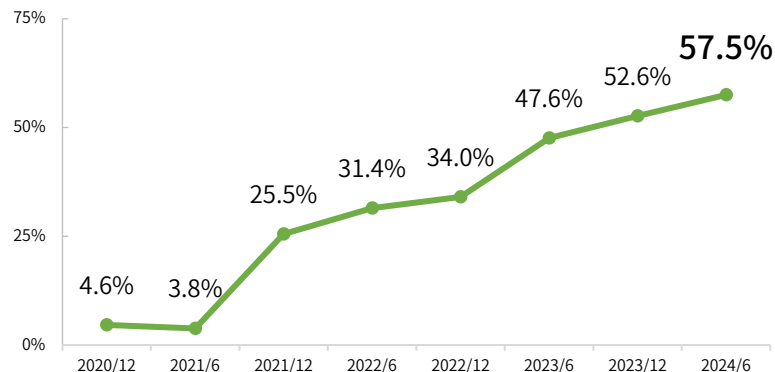
全使用量の70%の自然エネルギーを生成

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



エコアクション21の認証・登録



2024年3月にエコアクション21の認証・登録を完了

GRESB2023において4 Starsを獲得



G R E S B
★★★★☆ 2023

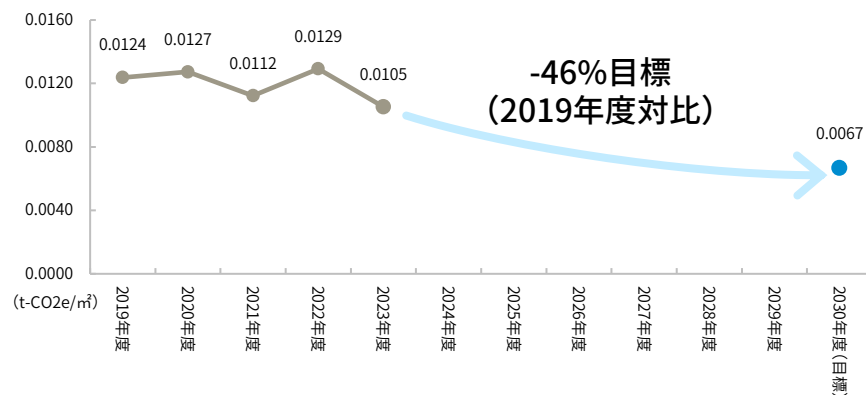
リアルエステイト評価	4 Stars
開示評価	A

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	2023年度実績	98%
----	-----------------	----------	------------

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	2023年度実績	100%
----	----------------	----------	-------------

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。



2. 第16期決算概要及び第17期・第18期業績予想

ロジスクエア上尾

新大宮上尾道路(国道17号)に面しており、また、首都高速埼玉大宮線「与野」ICから「ロジスクエア上尾」至近まで自動車専用道路の延伸事業が着手されており、更なる利便性の向上が見込まれます。

第16期決算ハイライト

1口当たり分配金

第16期 実績 (2024年6月期)	3,654円 (予想比 +35円 +1.0%)
第17期 予想 (2024年12月期)	3,741円
第18期 予想 (2025年6月期)	3,782円

1口当たりNAV

第16期 実績 (2024年6月期)	179,045円 (前期比 +1,173円 +0.7%)
-----------------------	---------------------------------

ポートフォリオ

資産規模	21物件 1,595億円
稼働率	期末 97.4% 期中平均 99.1%
賃貸借残存期間	3.4年
築年数	5.9年

資産

	第16期 (2024年6月期)	前期比
鑑定評価額	184,290百万円	+230百万円
含み益	29,937百万円	+962百万円
含み益率	19.4%	+0.7%
修繕費	31百万円	+8百万円
資本的支出	21百万円	-16百万円

負債

	第16期 (2024年6月期)	前期比
有利子負債	70,819百万円	-210百万円
LTV	44.2%	+0.1%
鑑定LTV	37.3%	-0.1%
固定金利比率	81.5%	-0.3%
長期負債比率	99.5%	-0.2%
平均負債金利	0.660%	+0.051%

純資産

	第16期 (2024年6月期)	前期比
1口当たり純資産額	135,004円	-525円
NAV	112,386百万円	+736百万円
1口当たりNAV	179,045円	+1,173円
発行済投資口総数	627,700口	一口

注:2024年6月末日現在。

第16期(2024年6月期)実績

単位:百万円

	第15期 (2023年12月期) 実績(A)	第16期 (2024年6月期) 予想(B)	第16期 (2024年6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	4,525	4,478	4,466	-58	-12
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	813	901	876	+63	-24
NOI	3,711	3,577	3,590	-121	+12
減価償却費	751	753	753	+2	+0
賃貸事業損益	2,960	2,823	2,836	① -123	③ +12
一般管理費等	471	462	452	② -19	④ -10
営業利益	2,488	2,360	2,383	-104	+22
営業外収益	1	—	0	-1	+0
営業外費用	316	313	315	-1	+1
経常利益	2,173	2,047	2,068	-104	+21
当期純利益	2,172	2,046	2,067	-104	+21
一口当たり分配金(円)	3,820	3,619	3,654	-166	+35
一口当たり利益分配金(円)	3,461	3,259	3,294	-167	+35
一口当たり利益超過分配金(円)	359	360	360	+1	—
期中平均稼働率	99.5%	99.0%	99.1%	-0.5%	+0.1%

前期比 主な差異要因

- 賃貸事業損益 -123
 - リテナント時の空室 -35
 - 個別事情による一時的な賃料増額の剥落 -12
 - 修繕費の増加 -8
 - リーシングコストの増加 -7
 - 第14期取得2物件の固都税等費用化 -57
- 一般管理費等 -19
 - 資産運用報酬の減少 -21

予算比 主な差異要因

- 賃貸事業損益 +12
 - 稼働の増加 +2
 - リーシングコストの増加 -6
 - 修繕費の減少 +13
- 一般管理費等 -10
 - 資産運用報酬の増加 +3
 - 予備費の未使用 -13

注:「個別事情による一時的な賃料増額の剥落」とは、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。

第17期・第18期(2024年12月期・2025年6月期)業績予想

	第16期 (2024年6月期) 実績(A)	第17期 (2024年12月期) 予想(B)	第17・16期 差異 (B)-(A)	第18期 (2025年6月期) 予想(C)	第18・17期 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	4,466	4,485	+18	4,482	-2
不動産等売却益	—	169	① +169	215	⑥ +45
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	876	866	-10	863	-2
NOI	3,590	3,619	+29	3,619	-0
減価償却費	753	766	+12	760	-6
賃貸事業損益	2,836	2,853	② +16	2,858	⑦ +5
一般管理費等	452	486	③ +33	484	-2
営業利益	2,383	2,536	+153	2,589	+53
営業外収益	0	0	-0	—	-0
営業外費用	315	340	④ +25	366	⑧ +26
経常利益	2,068	2,196	+127	2,223	+27
当期純利益	2,067	2,195	+127	2,222	+27
一口当たり分配金(円)	3,654	3,741	+87	3,782	+41
一口当たり利益分配金(円)	3,294	3,497	+203	3,540	+43
一口当たり利益超過分配金(円)	360	244	⑤ -116	242	-2
期中平均稼働率	99.1%	98.9%	-0.2%	99.6%	+0.7%

単位:百万円

17期 主な差異要因

- 不動産等売却益 +169
 - ロジスクエア久喜II 30.0%の売却 +169
- 賃貸事業損益 +16
 - 稼働の減少 -8
 - 賃料増額 +5
 - リーシングコストの減少 +23
- 一般管理費等 +33
 - 資産運用報酬の増加 +22
 - 投資主総会の開催 +5
- 営業外費用 +25
 - 融資関連費用・支払利息の増加 +28
- 一口当たり利益超過分配金 -116
 - 不動産等売却益を含む利益の水準等を勘案し、減価償却費の30%から20%に変更

18期 主な差異要因

- 不動産等売却益 +45
 - 売却割合の増加(30.0%→37.5%) +45
- 賃貸事業損益 +5
 - 売却による減少 -27
 - 稼働の増加 +26
 - 賃料増額 +25
 - リーシングコストの増加 -15
 - 修繕費の減少 +4
- 営業外費用 +26
 - 融資関連費用・支払利息の増加 +26



3. 市場環境

ロジスクエア神戸西

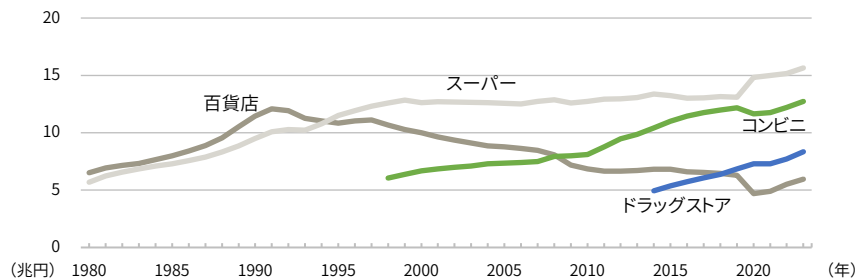
神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」ICより約1.6kmに位置。「神戸複合産業団地(神戸テクノ・ロジスティックパーク)」に立地し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。

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

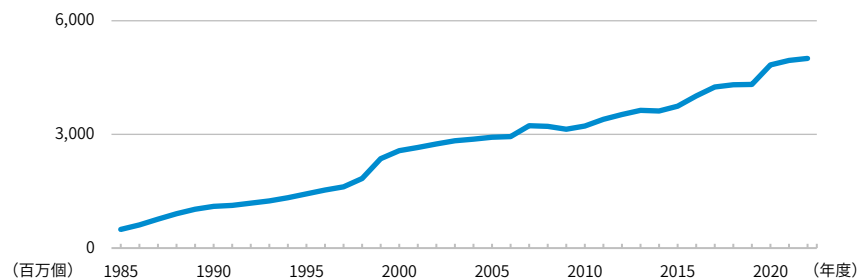


出所: 経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成。

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

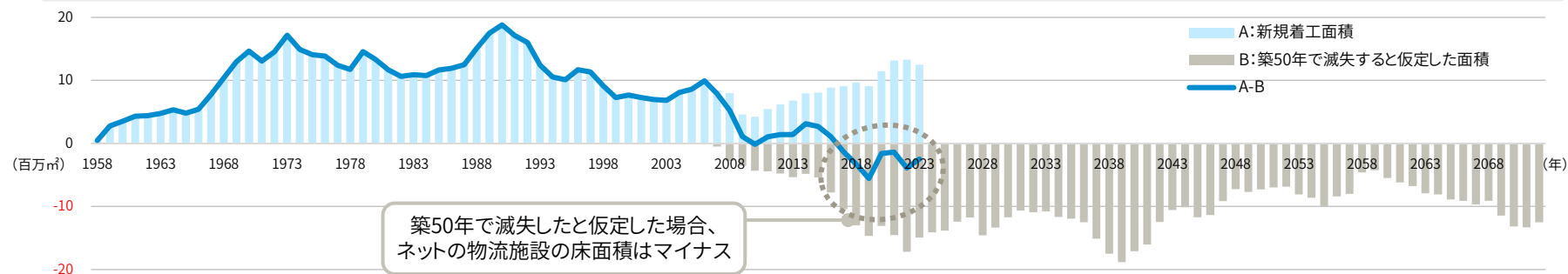


出所: 国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成。

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



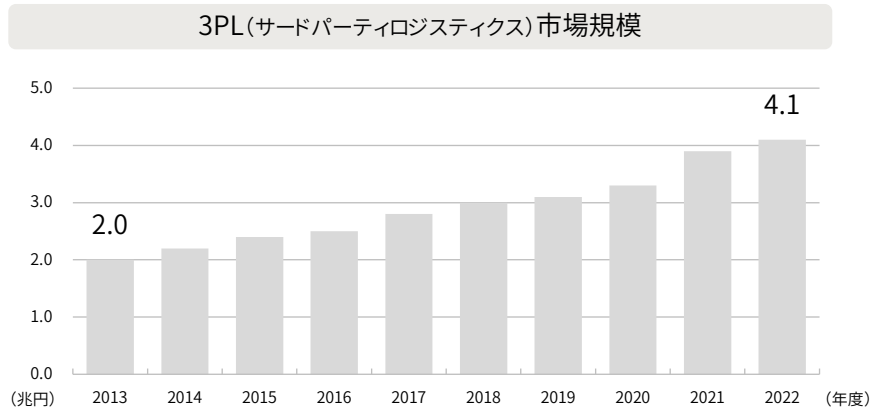
築50年で滅失したと仮定した場合、
ネットの物流施設の床面積はマイナス

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

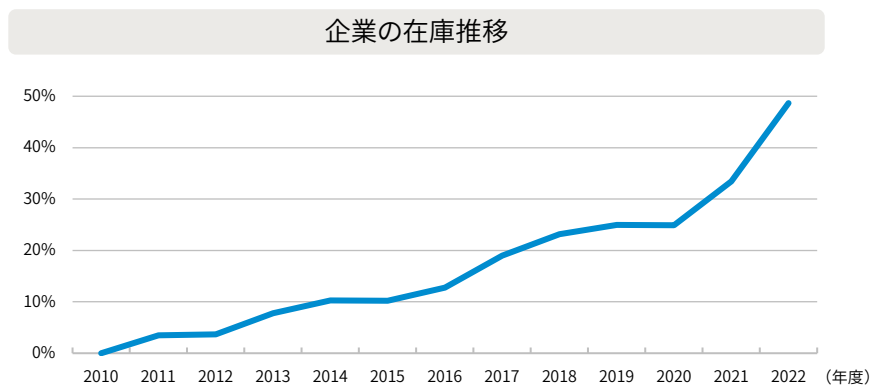
- 企業各社の物流業務を包括的に外部へ委託する動きが加速し、物流業務を受託する3PLの市場規模は拡大。



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

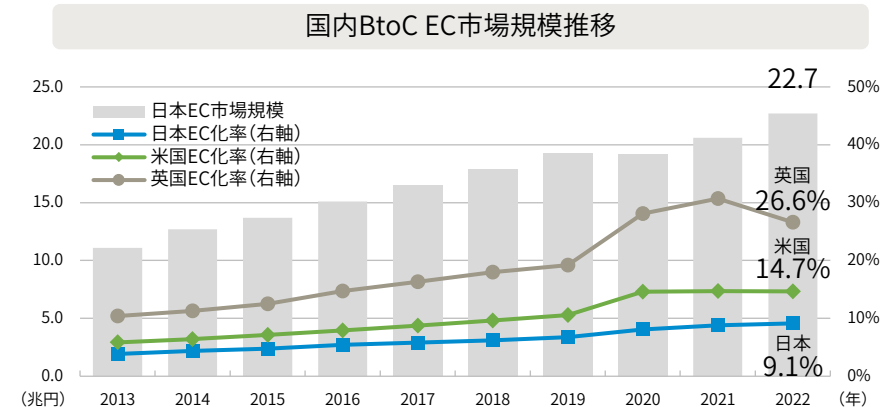
- 東日本大震災及びコロナ禍を経て、企業在庫は増加。



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。

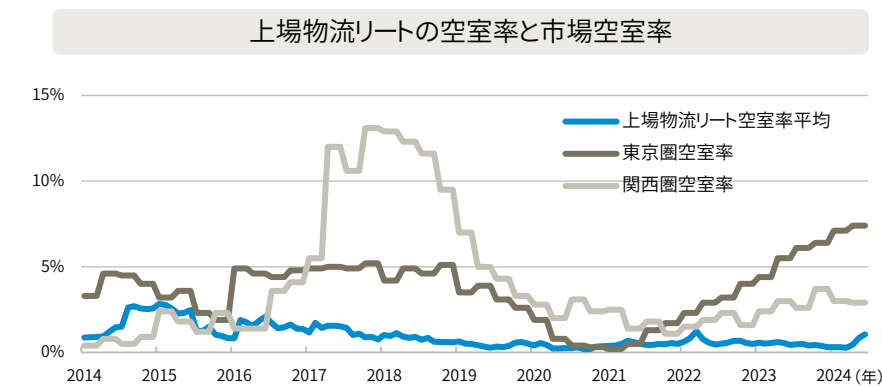


出所:経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、United States Census Bureau (米国)、Office for National Statistics (英国)より本資産運用会社が作成。

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

- 市場全体の空室率と比較して安定して低位に推移。



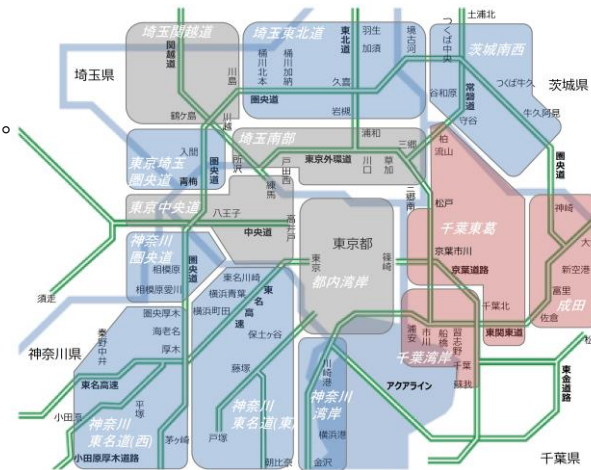
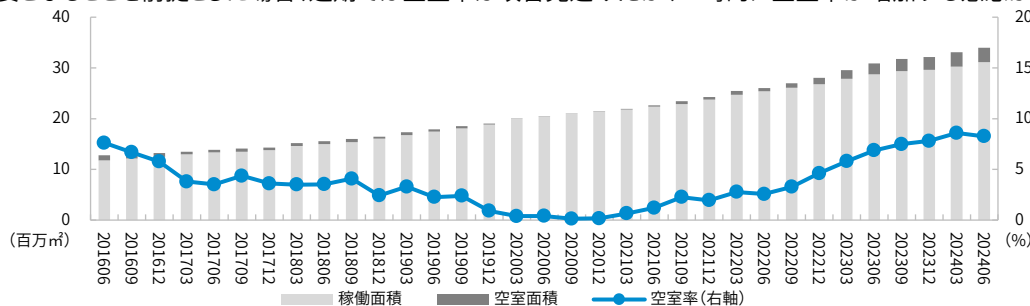
出所:上場物流リートの各社ホームページ、株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査(2024年4月時点)」より本資産運用会社が作成。

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

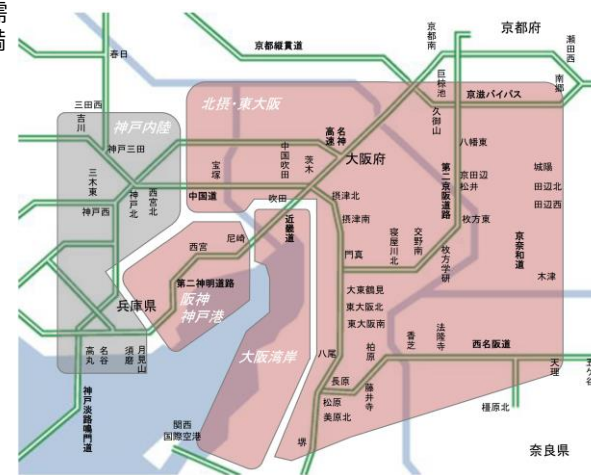
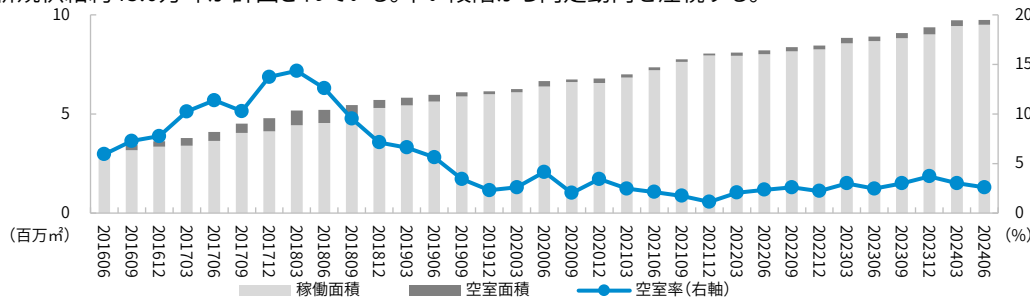
首都圏 需要は2Q連続増加。旺盛な需要が供給を上回り、空室率は減少。 空室率:8.26% 前Q比:やや改善

空室率は8.26%と前Qより0.50pt減少した。7Q続いた空室率の増加は小休止。今Qの新規供給約25.2万坪は約11.5万坪の未消化を生じた。一方で、既存物件は需要が供給を約12.6万坪上回った。総需要は2Q連続で増加となり、約30万坪の旺盛な需要を確認した。前Qまでに竣工している物件への需要である既存需要は約16.1万坪と調査以来最大となった。総需要をエリア別にみると、茨城南西エリアは約7.8万坪、千葉東葛エリアは約5.0万坪、神奈川圏中央道エリアは約4.4万坪と消化が大きく進んだ。首都圏は大量供給が続いているが、旺盛な需要は確実に追従している。2024CY3Qは約22.3万坪の新規供給が計画されている。2024CYは3Q連続で20万坪を超える新規供給となるが、2022CY・2023CYからピークアウトしている。現時点で内定は5割に届かないとの情報がある。2024CY3Qも今Q同等の需要となることを前提とした場合、通期では空室率は改善見込みだが、一時的に空室率が増加する懸念がある。



関西圏 需要が大きく減少するも供給も減少し、空室率は減少。 空室率:2.59% 前Q比:やや改善

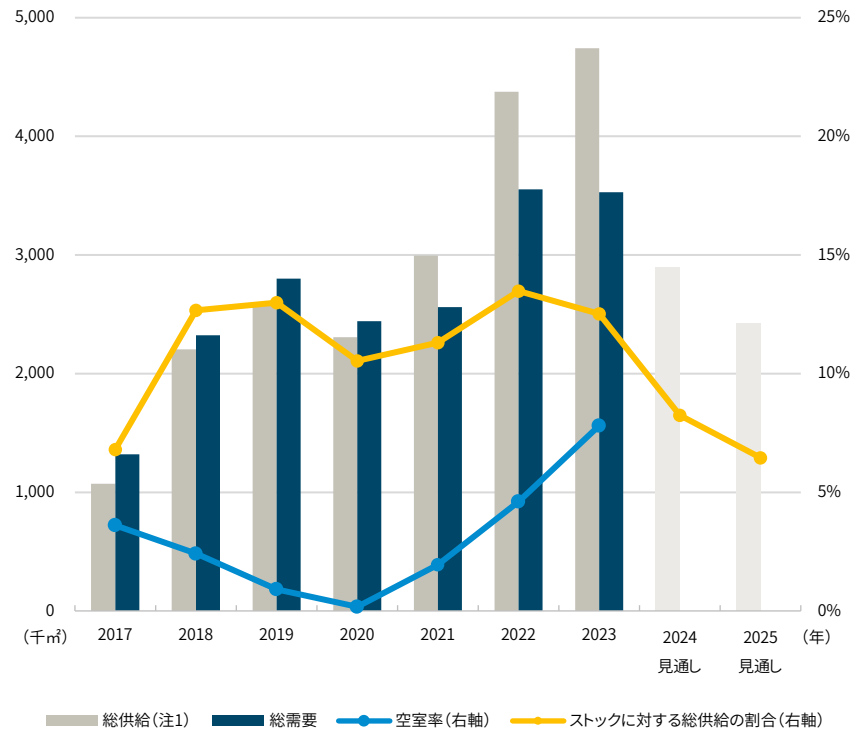
空室率は2.59%と前Qより0.45pt減少した。今Qの新規供給約0.5万坪は消化が進まなかった。一方で、既存物件は需要が供給を約1.7万坪上回った。総需要3万坪は直近2年間で最少となったが、総供給も減少となり空室率は3%未満を維持している。総供給が2万坪を下回ったのは2019CY4Q以来となる。エリア別にみると、大阪湾岸エリア以外は空室率が減少。神戸内陸エリア以外は空室率は5%を下回り、好調を維持している。2024CY3Qは約11.4万坪の新規供給が計画され、現時点で内定は7割強との情報がある。直近2年間で総需要が10万坪を超えたのは前Qのみであることを鑑みると、直近で空室率が増加する懸念がある。2025CYは調査以来最大となる新規供給約43.0万坪が計画されている。早い段階から内定動向を注視する。



市場動向 (2) 首都圏・関西圏の需給バランス

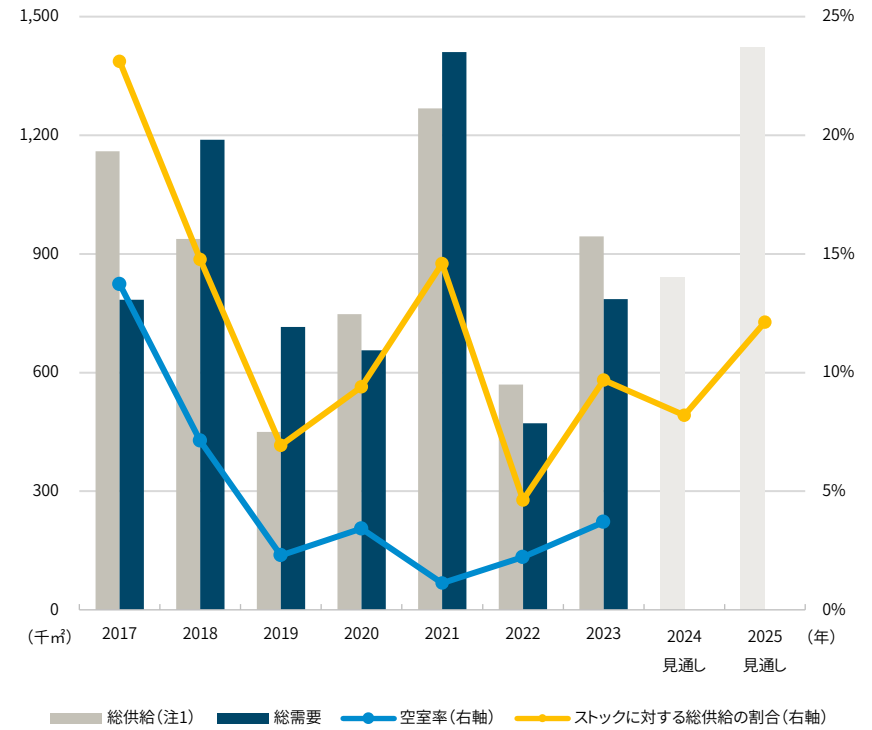
首都圏

- 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。

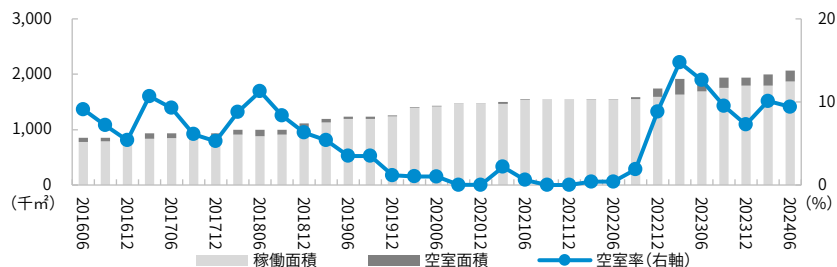
市場動向 (3) 首都圏各エリア

埼玉関越道エリア

川越 川越II

空室率: **9.42%** 前Q比: **やや改善**

空室率は9.42%と前Qより0.68pt減少した。今Qの新規供給約2.1万坪は消化された。既存物件は需要が供給を上回り、約0.2万坪の消化が進んだ。2024CYは3Q以降に新規供給の計画はないため、空室率がさらに悪化する懸念は少ない。当エリアでの新規供給は2025CY2Q以降となるため、空室率の動向は既存物件に依存するエリアとなる。2022CY4Qから2023CY1Qの大量供給により空室率は増加したが、2022CY4Qから今QまでQ平均約1.4万坪の需要があるため、空室率は良化傾向で推移するものと推測する。

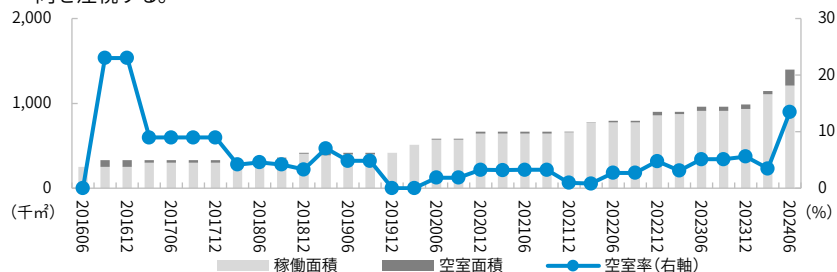


東京埼玉圏中央道エリア

狭山日高 瑞穂A 瑞穂B

空室率: **13.48%** 前Q比: **悪化**

空室率は13.48%と前Qより10.02pt増加した。今Qの新規供給約7.6万坪は約4.3万坪の未消化を生じた。既存物件は約0.2万坪の供給があった。2024CY3Qは約0.5万坪の新規供給が計画され、現時点で商談が進んでいるとの情報がある。直近で空室率がさらに悪化する懸念は少ない。2024CY4Qは約2.4万坪の新規供給が計画され、商談が進んでいないとの情報があるため、空室率が増加する懸念がある。早い段階から内定動向を注視する。

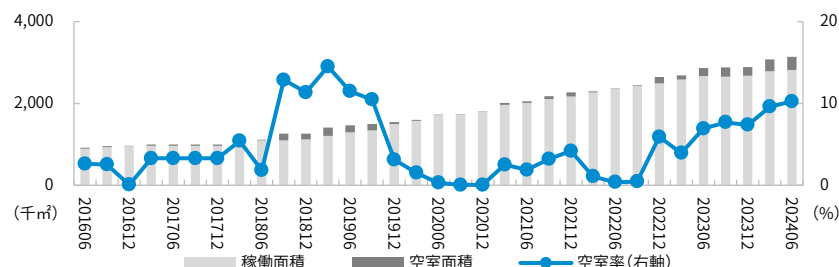


埼玉東北道エリア

久喜 羽生 久喜II 上尾 春日部

空室率: **10.25%** 前Q比: **やや悪化**

空室率は10.25%と前Qより0.58pt増加した。前Qから継続して空室率が増加している。今Qの新規供給約0.8万坪は消化が進まなかった。既存物件は需要が供給を若干上回った。2024CY3Qは新規供給の計画はなく、2024CY4Qは約1.4万坪の新規供給が計画されている。直近で空室率がさらに悪化する懸念は少ないが、2024CY4Qの新規供給に対して現時点で商談が進んでいないとの情報があることから、内定動向を注視する。

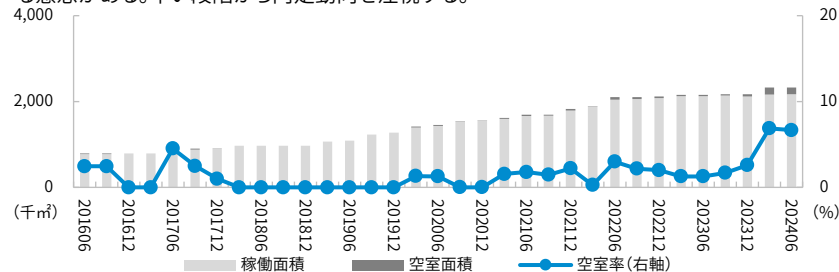


埼玉南部エリア

浦和美園 新座 草加 八潮 三芳

空室率: **6.67%** 前Q比: **やや改善**

空室率は6.67%と前Qより0.30pt減少した。3Q連続で増加した空室率も一転減少した。今Qは新規供給がなく、既存物件は若干消化が進んだ。2024CY3Qは約0.5万坪の新規供給が計画されているが、現時点で商談は進んでいないとの情報がある。直近で空室率が増加する懸念がある。2024CY4Qは調査以来2番目に多い約5.2万坪の新規供給が計画されている。現時点で商談は進んでいないとの情報があるため、空室率は増加傾向で推移する懸念がある。早い段階から内定動向を注視する。



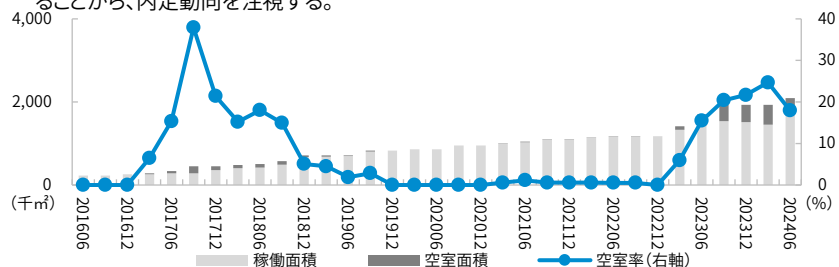
市場動向 (4) 首都圏各エリア

茨城南西エリア

守谷

空室率:17.92% 前Q比:改善

空室率は17.92%と前Qより6.75pt減少した。5Q連続で増加した空室率は一転減少した。今Qの新規供給約4.8万坪は約2.1万坪の未消化を生じた。一方で、既存物件は約5.1万坪の消化が進んだ。新規供給に対する未消化が発生したが、既存物件の消化が大きく進んだことが空室率の減少につながった。2024CY3Qは約1.3万坪の新規供給が計画されているが、現時点で商談は進んでいないとの情報がある。今Qで止まった空室率の増加が再燃する懸念がある。2024CY4Qは新規供給の計画はないため、2024CY3Qの新規供給の動向に依存するエリアとなることから、内定動向を注視する。

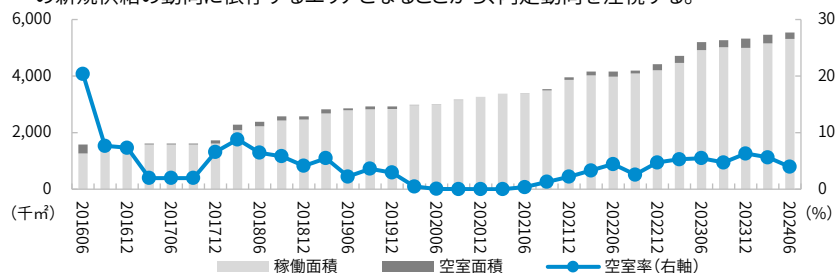


千葉東葛エリア

白井

空室率:3.96% 前Q比:改善

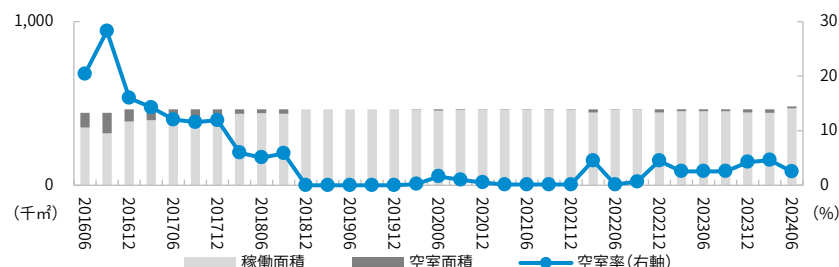
空室率は3.96%と前Qより1.82pt減少した。今Qの新規供給約2.4万坪は約1.6万坪の未消化を生じた。一方で、既存物件は約4.4万坪の消化が進んだ。新規供給に対する未消化が発生したが、既存物件の消化が大きく進んだことが空室率の減少につながった。2024CY3Qは約4.4万坪の新規供給が計画されているが、現時点で内定は2割に届かないとの情報がある。空室率が増加する懸念はある。2024CY4Qの新規供給の計画はないため、2024CY3Qの新規供給の動向に依存するエリアとなることから、内定動向を注視する。



成田エリア

空室率:2.51% 前Q比:改善

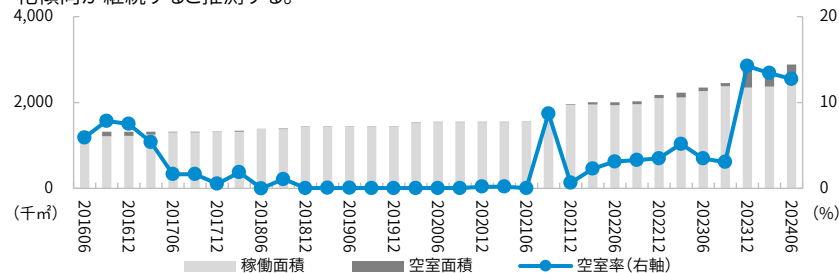
空室率は2.51%と前Qより1.90pt減少した。2Q連続で増加した空室率は一転減少した。今Qの新規供給約0.5万坪は消化された。既存物件は約0.3万坪の消化が進んだ。2024CYは3Q以降に新規供給の計画はないため、直近で空室率が大きく崩れる懸念は少ないと推測する。空室率の動向は既存物件に依存するエリアとなるが、ストックが小さいエリアであるため、僅かな供給量でも空室率に大きく影響する。既存物件の動向を注視する。



神奈川圏央道エリア

空室率:12.74% 前Q比:やや改善

空室率は12.74%と前Qより0.19pt減少した。前Qから継続して空室率が減少している。今Qの新規供給約4.3万坪は消化された。既存物件は若干需要が供給を上回った。2024CY3Qは約1.6万坪の新規供給が計画されているが、現時点で商談が進んでいないとの情報がある。2024CY4Qは新規供給の計画がなく、2023CYは10万坪超、今CYはこれまでに5万坪超の需要があったことを鑑みると、一時的な空室率悪化の懸念はあるが、良化傾向が継続すると推測する。



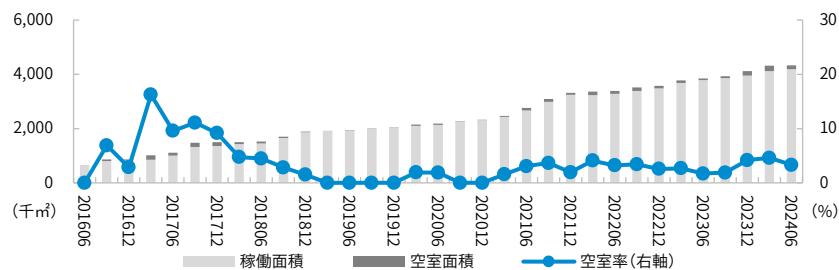
市場動向 (5) 他各エリア

北摂東大阪エリア

大阪交野 枚方

空室率:3.30% 前Q比:改善

空室率は3.30%と前Qより1.31pt減少した。3Q連続で増加した空室率は一転減少した。今Qの新規供給約0.5万坪は消化が進まなかった。一方で、既存物件は需要が供給を約1.7万坪上回った。2024CY3Qは約9.0万坪の新規供給が計画されているが、現時点で内定は1割との情報がある。直近2年間で四半期で6万坪を超える需要がなかったことから、空室率の増加が懸念される。2024CY4Qは約1.2万坪の新規供給が計画されていることから、早い段階から内定動向を注視する。

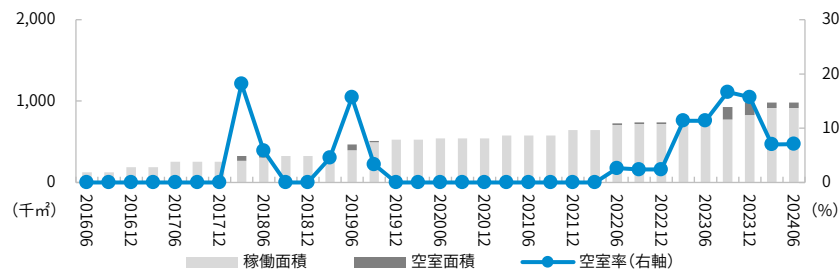


神戸内陸エリア

神戸西

空室率:7.08% 前Q比:やや改善

空室率は7.08%と前Qより0.22pt減少した。今Qは新規供給がなく、既存物件は需給が発生するもほぼ同数で推移し、空室率へ大きな影響はなかった。2024CY3Qは新規供給の計画はないため、既存物件の動向に依存するエリアとなる。直近で空室率が悪化する懸念は少ないと推測する。2024CY4Qは約2.2万坪の新規供給が計画されているが、現時点で商談が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。

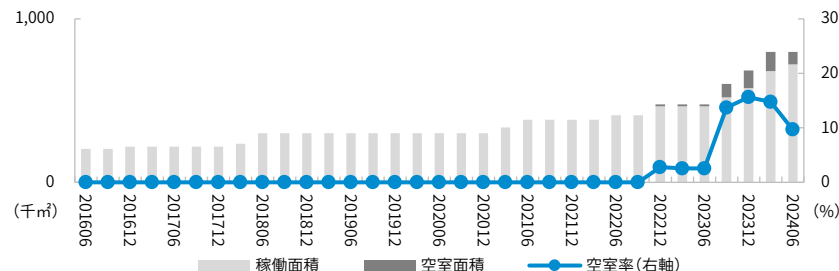


九州鳥栖エリア

鳥栖

空室率:9.69% 前Q比:改善

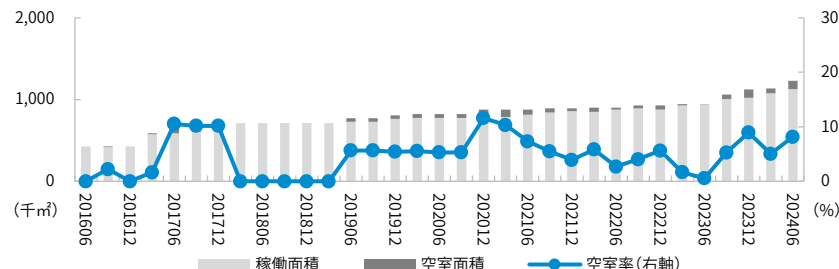
空室率は9.69%と前Qより5.05pt減少した。前Qから継続して空室率が減少している。今Qは新規供給がなく、既存物件は約1.2万坪の消化が進んだ。2024CY3Qは約0.9万坪の新規供給が計画され、現時点で商談が進んでいるとの情報がある。直近で空室率が大きく崩れる懸念は少ないと推測する。2024CY4Qは新規供給の計画はないため、2024CY3Qの新規供給の動向に依存するエリアとなる。内定動向を注視する。



名古屋北エリア

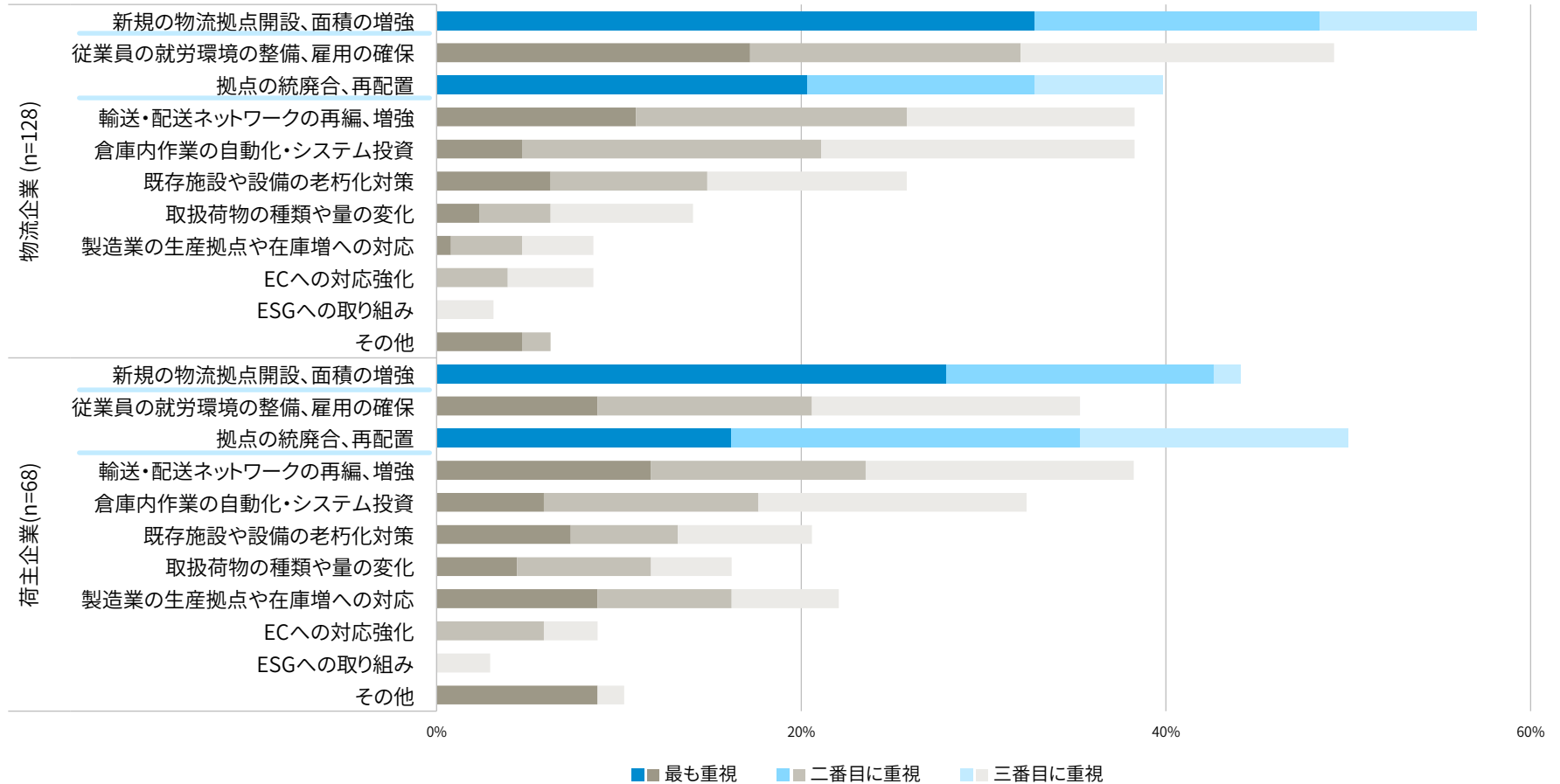
空室率:8.14% 前Q比:悪化

空室率は8.14%と前Qより3.09pt増加した。今Qの新規供給約2.8万坪は約1.3万坪の未消化を生じた。既存物件は需要が供給を若干上回った。2024CY3Qは約1.4万坪の新規供給が計画されているが、現時点で商談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。2024CY4Qは新規供給の計画はないため、2024CY3Qの新規供給の動向に依存するエリアとなる。内定動向を注視する。



物流施設賃貸需要の高まり—高まる拠点戦略の重要性

物流企業及び荷主企業における今後3年間に優先または重視する課題



調査期間:2024年2月27日から2024年3月12日
 調査対象:物流施設ユーザー企業
 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2024」に基づき本資産運用会社が作成。



4. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

ロジスクエア新座

本物件が所在するエリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地としての需要があり、県内でも有数の物流プライムエリア。

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 97.4%	定期借家契約 99.6%	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 7.4年	賃貸借残存期間 平均 3.4年	シングル比率 59.8%
③ 立地の良さ	首都圏・関西圏比率 98.2%	ICまでの走行距離 平均 3.1km	公共交通機関から徒歩10分以内 87.6%

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 1,019社	物流不動産のマスターリース稼働率 96.8%	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 1,595物件 613万㎡	他社からの受託 64%	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。
- 19物件972千㎡(延床面積)超の豊富なパイプライン。

注1: CREの情報は2023年7月末日現在。CREの提供に基づき本資産運用会社で作成。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。

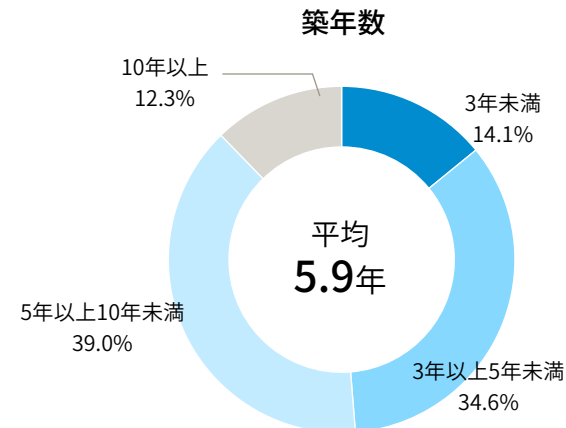
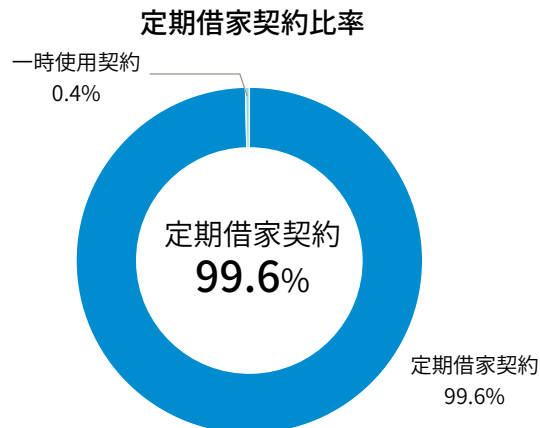
注2: 「他社からの受託」には、CREの管理面積から本投資法人からの受託に係る面積及びCREがマスターレシーとして関与している物件に係る面積を除いた管理面積(他上場物流リート及び私募ファンド等からの受託に係る管理面積)がCREの管理面積全体に占める割合を記載しています。

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。

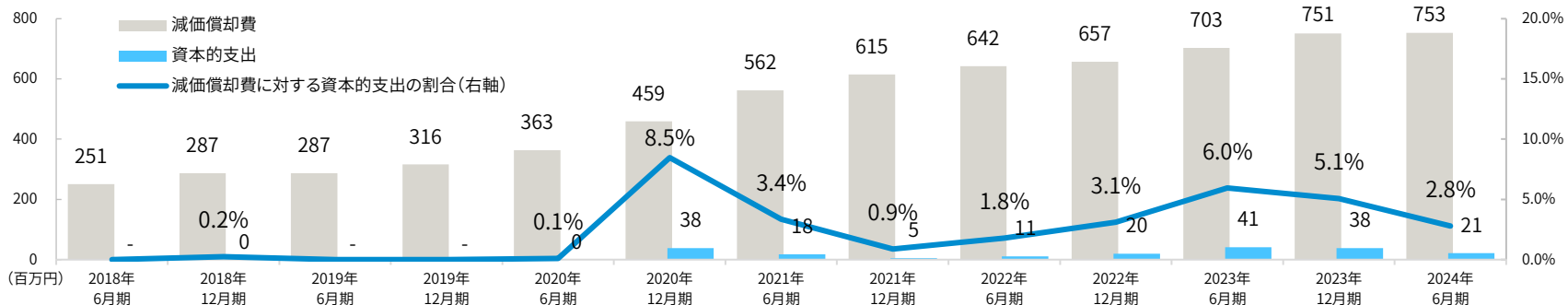
築浅物件の組入れ



注: 定期借家契約比率のみ賃貸面積ベース

資本的支出は低い水準で推移

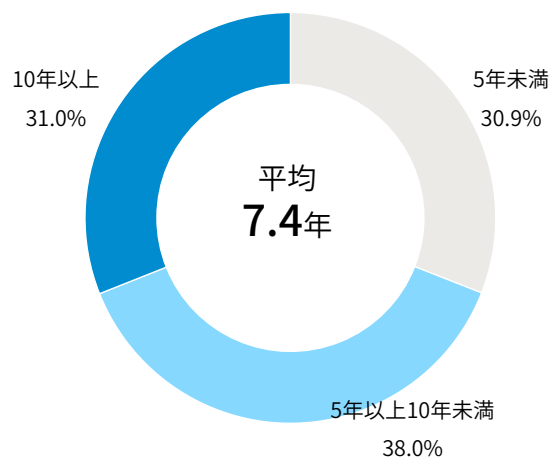
- 築浅物件を中心に構成されており、資本的支出は比較的低い水準。



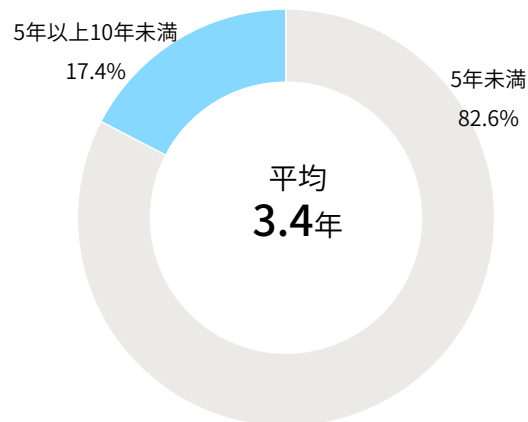
質の高いポートフォリオ (2) 長期の賃貸借契約

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

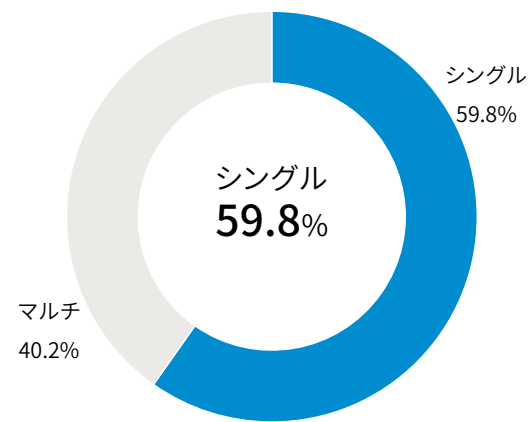
賃貸借契約期間



賃貸借残存期間



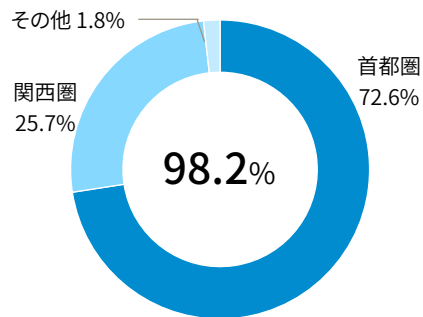
テナント構成比率



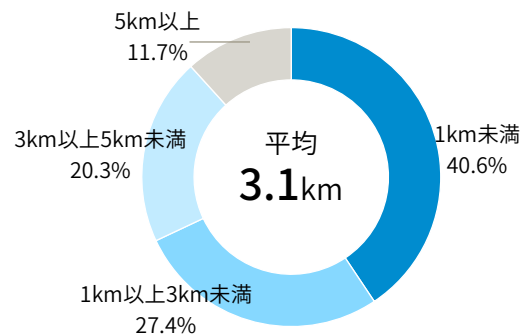
質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

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

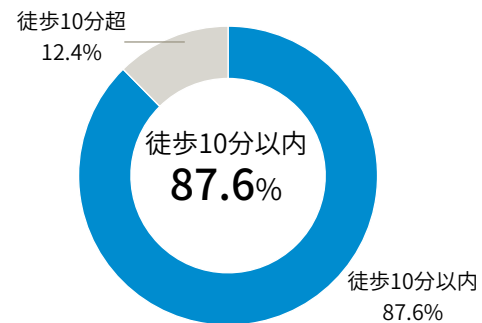
首都圏・関西圏比率



インターチェンジまでの走行距離



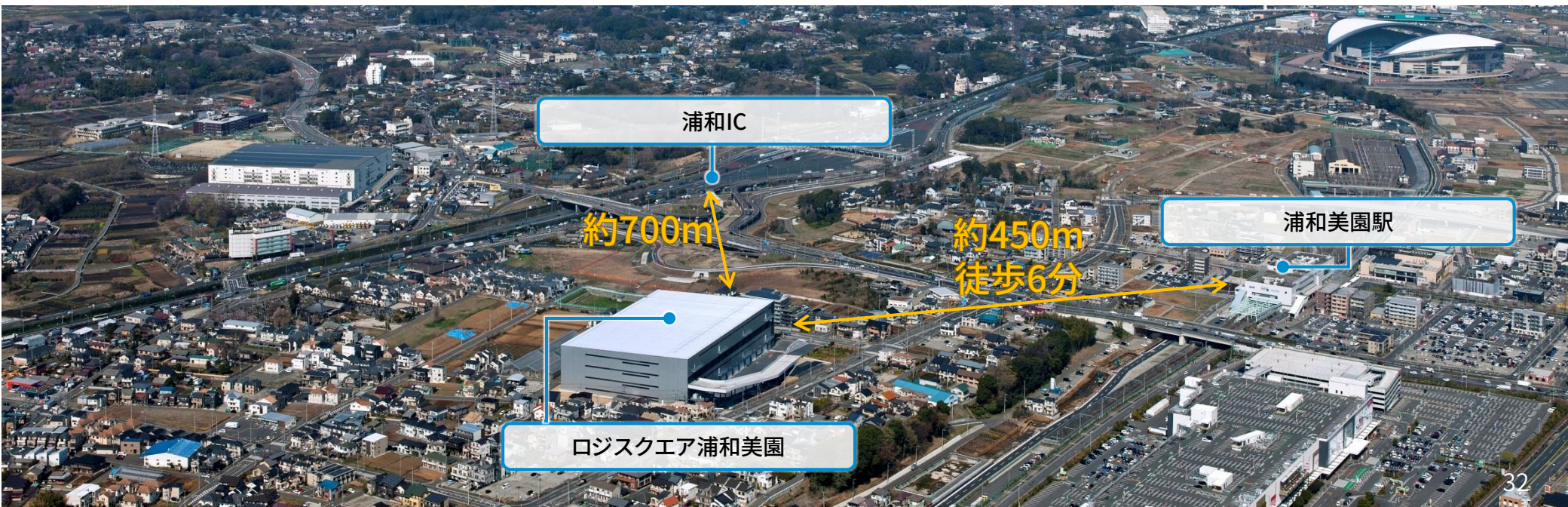
公共交通機関からの所要時間



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。



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。

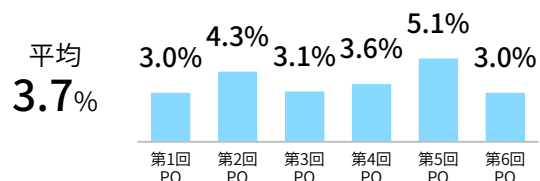
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートへの取得時期は調整可能。

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。

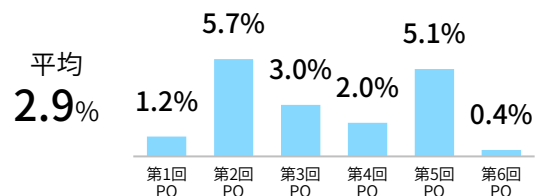
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

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。

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

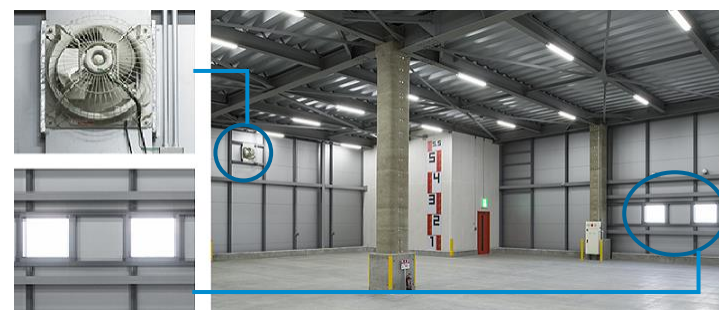
ロジスクエア浦和美園



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

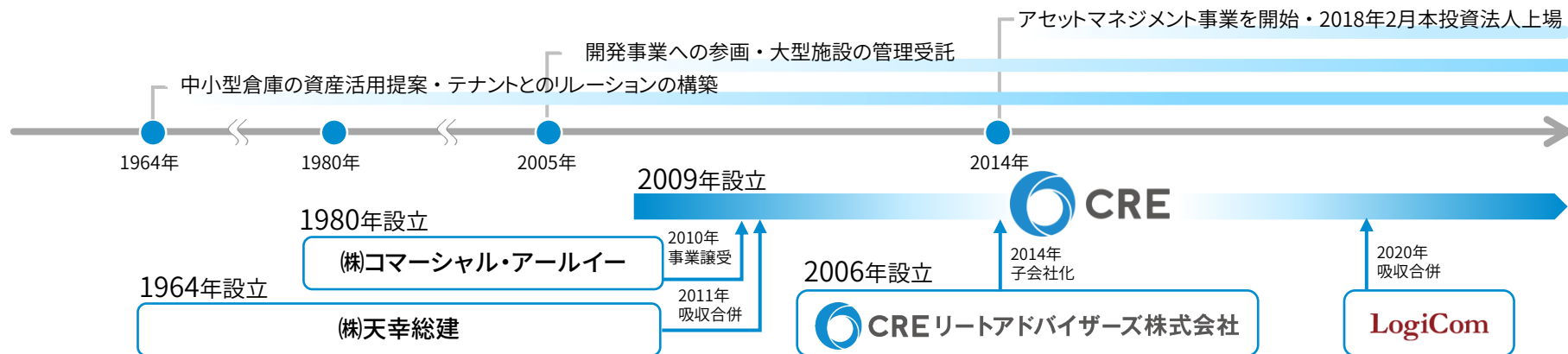


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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。

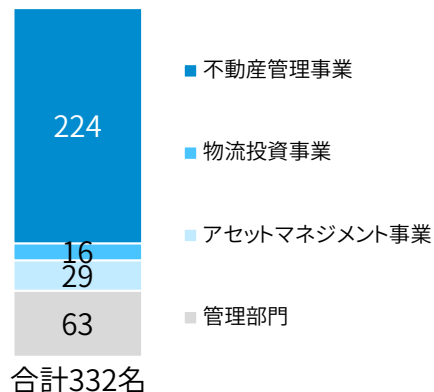
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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

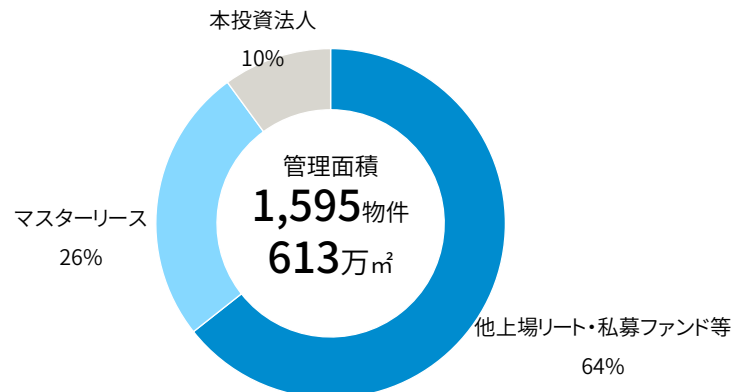
連結従業員数(2023年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2023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。

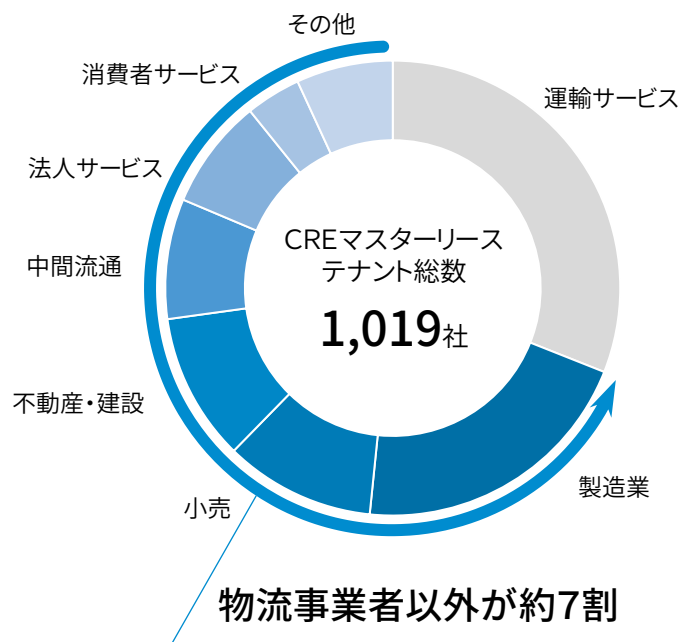


注:2023年7月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

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

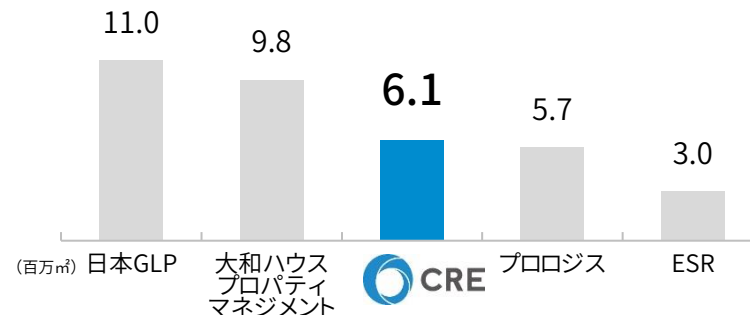
- CREが借主となり直接テナントと賃貸借契約を締結するマスターリースにより、賃料水準を把握することが可能。
- 物流事業者のみならず多様な業種のテナントとのリレーションを構築。



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
 - 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)

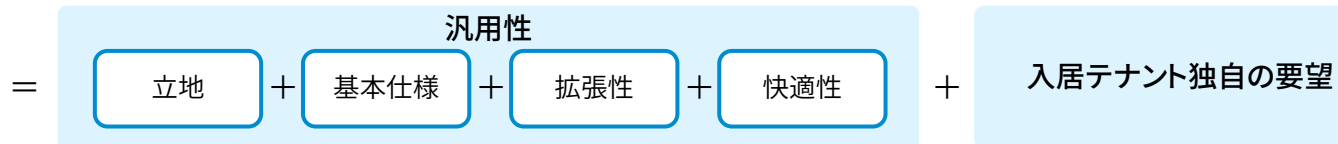
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2023年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。

注2: 株式会社シーアールイー「2024年7月期第1四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

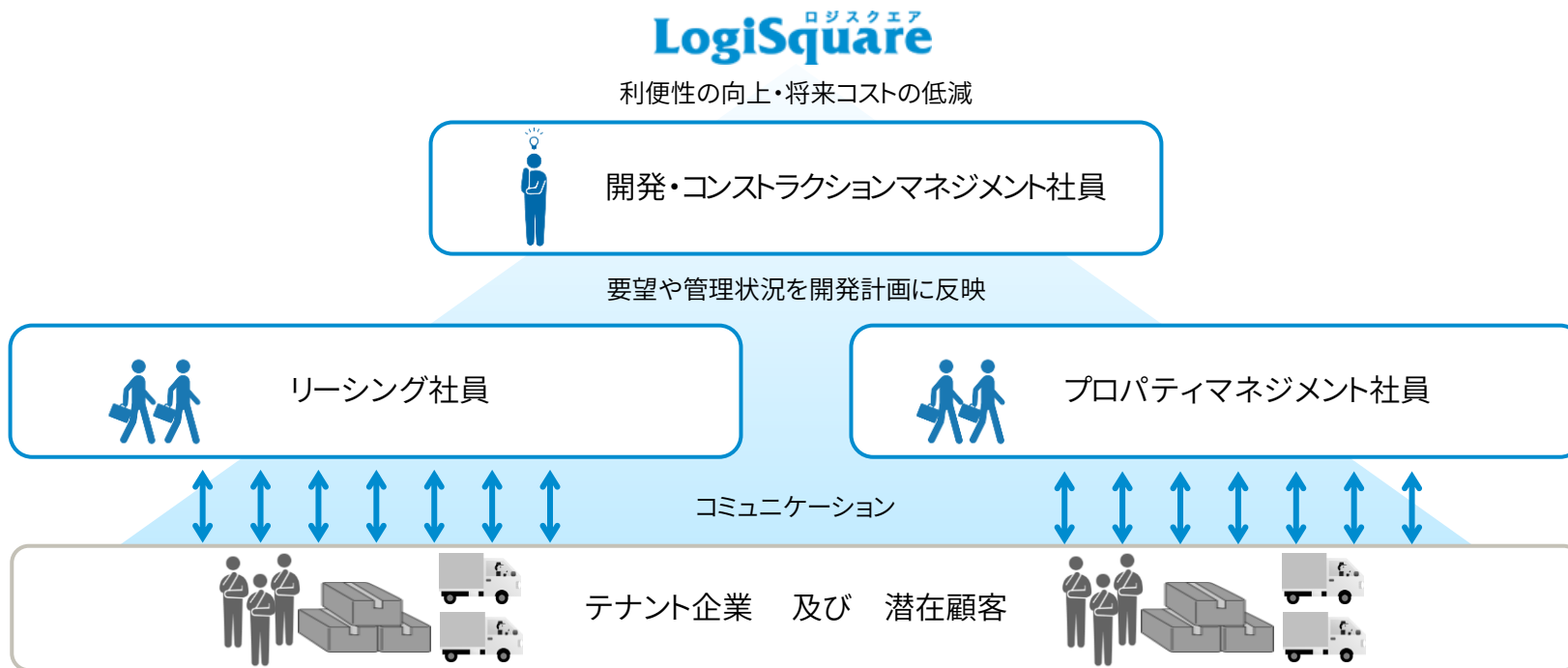
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

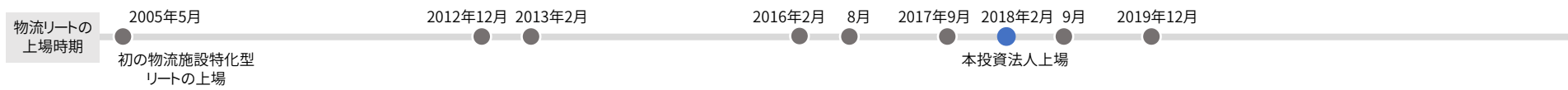
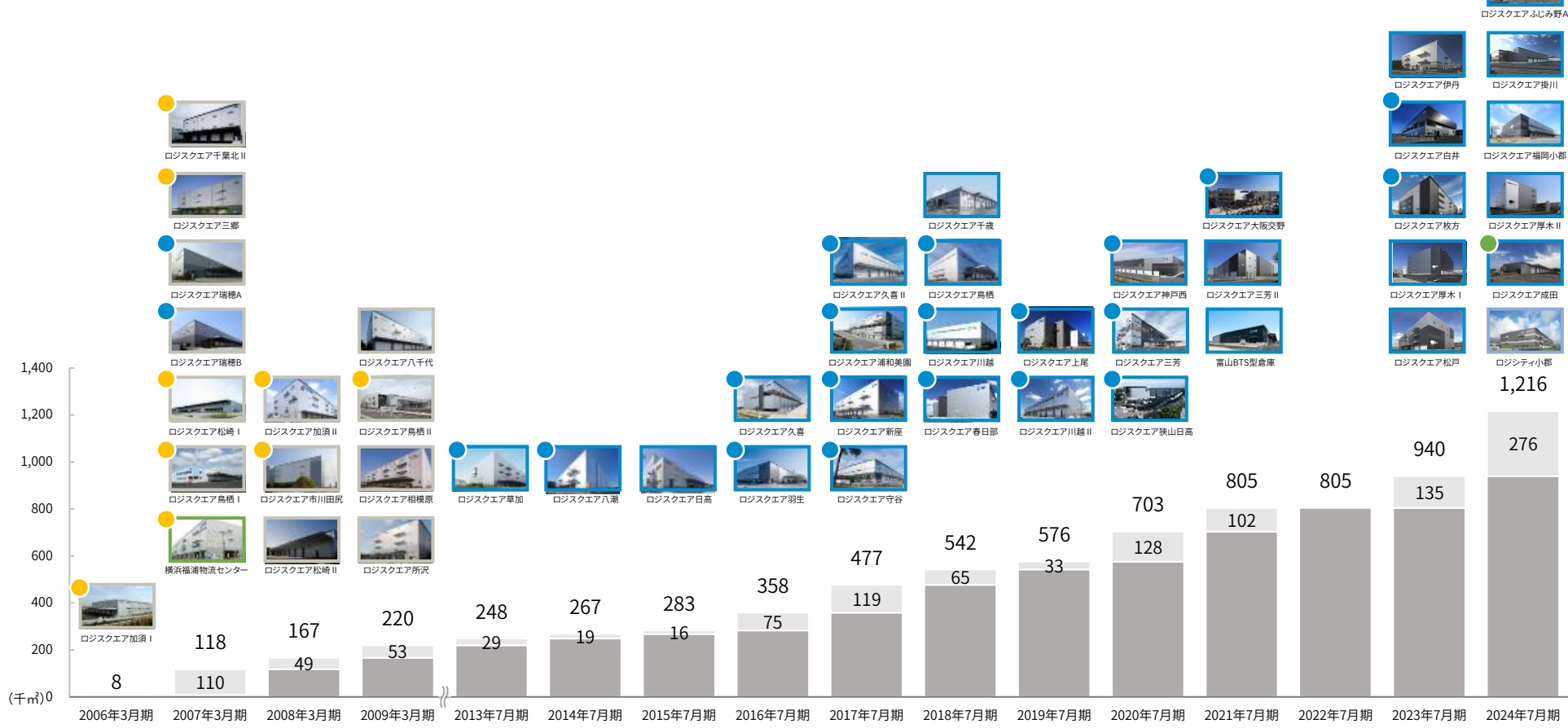


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発

- 累積延床面積
- は商業・アールイー開発物件
- はCRE開発物件
- は他リート保有物件
- 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・アールイーとケネディスとの共同開発物件
- はCRE開発物件(予定)
- はCREと福岡地所との共同開発物件
- 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

48物件、約1,216千㎡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7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7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。

5. Appendix

ロジスクエア狭山日高

1-4階は倉庫、5階は事務所・カフェテリア等を配置。

ESGへの取り組み — Environment

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



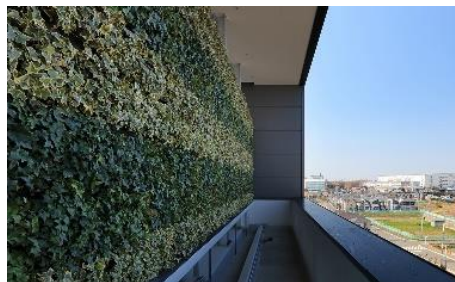
屋根散水設備の設置

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

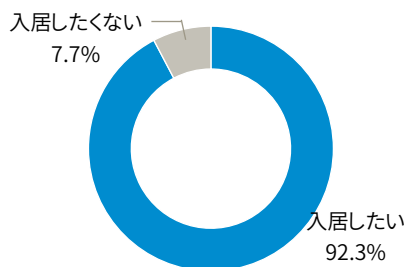


ESGへの取り組み — Social(1)

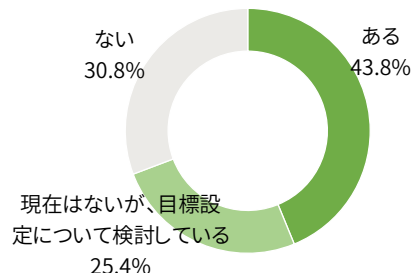
テナントアンケート調査の実施

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。

今後もロジスクエアに入居したいと思いますか？



GHGの排出量の具体的な削減目標はありますか？



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2024年1~2月に実施。

近隣の小学生を対象とした社会科見学を開催



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(半年ごと)

本資産運用会社では、年2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、四半期ごとに社長及び部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。



	2023年7月期	
	実施回数	実施率
社長との個別面談	4回	100.0% (全従業員)
部長との個別面談	4回	100.0% (全従業員)

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	75.0%
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	25.0%
不動産コンサルティングマスター	16.7%

注:本投資法人の運営に関する12名(2024年6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	822 口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,277 口
	常務取締役	岡 武志	88 口
	従業員 14名中12名		135 口

注：2024年6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	14 名
内、CREからの出向者	—
合計	16 名

注：2024年6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

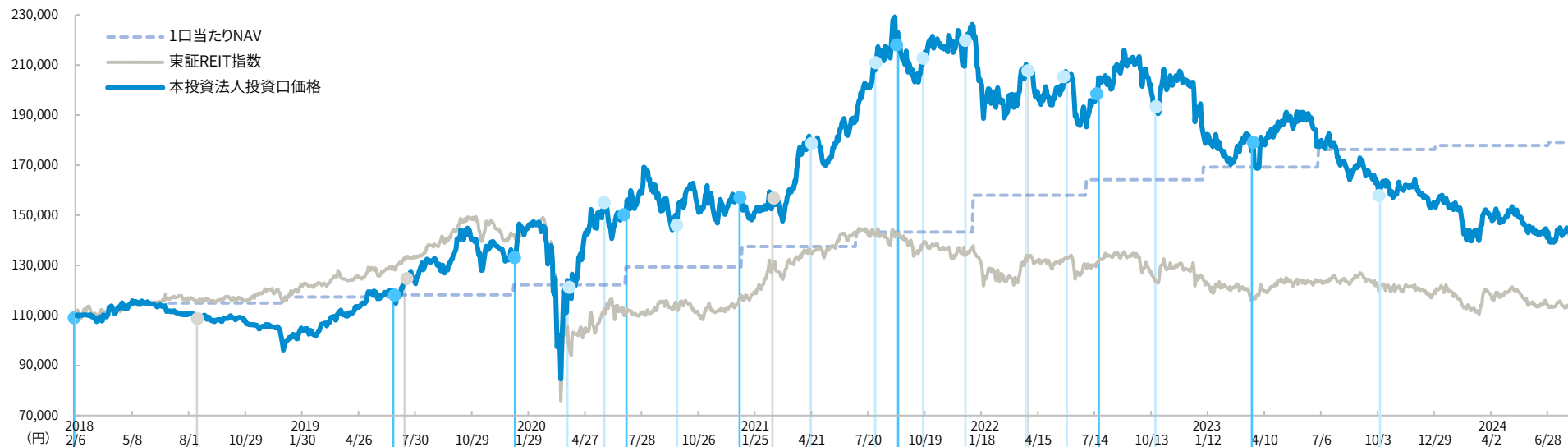
- 2022年9月28日投資主総会において規約変更が承認され、2023年6月期より資産運用報酬体系を変更
- 総資産ベースの運用報酬1を減額し、運用報酬2と3を一本化することで、1口当たり当期純利益との連動性を高めることが狙い

	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%)

投資口価格の推移

投資口価格(終値)推移 (2024年8月13日時点)



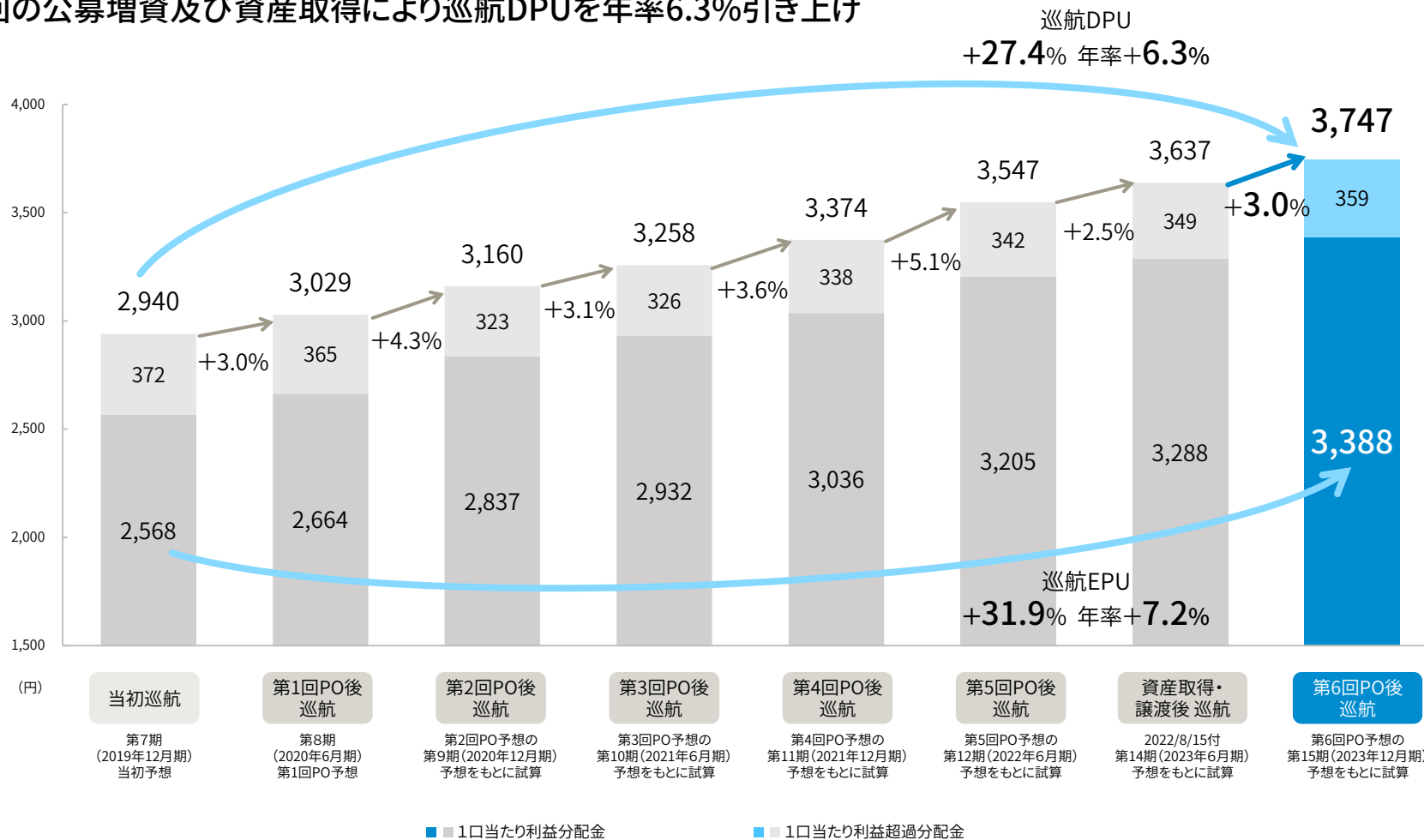
増資・物件取得	2018年2月7日 上場	2019年6月27日 第1回PO公表	2020年1月7日 第2回PO公表	2020年6月29日 第3回PO公表	2021年1月4日 第4回PO公表	2021年9月2日 第5回PO公表	2022年7月20日 資産取得・譲渡公表	2023年3月23日 第6回PO公表	
	2018年8月 投資口累積投資制度を導入	格付(R&I)	2020年3月31日 A- (安定的)を新たに取得	2021年4月21日 A- (ポジティブ)に変更	2022年3月31日 A (安定的)に変更	2021年8月3日 A (安定的)を新たに取得	2022年6月2日 A+ (安定的)に変更		
	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	指数組入	2020年5月29日 MSCI Global Small Cap Index	2020年9月18日 FTSE Global Equity Index Series	2021年12月20日 FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series				
						GRESB	2021年10月15日 初参加し3 Starsを獲得	2022年10月18日 5 Starsを獲得	2023年10月3日 4 Starsを獲得
				2021年2~4月 証券3社がアナリストカバレッジを開始			2022年4月1日 キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」を受賞		

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。

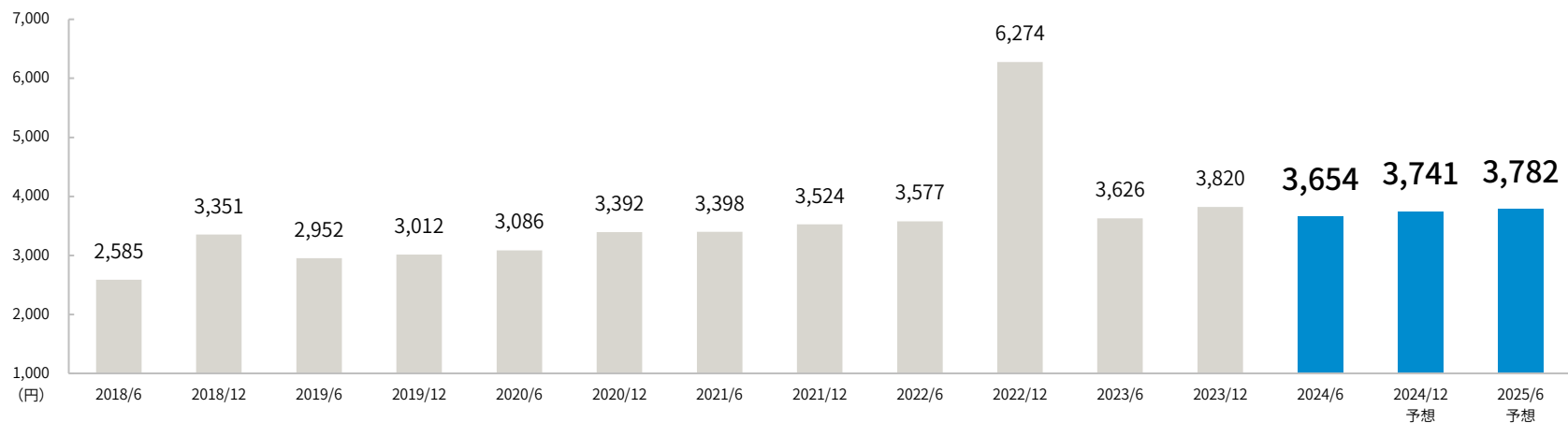
巡航DPU向上に資する外部成長を実現

6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

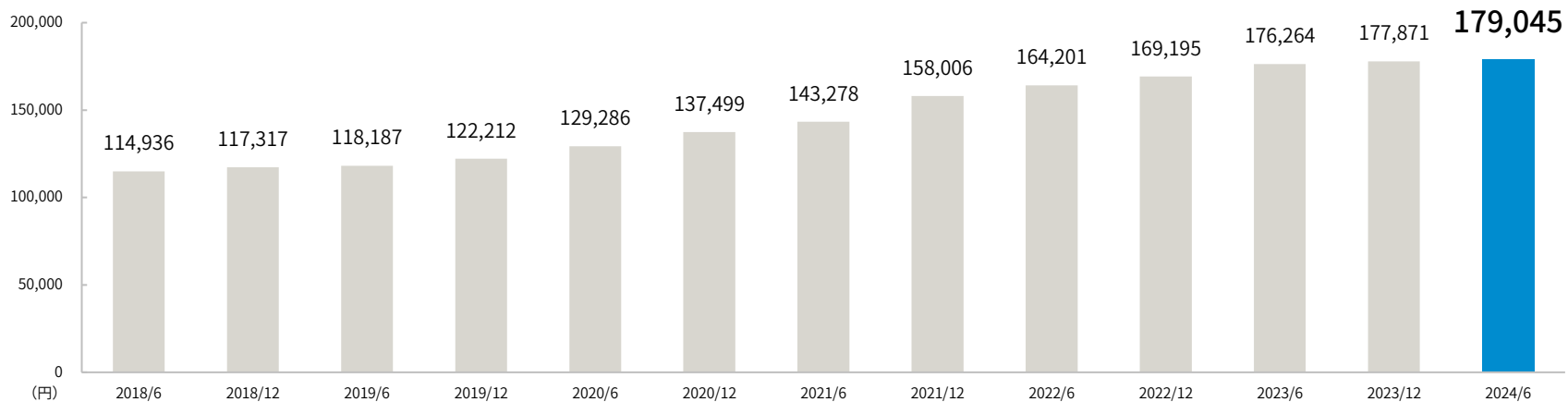


各指標の推移 (1) 1口当たり分配金、1口当たりNAV

1口当たり分配金

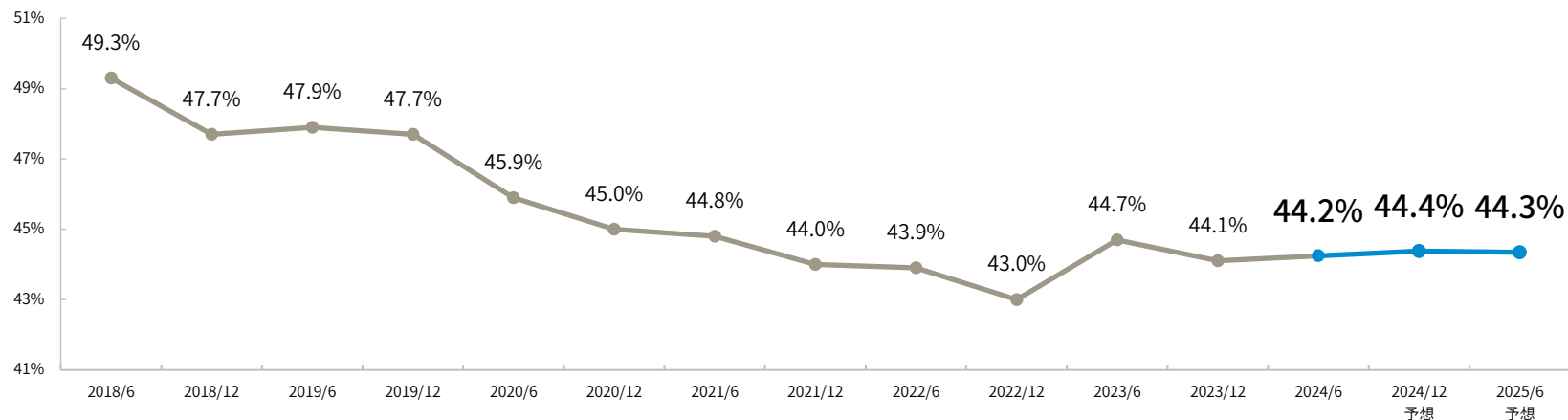


1口当たりNAV

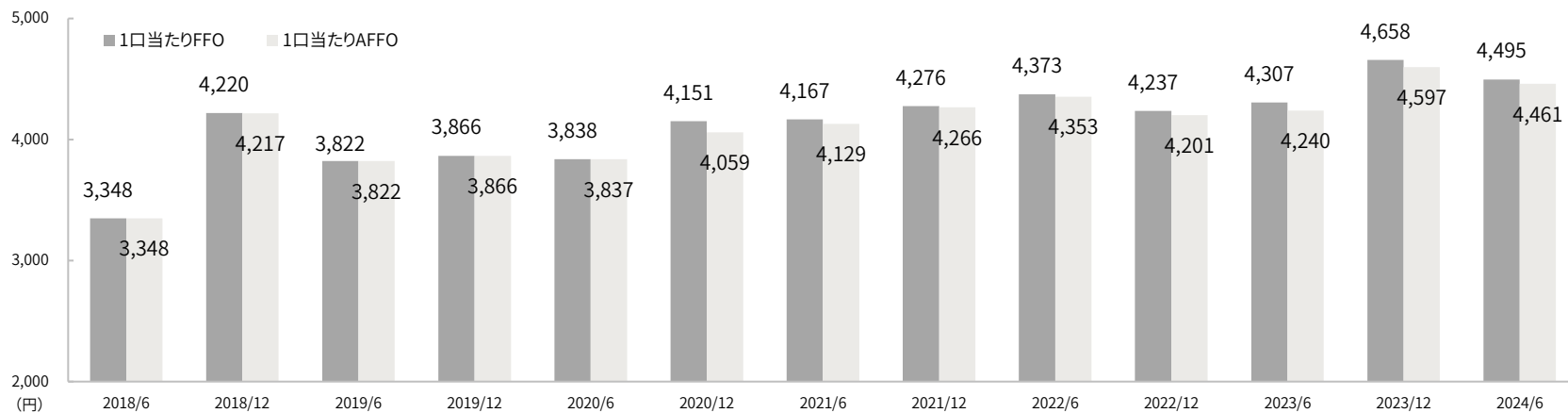


各指標の推移 (2) LTV、1口当たりFFO・AFFO

LTV

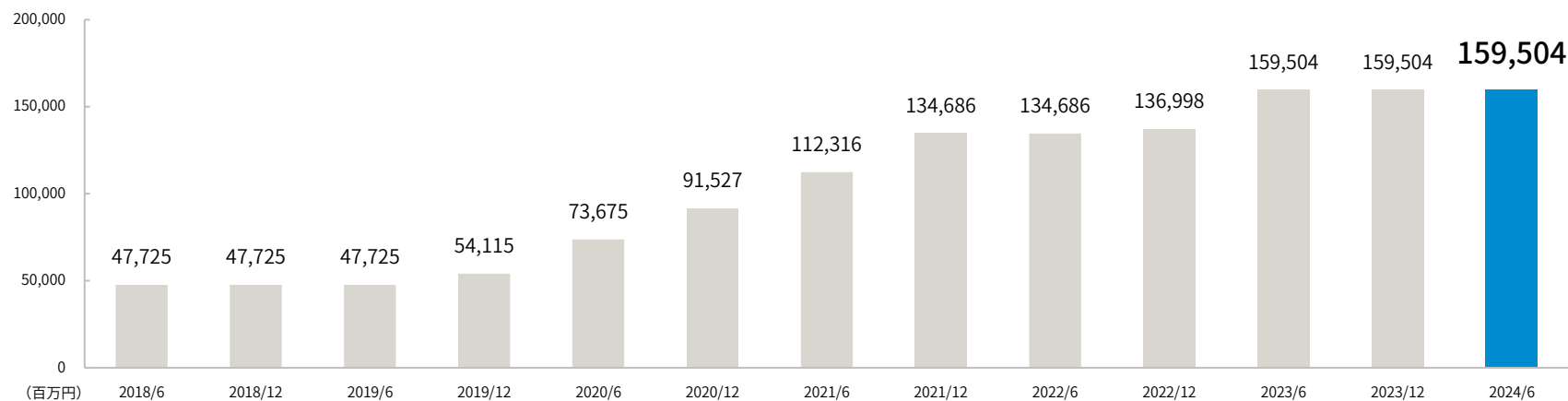


1口当たりFFO・AFFO

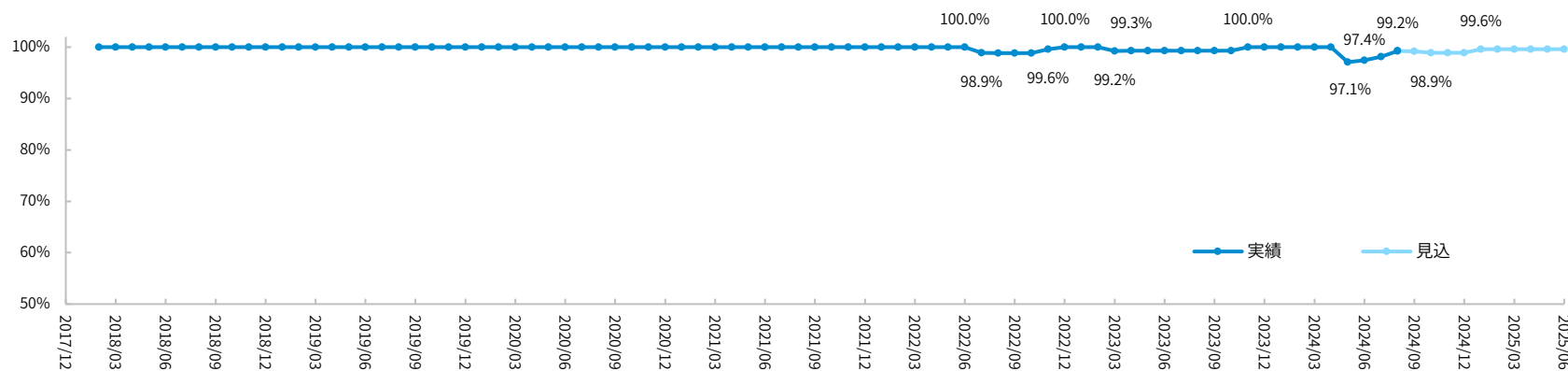


各指標の推移 (3) 資産規模、稼働率

資産規模



稼働率



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



注:「ロジスティ小郡」はCREと福岡地所株式会社との共同開発物件です。

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 **19** 物件 延床面積 **972,170** m²

優先交渉物件

ブリッジ



ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641m²
③愛知県一宮市

ブリッジ



ロジスクエア成田
①2024年5月
②18,022m²
③千葉県成田市

ブリッジ



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

ブリッジ



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

ブリッジ



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:2027年 ②A:112,000m²
B:2027年 B:68,000m²
③埼玉県朝霞市

他、4物件 81,576m²

注1:2024年7月31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。
注2:「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

ポートフォリオ一覧

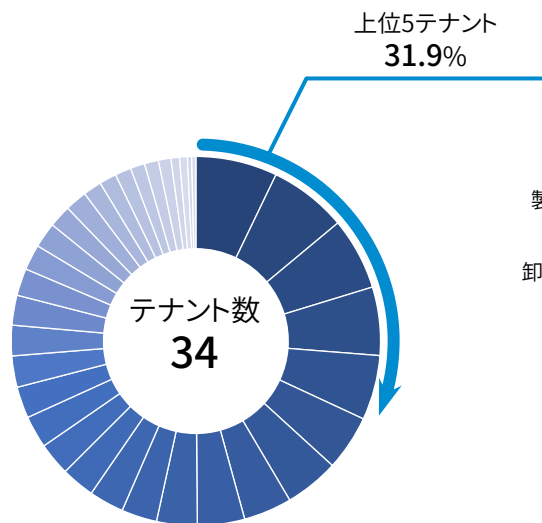
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積(m ²)	築年数 (年)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	11,700	4.8	40,907.13	8.1	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,670	4.9	33,999.61	8.0	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,490	5.2	11,511.22	7.4	1	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	15,900	4.8	48,738.29	7.3	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	8,430	4.9	25,355.82	7.3	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	8,010	5.6	32,904.90	7.2	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,790	5.1	7,542.56	6.4	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	6,000	5.1	21,315.54	6.1	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,820	4.6	28,817.59	11.0	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	6,490	4.7	19,068.60	10.4	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	17.4	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	17.4	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,860	4.8	19,142.84	5.2	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	4.1	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	17,678	18,800	4.2	73,728.44	4.1	6	77.9	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	5.0	1	100.0	CRE
M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	7,415	7,870	4.4	28,503.11	1.6	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	4,040	5.0	16,006.20	4.2	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	3.5	5	100.0	CRE
K-3	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	15,091	16,400	4.2	42,875.27	1.5	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	4,140	6.3	16,739.40	6.4	1	100.0	CRE
21物件合計／平均			159,504	184,290	4.6	625,534.09	5.9	34	97.4	—

注:2024年6月末日現在。

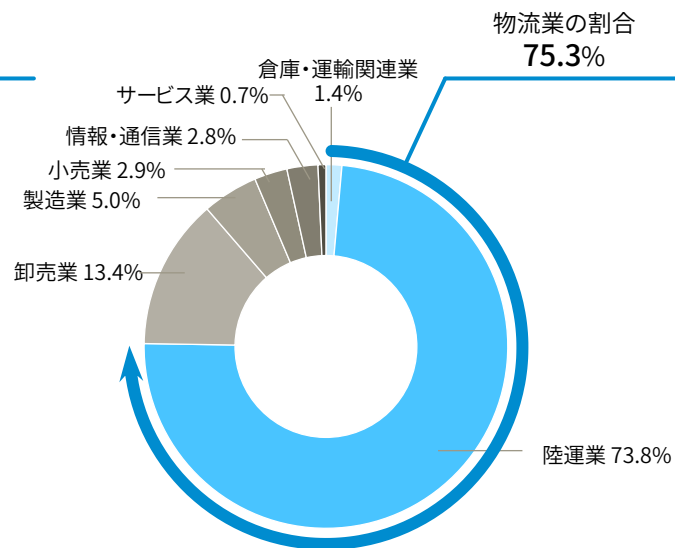
ポートフォリオの分散状況

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

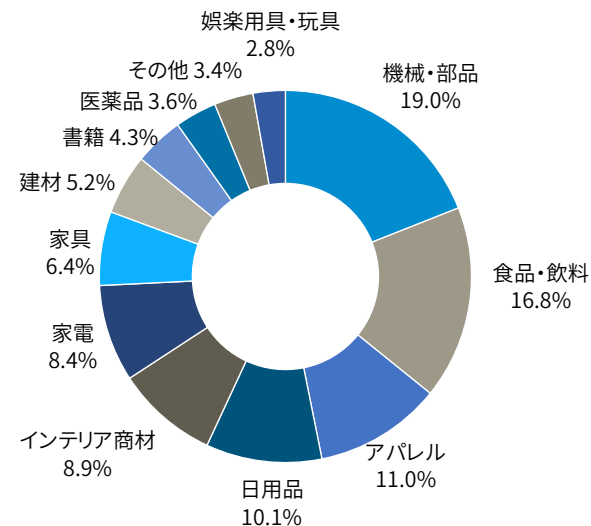
テナント分散



テナント業種



テナントの取扱い荷物

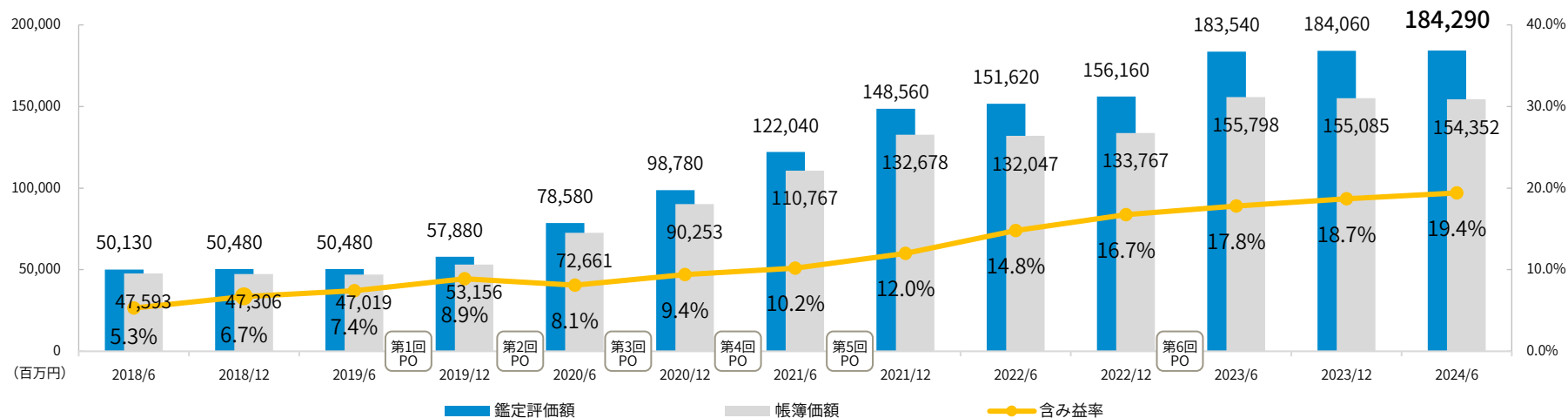


注1: 賃貸面積ベース。

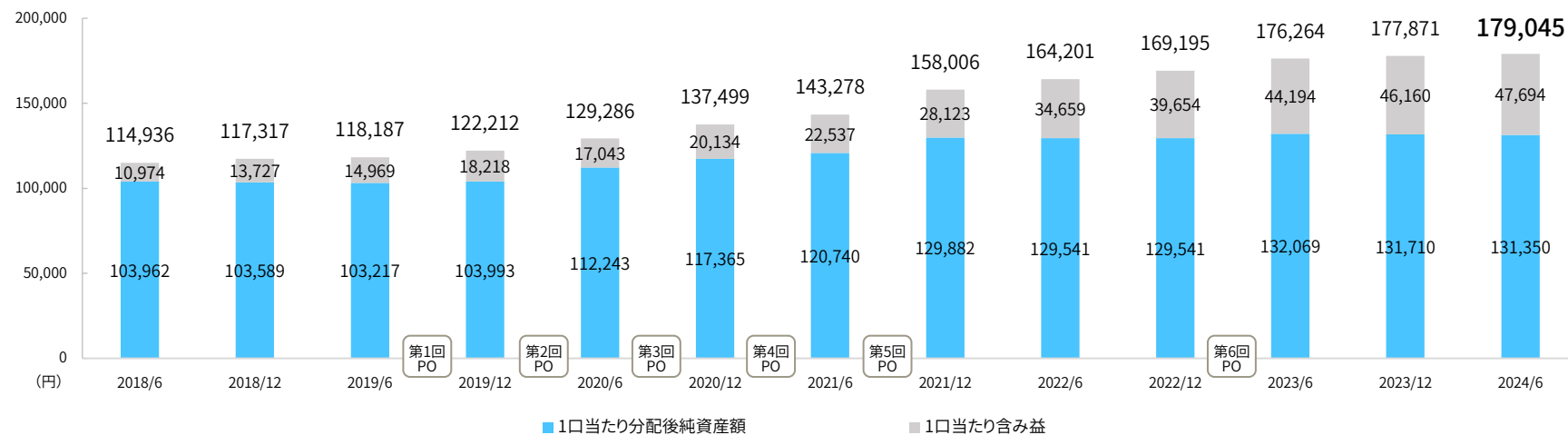
注2: 各グラフにおけるテナントの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

鑑定評価概要

鑑定評価額・含み益率



1口当たりNAV



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16期末 帳簿価額 (百万円)	第16期末 (2024年6月末)		第15期末 (2023年12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	8,770	11,700	3.9	11,700	3.9	—	—	2,929	33.4
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,140	7,670	4.3	7,700	4.3	-30	—	1,529	24.9
M-3	ロジスクエア久喜II	2018年2月	2,079	1,925	2,490	4.2	2,490	4.2	—	—	564	29.3
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,363	15,900	3.8	15,800	3.8	+100	—	3,536	28.6
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,555	8,430	4.0	8,380	4.0	+50	—	1,874	28.6
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,762	8,010	4.2	8,000	4.2	+10	—	2,247	39.0
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,440	1,790	4.0	1,820	4.0	-30	—	349	24.2
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,723	6,000	3.9	6,050	3.9	-50	—	1,276	27.0
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,050	9,820	3.6	9,830	3.6	-10	—	1,769	22.0
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,040	6,490	3.6	6,460	3.6	+30	—	1,449	28.8
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,799	3,250	4.0	3,240	4.0	+10	—	450	16.1
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,568	4,110	4.0	4,110	4.0	—	—	541	15.2
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,787	5,860	3.9	5,810	3.9	+50	—	1,072	22.4
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,333	13,700	3.9	13,700	3.9	—	—	2,366	20.9
M-15	ロジスクエア狭山日高	2021年1月80% 2022年7月20%	17,678	17,325	18,800	3.7	19,400	3.7	-600	—	1,474	8.5
M-16	ロジスクエア川越II	2021年1月	3,244	3,180	3,720	4.0	3,720	4.0	—	—	539	17.0
M-17	ロジスクエア白井	2023年4月	7,415	7,404	7,870	4.1	7,940	4.1	-70	—	465	6.3
K-1	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,425	4,040	4.2	3,850	4.2	+190	—	614	18.0
K-2	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	22,076	24,100	4.0	24,100	4.0	—	—	2,023	9.2
K-3	ロジスクエア枚方	2023年4月	15,091	15,055	16,400	3.8	16,100	3.8	+300	—	1,344	8.9
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,622	4,140	4.1	3,860	4.1	+280	—	1,517	57.9
第16期末 合計／平均		—	159,504	154,352	184,290	—	184,060	—	+230	—	29,937	19.4

投資主の状況

主要な投資主 (2024年6月末日現在)

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	154,493	24.6
日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	133,356	21.2
野村信託銀行株式会社(投信口)	31,703	5.1
株式会社シーアールイー	22,550	3.6
JP MORGAN CHASE BANK 385771	13,957	2.2
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	10,263	1.6
株式会社横浜銀行	8,220	1.3
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
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,906	0.9
合計	392,692	62.6

所有者別投資主数 (2024年6月末日現在)

	投資主数 (名)	比率 (%)
個人・その他	13,756	96.0
金融機関	67	0.5
その他国内法人	263	1.8
外国人	228	1.6
証券会社	18	0.1
合計	14,332	100.0

所有者別投資口数

