

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

第12期 決算説明会資料

2022年6月期(2022年1月1日～2022年6月30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。

2022年8月15日

CREリートアドバイザーズ株式会社

目次

目次

1. 資産取得及び資産譲渡	2
2. 第12期決算概要及び第13期・第14期業績予想	10
3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	19
4. TCFD提言に基づく開示	32
5. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴	41
6. 市場環境	52
7. Appendix	60

用語説明

用語	定義
鑑定評価額	期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています
含み益	不動産等の期末鑑定評価額－期末帳簿価額(新規取得資産は取得価格)
LTV	有利子負債残高÷総資産
鑑定LTV	有利子負債残高÷(総資産+含み益)
NAV	純資産+含み益－分配金総額
一口当たりNAV	(純資産+含み益－分配金総額)÷発行済投資口の総口数
取得価格	信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません
NOI利回り	取得価格に対する保有資産の実績NOIの割合
鑑定NOI利回り	取得価格に対する各物件の鑑定NOIの割合(各保有資産・新規取得資産について、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。

1. 資産取得及び資産譲渡

M-15 ロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)を追加取得



ランプウェイ型
マルチ

首都圏

圏央道
国道407号

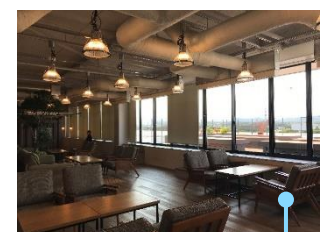
太陽光
発電の
自家消費

CASBEE
不動産
Sランク

BELS
★★★★

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

所在地	埼玉県飯能市大字芦刈場字久保12番地1他
アクセス	圏央道「狭山日高」IC約0.7km
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
延床面積	73,728.44 ㎡
総賃貸可能面積	71,211.10 ㎡
取得価格	3,612 百万円
鑑定評価額	3,900 百万円
鑑定NOI利回り	4.3 %
償却後鑑定NOI利回り	3.3 %
竣工年月	2020年5月
稼働率(注)	91.0 %



5階に事務所、カフェテリア、貸会議室を設置



注:本投資法人とCREとの間で締結していた賃料固定型マスターリース契約を一部固定・一部パススルー型マスターリース契約に変更しており、エンドテナントの稼働率を記載しています。

M-15 ロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)を追加取得



倉庫部分4層
1・2・3階バース

入出庫の導線を分離

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

ホバリングスペース

屋上には災害時の消防隊による救助用にヘリコプターのホバリングスペースを設置



太陽光発電の自家消費

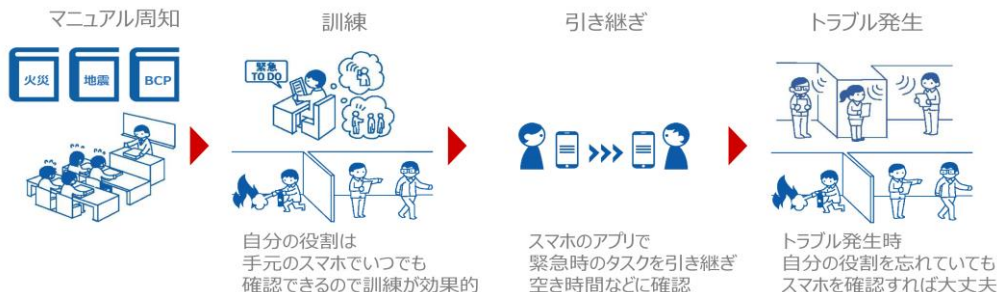
屋根を太陽光発電業者に賃貸し、賃借人が出力751キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

サンドイッチパネル

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

防災支援システム

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



パウダーコーナー



小物入れ



AED



人感センサー・節水型衛生器具

全館LED照明

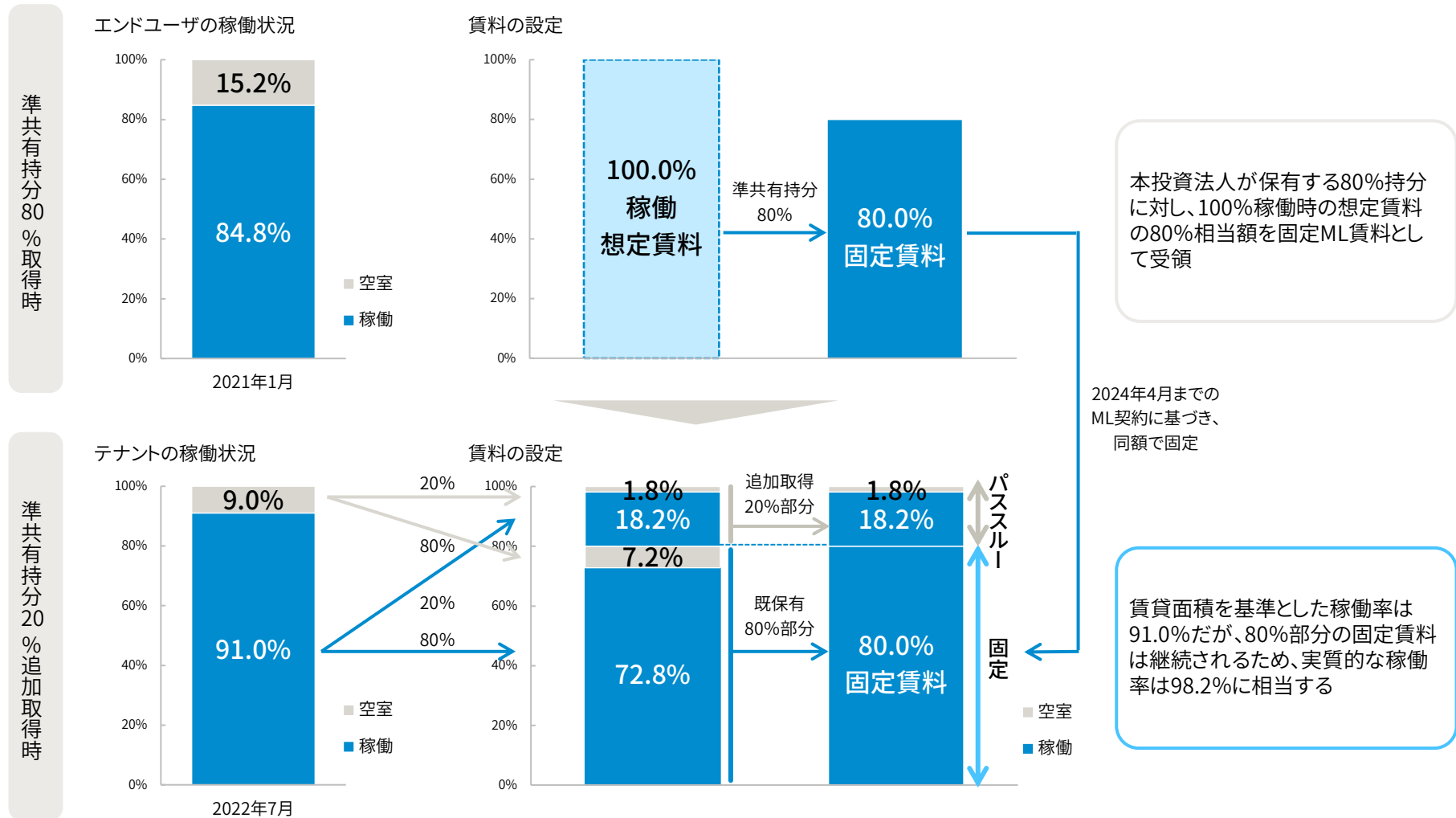


非常用発電機



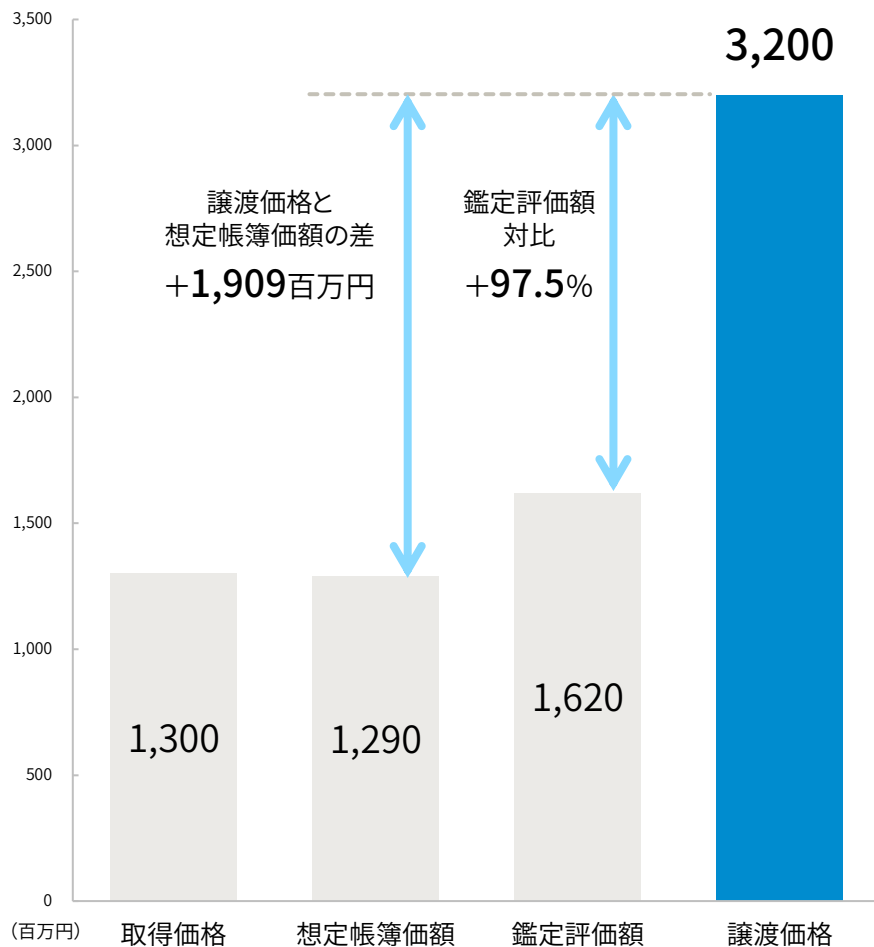
2024年4月まで80%部分の賃料固定型マスターリースを継続

100%保有に伴いCREとの賃料固定型マスターリース契約を一部固定・一部パススルー型マスターリース契約に変更し、2024年4月まで80%部分の固定賃料を継続



0-2 ロジスクエア千歳の売却

鑑定評価額を大幅に上回る価格で売却を実現



所在地	北海道千歳市泉沢1007番地281
アクセス	道央自動車道「新千歳空港」IC約2.4km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
延床面積	19,760.00 m ²
取得価格	1,300 百万円
想定帳簿価額	1,290 百万円
鑑定評価額	1,620 百万円
譲渡価格	3,200 百万円
鑑定NOI利回り	6.6 %
償却後鑑定NOI利回り	5.2 %
竣工年月	2017年11月
取得年月	2020年 7月
稼働率(注)	100.0 %

注:本投資法人とCREとの間で賃料固定型マスターリース契約を締結していましたが、譲渡日である2022年8月3日に契約を解除しています。

0-2 ロジスクエア千歳の売却

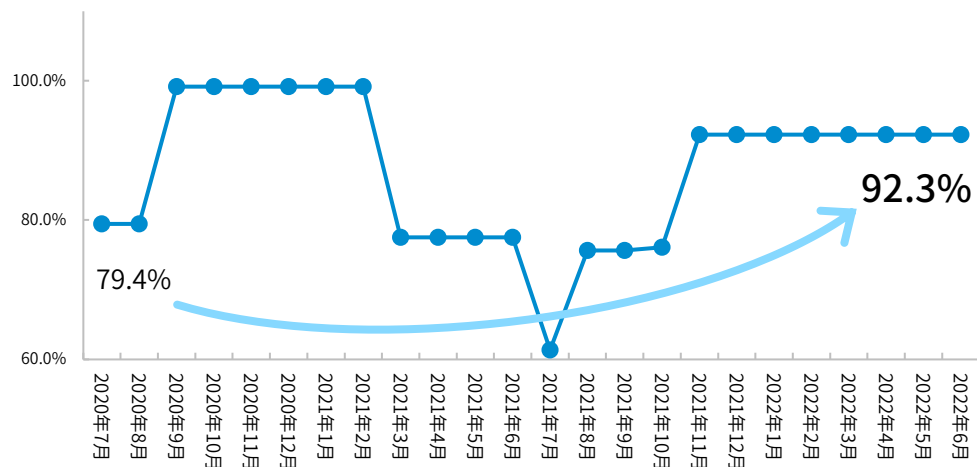
売却のポイント

2020年7月に、スポンサーと賃料固定型マスターリース契約を締結した上で、取得

- 本投資法人取得後、適切なリーシング戦略により、エンドユーザの稼働率が上昇
- スポンサーとの賃料固定型マスターリース契約を解除し、買主はエンドユーザの賃貸借条件で評価することで、鑑定評価額を大幅に上回る価格での売却を実現
- 遠隔地に所在し運用コストが他エリアと比較して大きく、また将来の不確実性を排除するため、売却を判断

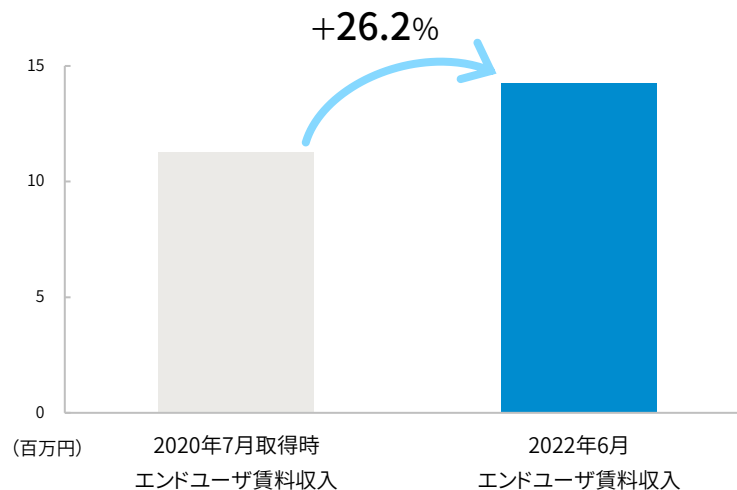
2020年7月取得後、エンドユーザの稼働率が上昇

稼働率推移



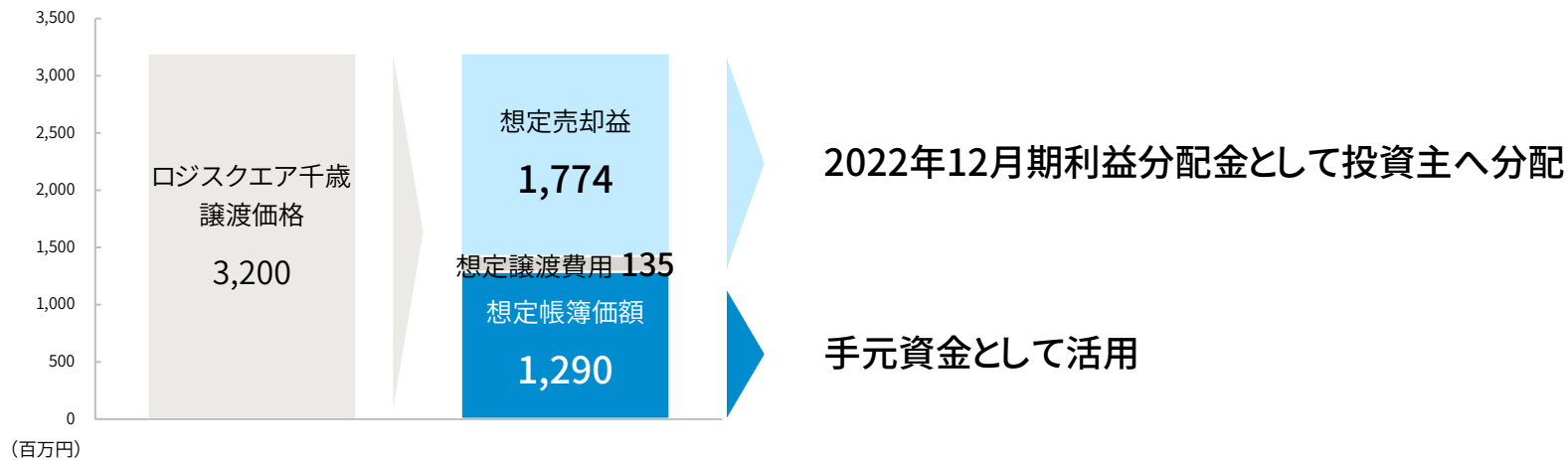
エンドユーザの賃料収入も大幅に増加

月額賃料収入 (共益費含む)



手元資金の効率的な活用

ロジスクエア千歳の売却資金の活用方法



手元資金活用の考え方のおりに効率的に活用

2022年6月末時点の手元資金	3,877 百万円
ロジスクエア千歳の売却(想定帳簿価額)	1,290 百万円
ロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)の取得	3,612 百万円
借入金の返済	1,200 百万円

手元資金活用の考え方

1. 増資時の物件取得資金の一部に充当
2. 手元資金を原資とした物件(準共有持分等)取得
3. 借入金の返済

支払利息削減のため、一時的に返済を実施
LTVを低下させ、将来の借入余力を確保

取得・売却前後のポートフォリオ比較

	第12期末 (2022年6月期)	取得資産	譲渡資産	取得・売却後
物件数	20 物件	-物件 (準共有持分20%)	1 物件	19 物件
取得価格	134,686 百万円	3,612 百万円	1,300 百万円	136,998 百万円
築年数	4.7 年	2.1 年	4.6 年	4.6 年
稼働率	100.0 %	91.0 %	100.0 %	98.8 %
賃貸借契約期間	7.7 年	5.1 年	21.0 年	7.7 年
賃貸借残存期間	4.8 年	3.3 年	19.0 年	4.8 年
テナント数	28 件	2 件 (注)	1 件	29 件
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
首都圏・関西圏比率	96.9 %	100.0 %	0.0 %	97.9 %

注:本投資法人では、パススルー型マスターリース又は一部固定・一部パススルー型マスターリース契約の物件の場合は、エンドテナントの総数を記載しています。賃料固定型マスターリース契約から一部固定・一部パススルー型マスターリース契約に変更しており、純増した数を記載しています。

2. 第12期決算概要及び第13期・第14期業績予想



サマリー

外部成長

- 2021年9月第5回公募増資を通じて取得した物件が通期寄与し、2022年6月期1口当たり分配金は**本投資法人過去最高の3,577円**で着地
- ロジスクエア狭山日高の準共有持分20%を手元資金を活用し追加取得。**巡航DPUを3,637円**に引き上げ

内部成長

- 2023年12月までに契約期間満了のテナントはすべて再契約済み

財務運営

- 公募増資を重ねるごとにLTVを低減し、本投資法人過去最低の**43.9%まで低下**
当面は44.0%程度を目安に運用する方針
- R&I・JCRともに格付が向上。**R&IからはA(安定的)、JCRからはA+(安定的)**を取得
- 借入先との交渉により、**借入条件が改善**

ESG

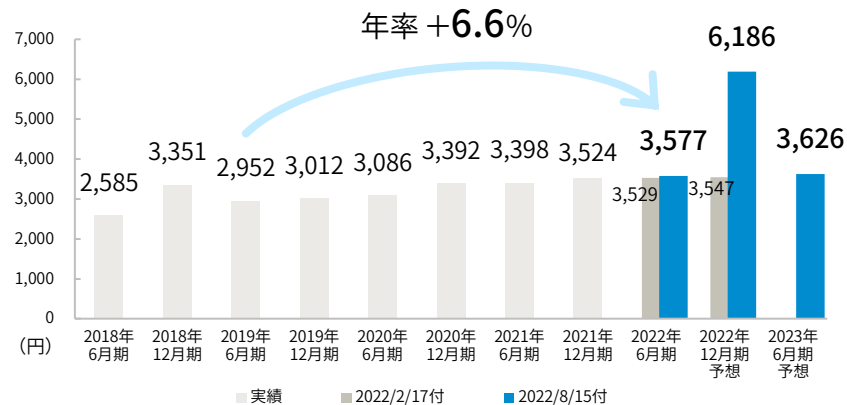
- TCFD提言に沿った開示**を実施するとともに、**GHG排出量等の目標を刷新**
- 8割超の物件で太陽光発電を行い、**全使用量の65%の自然エネルギー**を生成
(2021年4月～2022年3月)

その他

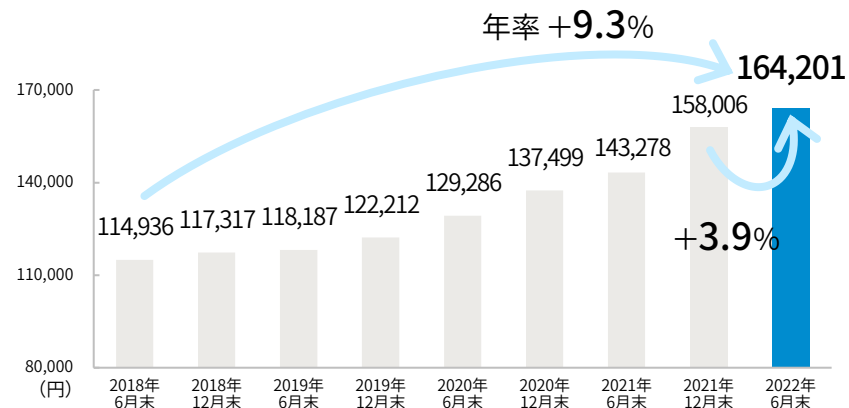
- J-REIT初の多様な取り組みが認められ、**キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」を受賞**

2018年2月上場以降、5回の公募増資と資産取得・譲渡を通じて着実に成長

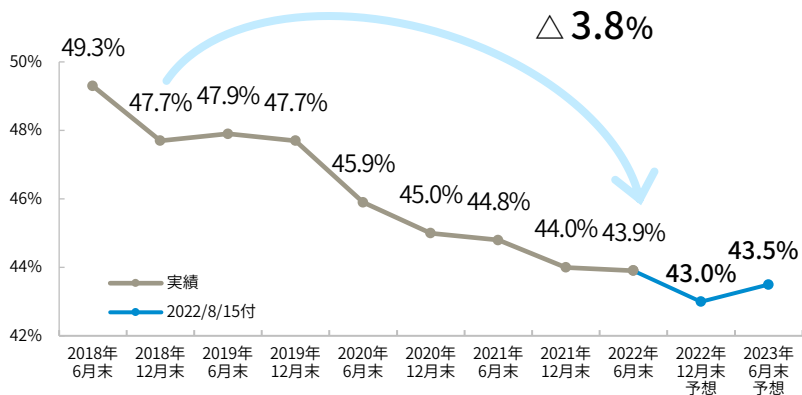
1口当たり分配金(DPU)



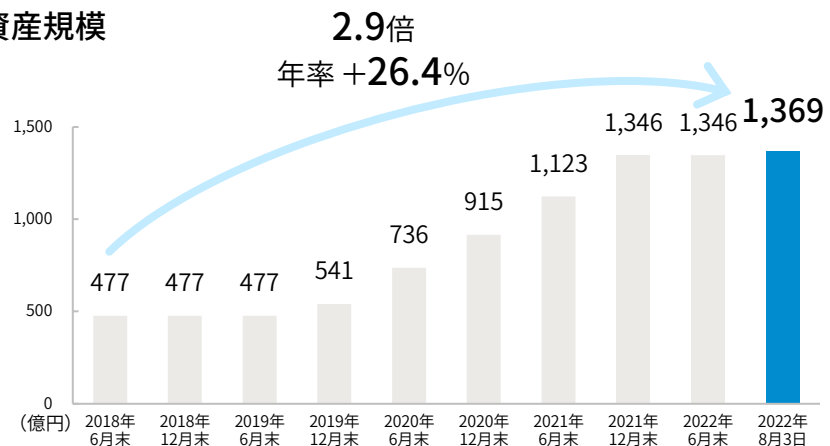
1口当たりNAV



LTV

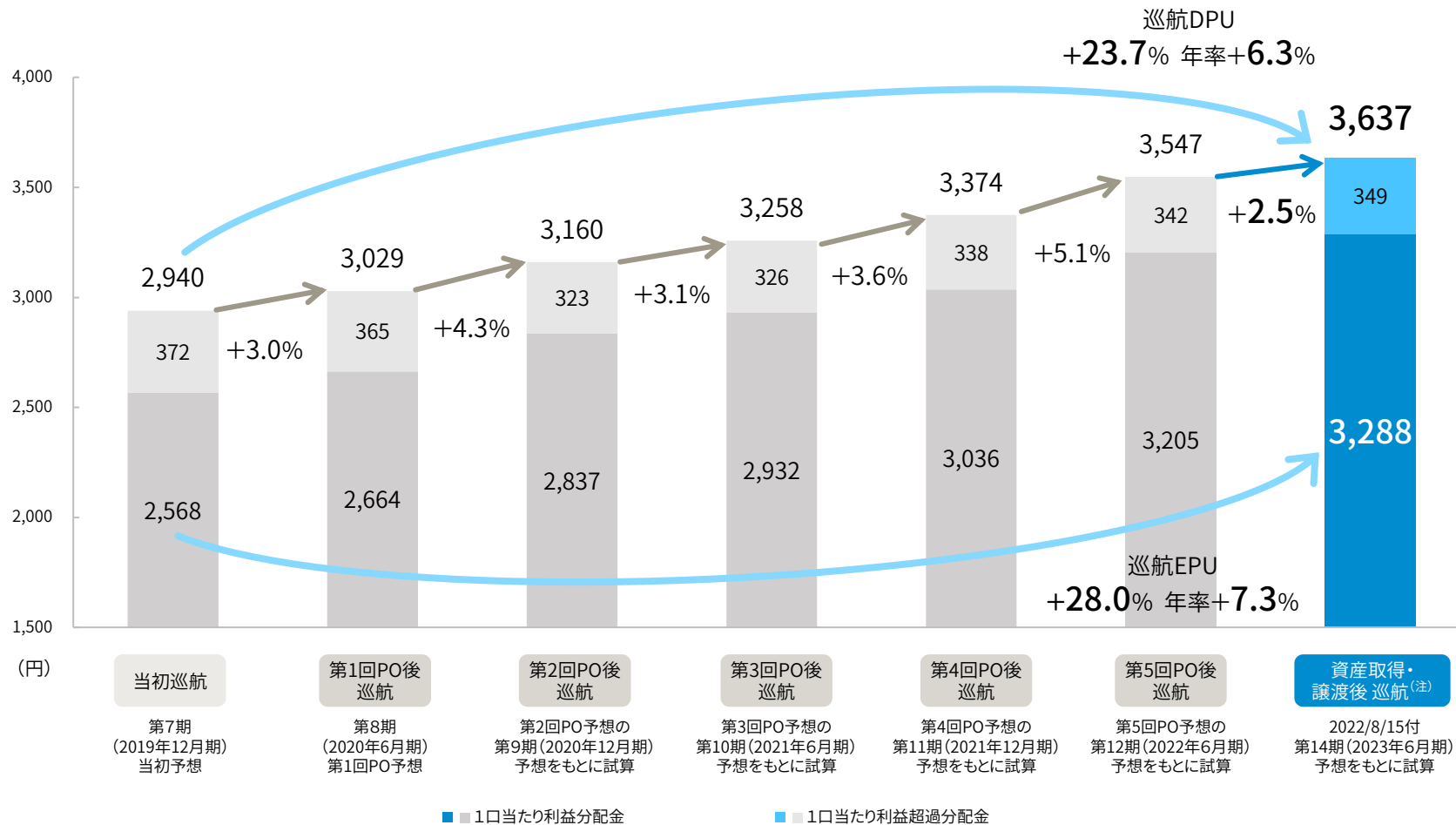


資産規模



1口当たり分配金向上に資する外部成長を実現

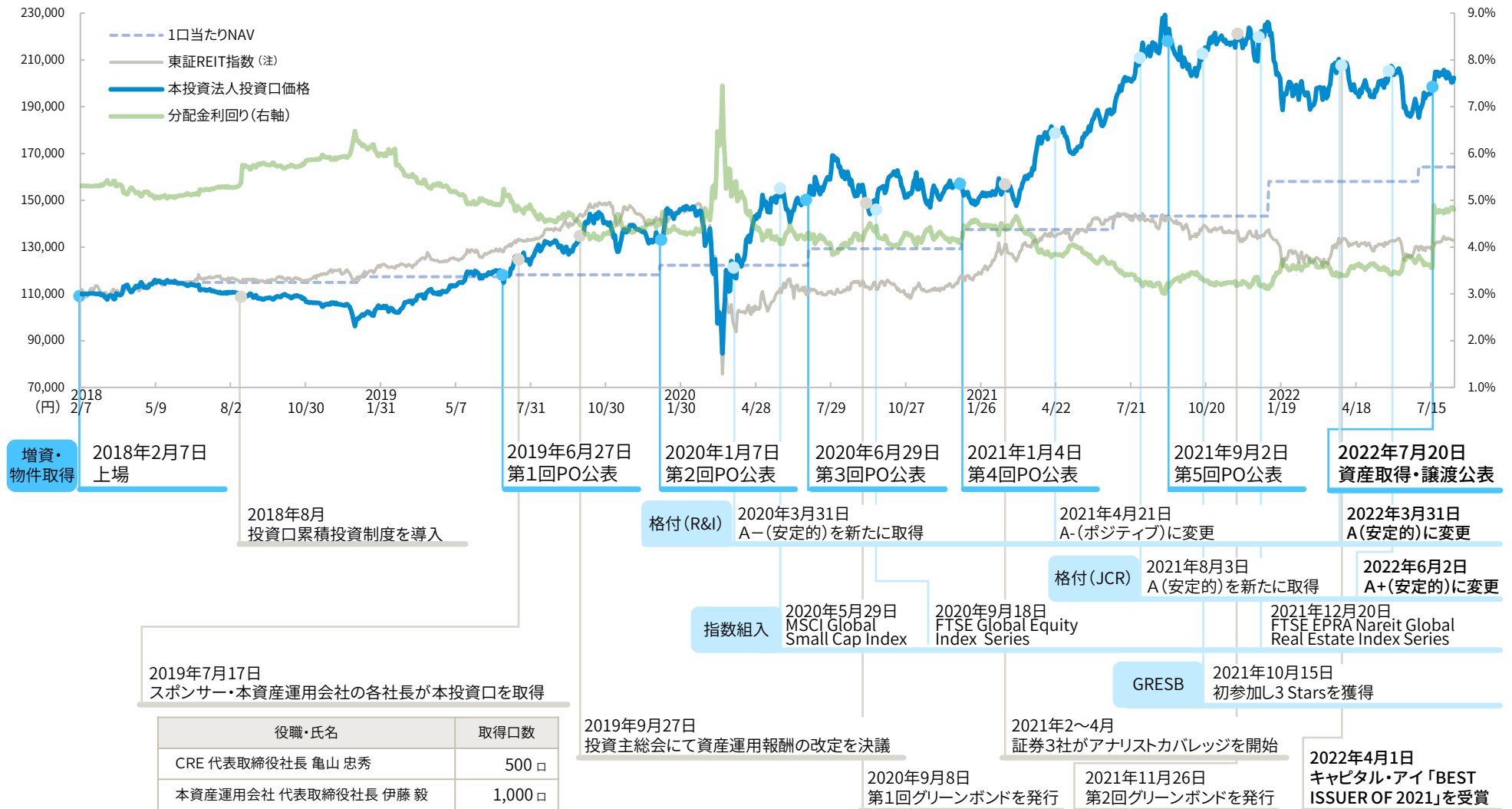
5期連続の公募増資及び資産取得により巡航DPUを年率6.3%引き上げ



注:試算の前提条件については後記67ページをご参照ください。

過去5回の公募増資と各施策により、投資口価格が上昇

投資口価格(終値)推移 (2022年8月12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。

第12期決算ハイライト—過去最高の着地を実現

1口当たり分配金

第12期 実績 (2022年6月期)	3,577円 (予想比 +48円 +1.4%)
第13期 予想 (2022年12月期)	6,186円
第14期 予想 (2023年6月期)	3,626円

1口当たりNAV

第12期 実績 (2022年6月期)	164,201円 (前期比 +6,195円 +3.9%)
-----------------------	---------------------------------

ポートフォリオ

資産規模	20物件 1,346億円
稼働率	100.0%
賃貸借残存期間	4.8年
築年数	4.7年

資産

	第12期 (2022年6月期)	前期比
鑑定評価額	151,620百万円	+ 3,060百万円
含み益	19,572百万円	+ 3,690百万円
含み益率	14.8%	+ 2.9%
NOI利回り	4.7%	+ 0.1%
償却後NOI利回り	3.8%	+ 0.1%
修繕費	7百万円	+ 3百万円
資本的支出	11百万円	+ 5百万円

負債

	第12期 (2022年6月期)	前期比
有利子負債	61,869百万円	—百万円
LTV	43.9%	△ 0.1%
鑑定LTV	38.5%	△ 1.0%
固定金利比率	94.1%	△ 5.9%
長期負債比率	100.0%	—%
平均負債金利	0.581%	+ 0.003%

純資産

	第12期 (2022年6月期)	前期比
1口当たり純資産額	133,118円	△ 287円
NAV	92,724百万円	+ 3,498百万円
1口当たりNAV	164,201円	+ 6,195円
発行済投資口総数	564,700口	—口

注:2022年6月末日現在。

第12期(2022年6月期)実績

単位:百万円

	第11期 (2021年12月期) 実績(A)	第12期 (2022年6月期) 予想(B)	第12期 (2022年6月期) 実績(C)	前期比 差異 (C)-(A)	予算比 差異 (C)-(B)	主な差異要因
賃貸事業収益	3,595	3,875	3,871	+ 276	△ 3	
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	521	724	702	+ 180	△ 22	
NOI	3,073	3,151	3,169	+ 95	⑤ + 18	
減価償却費	615	642	642	+ 26	△ 0	
賃貸事業損益	2,458	2,508	2,527	① + 69	+ 18	① 賃貸事業損益 + 69 ・ 第11期取得1物件の通期寄与 + 200 ・ 第10・11期取得4物件の固都税等費用化 △125
一般管理費等	369	412	407	② + 37	△ 4	② 一般管理費等 + 37 ・ 資産運用報酬の増加 + 30 ・ 支払報酬の増加 + 7
営業利益	2,088	2,096	2,119	+ 31	+ 23	
営業外収益	11	—	0	③ △ 10	+ 0	③ 営業外収益 △ 10 ・ 固都税等の還付金の不発生 △ 11
営業外費用	300	294	292	④ △ 8	△ 2	④ 営業外費用 △ 8 ・ 第5回PO投資口発行関連費用の不発生△ 15 ・ 環境認証取得費用等の増加 + 4
経常利益	1,799	1,801	1,828	+ 28	+ 26	
当期純利益	1,798	1,800	1,827	+ 28	+ 26	
一口当たり分配金(円)	3,524	3,529	3,577	+ 53	+ 48	
一口当たり利益分配金(円)	3,186	3,188	3,236	+ 50	+ 48	
一口当たり利益超過分配金(円)	338	341	341	+ 3	—	
						<予算比> ⑤ NOI + 18 ・ 修繕費の減少 + 19

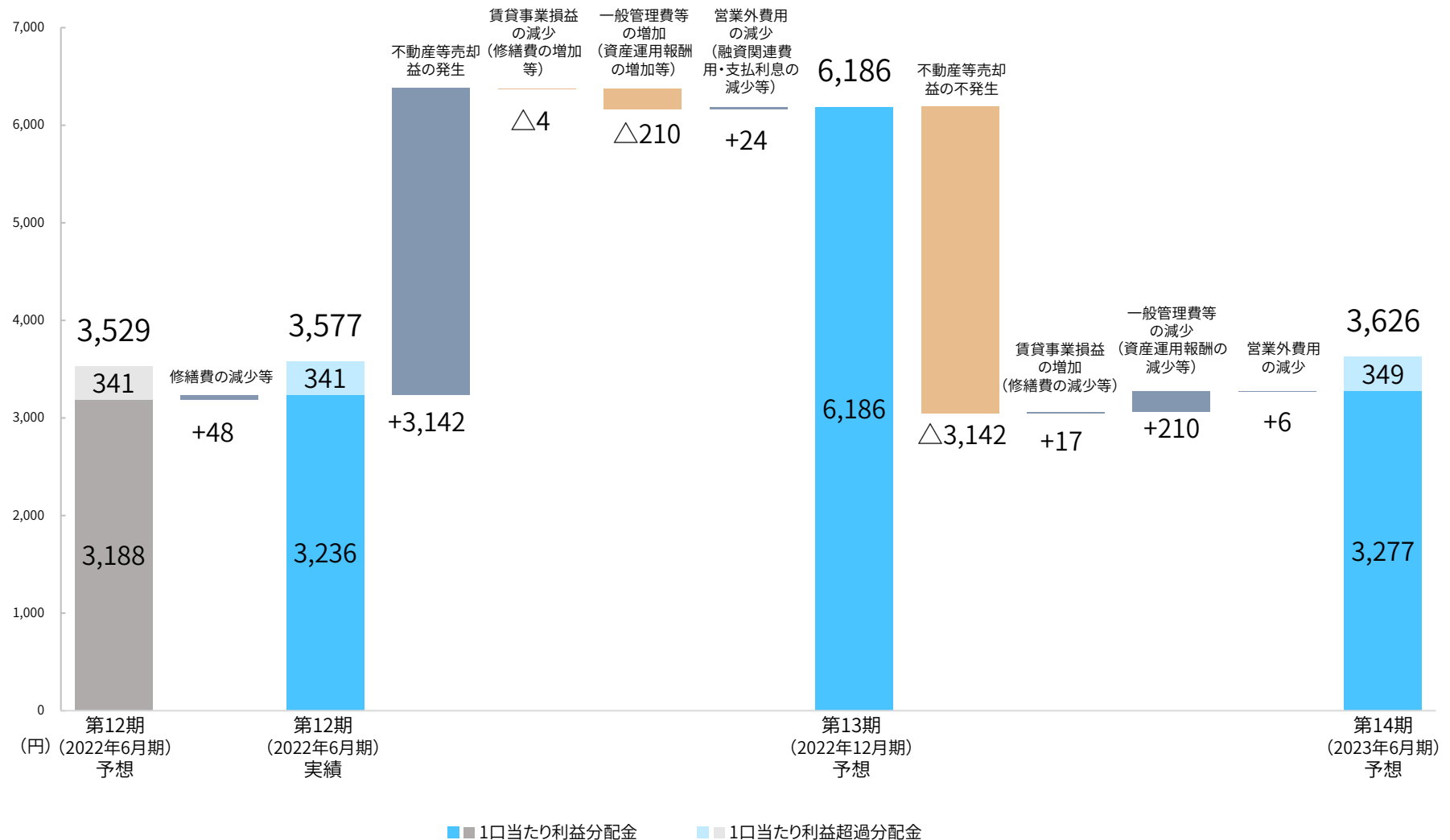
第13期・第14期(2022年12月期・2023年6月期)業績予想

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・12期 差異 (B)-(A)	第14期 (2023年6月期) 予想(C)	第14・13期 差異 (C)-(B)
賃貸事業収益	3,871	3,943	+ 71	3,952	+ 8
不動産等売却益	—	1,774	① +1,774	—	⑥ △1,774
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	702	761	+ 58	760	△ 0
NOI	3,169	3,182	+ 12	3,191	+ 9
減価償却費	642	657	+ 15	657	△ 0
賃貸事業損益	2,527	2,524	② △ 2	2,534	⑦ + 9
一般管理費等	407	526	③ + 119	407	⑧ △ 118
営業利益	2,119	3,772	+ 1,653	2,126	△ 1,646
営業外収益	0	—	△ 0	—	—
営業外費用	292	278	④ △ 13	275	△ 3
経常利益	1,828	3,494	+ 1,666	1,851	△ 1,642
当期純利益	1,827	3,493	+ 1,665	1,850	△ 1,642
一口当たり分配金(円)	3,577	6,186	+ 2,609	3,626	△ 2,560
一口当たり利益分配金(円)	3,236	6,186	+ 2,950	3,277	△ 2,909
一口当たり利益超過分配金(円)	341	—	⑤ △ 341	349	+ 349

主な差異要因
<p><第13期></p> <p>① 不動産等売却益 +1,774 ・ ロジスクエア千歳の売却益 +1,774</p> <p>② 賃貸事業損益 △ 2 ・ ロジスクエア狭山日高追加取得による増加 +48 ・ ロジスクエア千歳売却による減少 △ 31 ・ 修繕費の増加 △ 21</p> <p>③ 一般管理費等 + 119 ・ 資産運用報酬の増加 + 108 ・ ロジスクエア千歳売却による控除対象外消費税の発生 + 7</p> <p>④ 営業外費用 △ 13 ・ 融資関連費用・支払利息の減少 △ 8</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><第14期></p> <p>⑥ 不動産等売却益 △ 1,774 ・ 売却益の不発生 △ 1,774</p> <p>⑦ 賃貸事業損益 + 9 ・ ロジスクエア狭山日高追加取得分の通期寄与 + 9 ・ ロジスクエア狭山日高追加取得分の固都税費用化 △ 10 ・ 修繕費の減少 + 8</p> <p>⑧ 一般管理費等 △ 118 ・ 資産運用報酬の減少 △ 106 ・ 控除対象外消費税の不発生 △ 7</p>

第12期分配金予想・実績及び第13・14期の予想分配金の比較



3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

ロジスクエア狭山日高

2階及び3階部分へ大型車両が直接乗り入れ可能なランプウェイを設け、トラックバースを1階、2階及び3階に計120台分備える。

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^(注)

合計 **12** 物件 延床面積 **734,244** m²

優先交渉物件



ロジスクエア白井
①2022年12月
②30,808m²
③千葉県白井市



ロジスクエア枚方
①2023年1月
②45,842m²
③大阪府枚方市

CRE開発物件



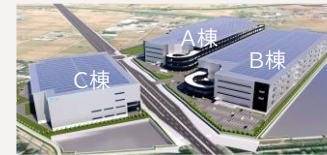
ロジスクエア厚木 I
①2023年3月
②18,236m²
③神奈川県愛川町



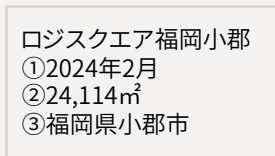
ロジスクエア松戸
①2023年5月
②15,642m²
③千葉県松戸市



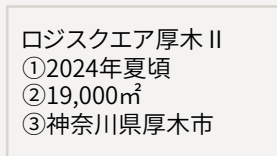
ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641m²
③愛知県一宮市



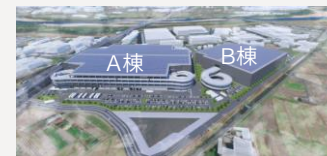
ロジスクエアふじみ野
A・B・C棟
①A:2024年1月 ②A:112,295m²
B:2024年10月 B:116,319m²
C:2025年 C:43,283m²
③埼玉県ふじみ野市



ロジスクエア福岡小郡
①2024年2月
②24,114m²
③福岡県小郡市



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



ロジスクエア京田辺 ^{new!}
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

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

注:2022年8月15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・CREの物件売却と開発の考え方

本投資法人の物件取得の考え方

- **投資主価値向上のため、1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得が前提。**
第1～5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。
- **ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。**
IPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。
- **手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。**
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

CREの物件売却と開発の考え方

リートの中長期的な安定的運営がCREにとって最重要課題

CREにおけるアセットマネジメント事業の位置づけ

- アセットマネジメント事業をストックビジネスの第2の柱へ成長させる。
- 自社開発物件をCREロジスティクスファンド投資法人に売却することで、アセットマネジメント報酬、プロパティマネジメント報酬を継続的に獲得。

用地取得時から本資産運用会社が関与し、規律ある開発を推進

リーシング

賃料査定(立地や道路付け等を点数化)

開発

開発リスクを織り込み計画を策定

アセットマネジメント

REITマーケットでの
取得時キャップレート水準を共有

コンストラクション
マネジメント

適切なコストコントロール

リーシング

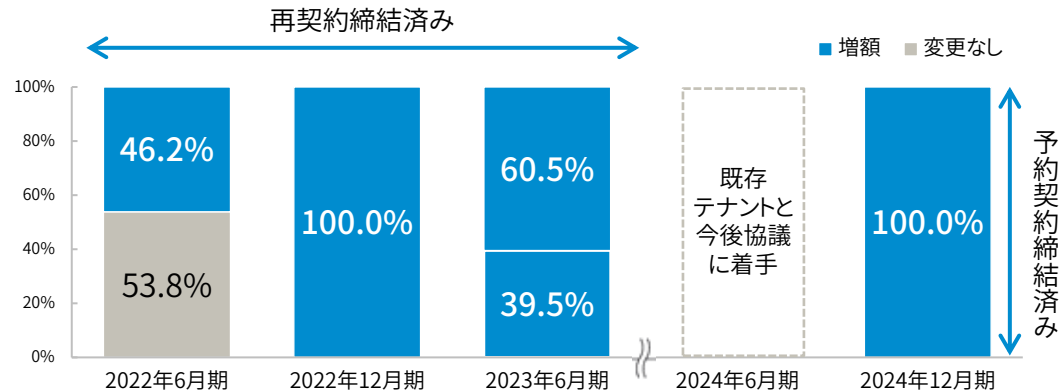
テナントを誘致

結果的に計画を上回る利益を確保

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

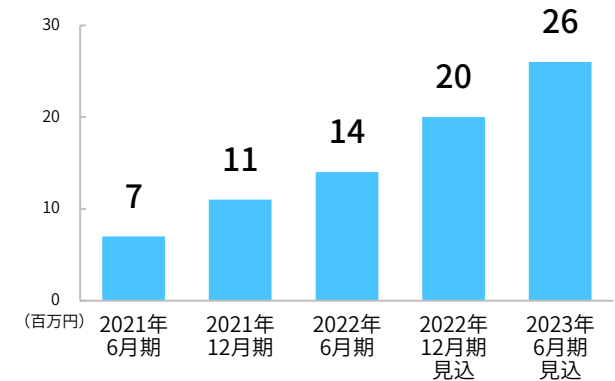
2023年12月までに契約期間満了のテナントは全て再契約済み

2023年12月までに契約期間満了のテナントは全て再契約済み

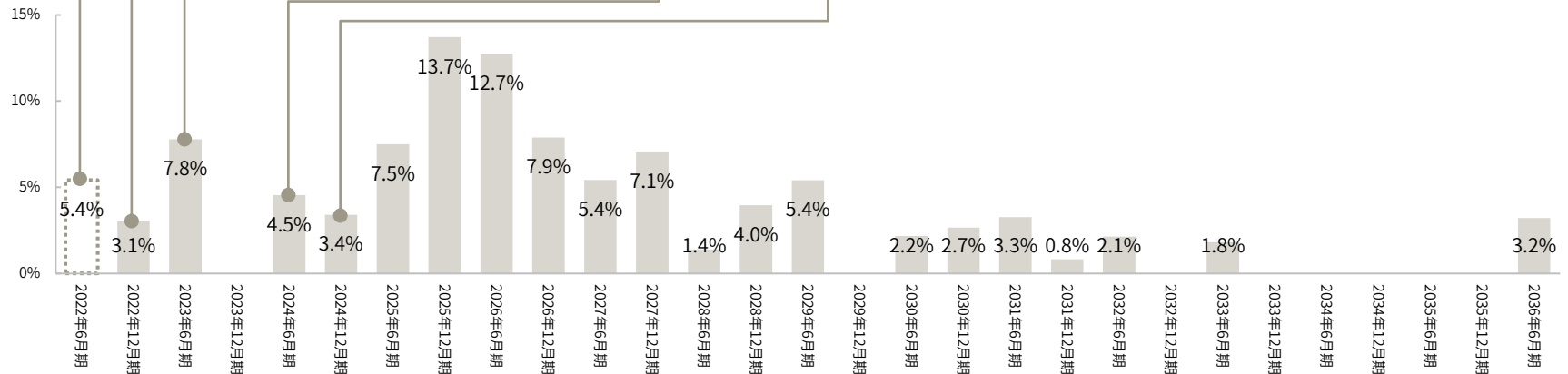


賃料改定による増額分の積み上げ

賃貸事業収入の累積増額分

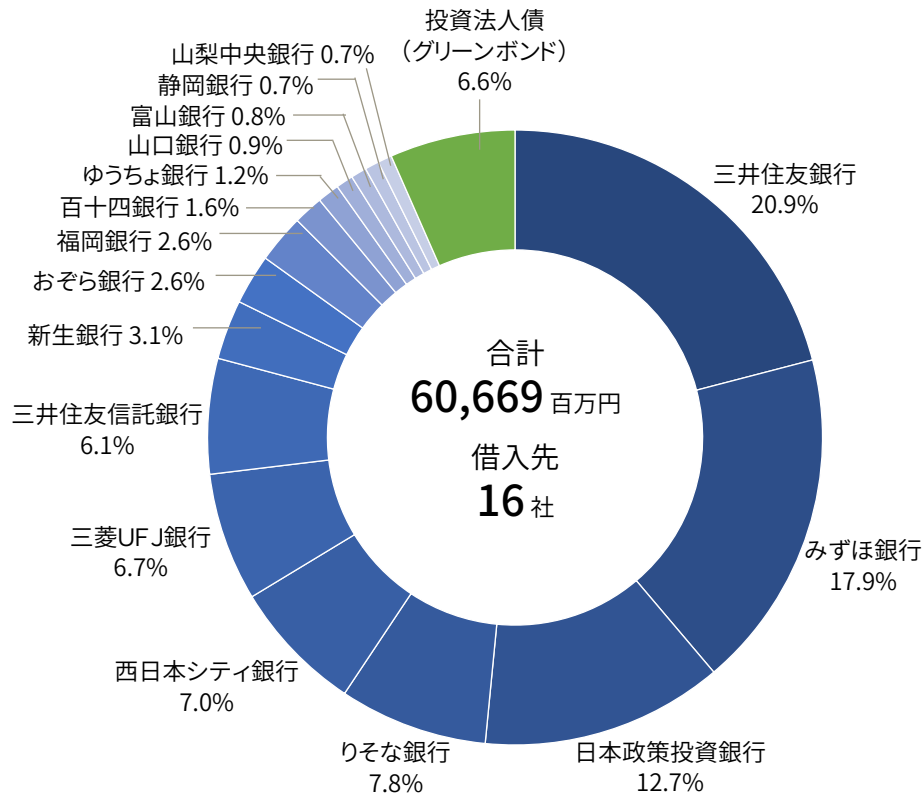


賃貸借期限の分散状況 (賃貸面積ベース)



安定的な財務運営 ① 資金調達手段の多様化

有利子負債の調達先を分散



注:2022年7月末日現在。

R&I・JCRともに格付が向上

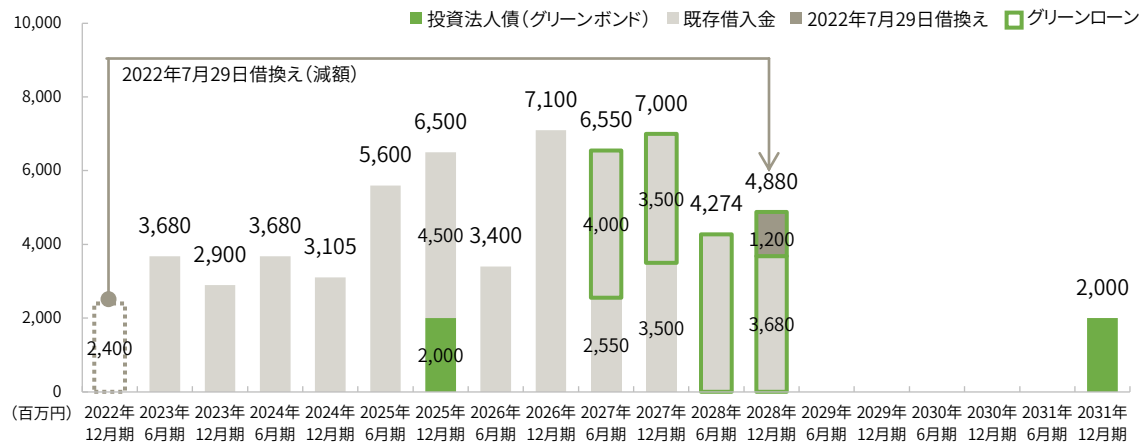
株式会社 格付投資情報センター (R&I)	A- (ポジティブ)	▶	A (安定的)	2022年3月31日公表
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	A (安定的)	▶	A+ (安定的)	2022年6月2日公表

投資法人債の状況

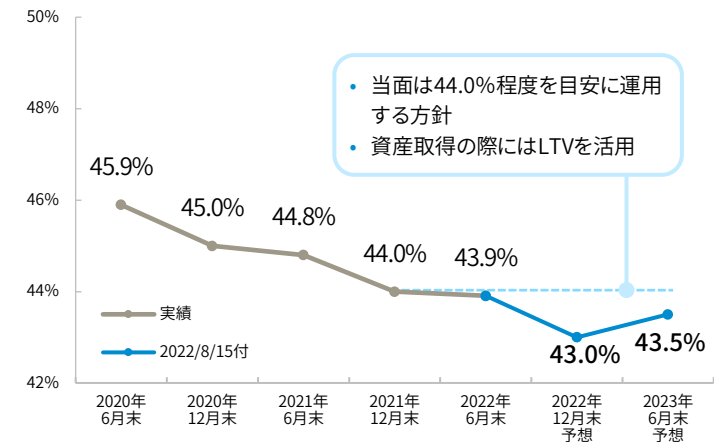
	発行額 (百万円)	利率	発行日	期間
第1回投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.530%	2020年 9月8日	5年
第2回投資法人債 (グリーンボンド)	2,000	0.720%	2021年 11月26日	10年

安定的な財務運営 ②返済期限の分散・借入期間の長期化を推進

返済期限の分散を推進 (2022年7月末日現在)



LTVを低下させ借入余力を確保



借入期間を長期化

	第12期 (2022年6月期)	借換え後 (2022年7月末)	差異
有利子負債額	61,869 百万円	60,669 百万円	△ 1,200 百万円
LTV	43.9 %	2023年6月期末 予想 43.5 %	△ 0.4 %
固定金利比率	94.1 %	92.0 %	△ 2.1 %
長期負債比率	100.0 %	100.0 %	— %
平均負債金利	0.581 %	0.580 %	△ 0.000 %
平均残存年数	3.6 年	3.8 年	+ 0.1 年

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・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。
- ・ 今後もグリーン適格負債での調達を積極的に推進。

ESGへの取り組み

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

32~40ページ

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のオフリング方式の多様化に貢献している。 2022年4月1日公表

GRESBの状況



G R E S B
☆☆☆☆ 2021

GRESB
リアルエステイト評価

3 Stars

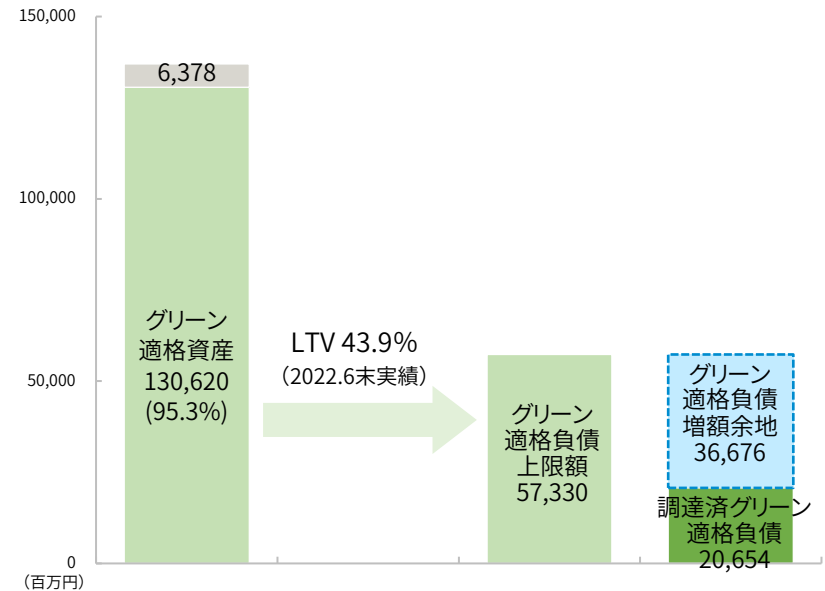
Green Star

GRESB開示評価

A

グリーンファイナンスを推進

グリーンローン・グリーンボンドの状況 (2022年8月3日現在)



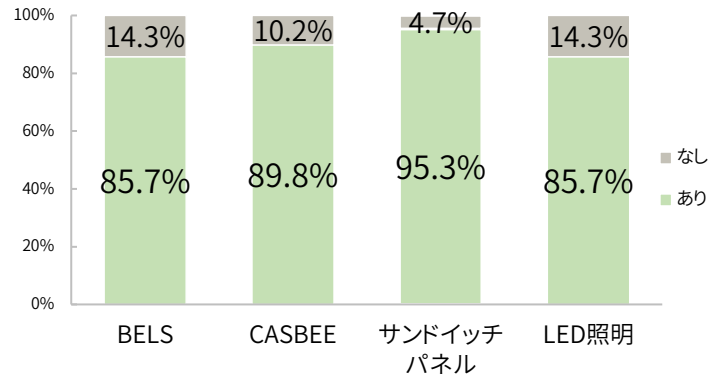
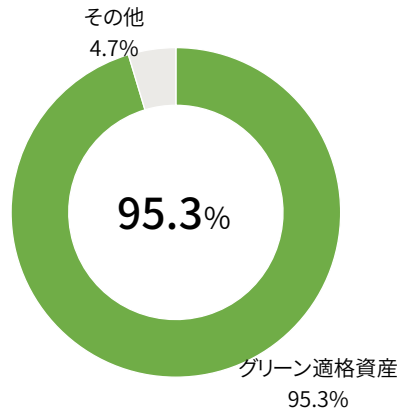
注:「グリーン適格負債の増額余地」=保有資産のうちグリーン適格資産に該当する物件の取得価格×LTV(2022.6末実績) - 2022年7月末日現在のグリーンボンド発行総額及びグリーンローン調達額。

グリーンエクイティオフリングの状況

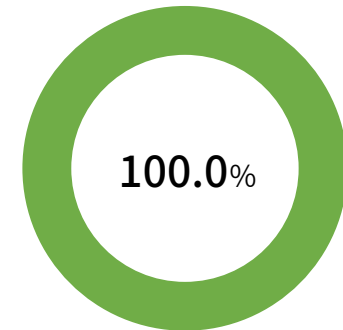
	払込日	調達額 (百万円)
第5回公募増資	2021年 9月15日	13,147

ESGへの取り組み — Environment①

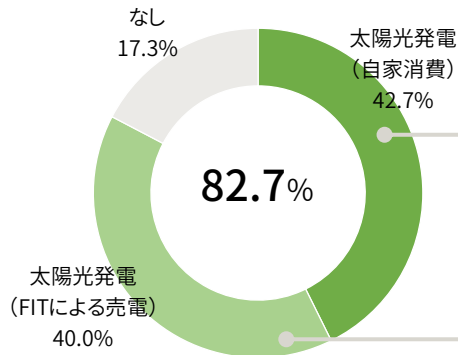
ポートフォリオの95.3%がグリーン適格資産



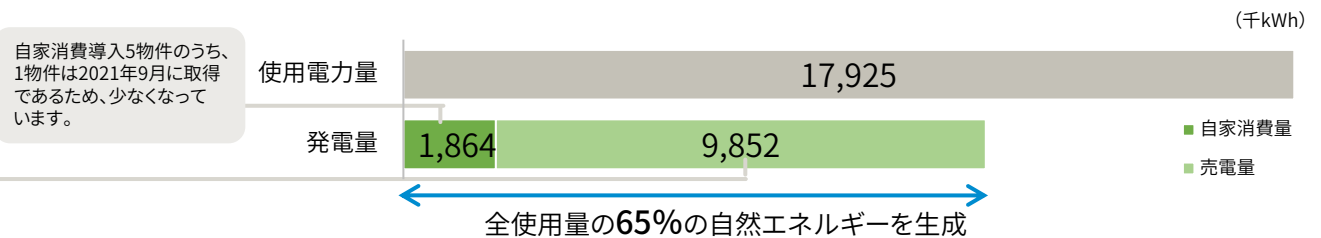
2022年に再契約したすべての契約でグリーンリース条項を導入



8割超の物件で太陽光発電を導入



2021年4月～2022年3月までの保有資産の使用電力量と発電量



自家消費導入5物件のうち、1物件は2021年9月に取得であるため、少なくなっています。

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: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 — 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



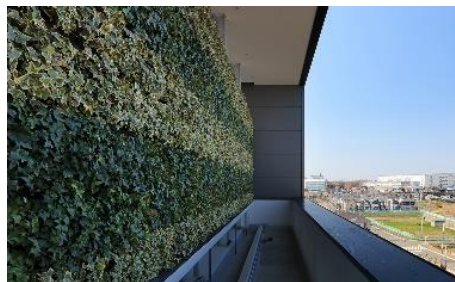
屋根散水設備の設置

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

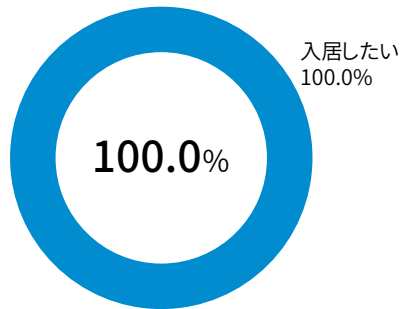


ESGへの取り組み — Social①

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まっていることを確認

今後もロジスクエアに入居したいと思いますか？



注1: 賃貸面積ベース。

注2: 上記のアンケートは全てのテナントを対象に2021年10～11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 — Social②

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 (注)
宅地建物取引士	84.6%
不動産証券化協会認定マスター	61.5%
日本証券アナリスト協会検定会員	23.1%
不動産コンサルティングマスター	15.4%

注: 本投資法人の運営に関与する13名 (2022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



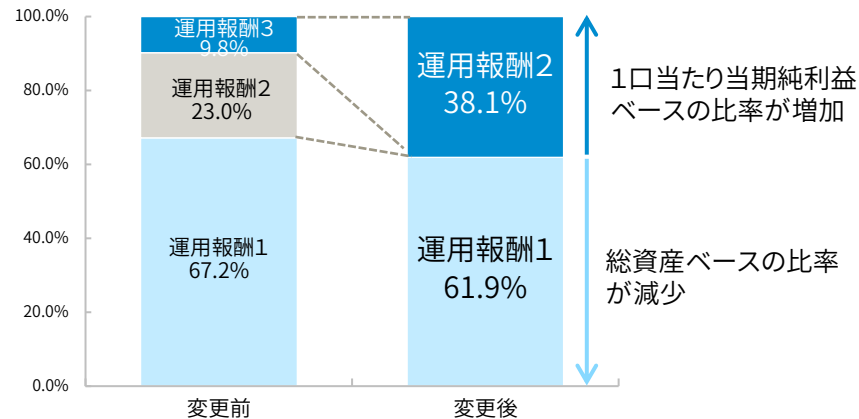
ESGへの取り組み — Governance①

より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更予定

- 2022年9月28日投資主総会に規約変更を上程し、2023年6月期より資産運用報酬体系を変更予定
- 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月期実績値での比較



ESGへの取り組み — Governance②

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 ^(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	1,162 口
	常務取締役	岡 武志	61 口
	従業員 14名中11名		145 口

注:2022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	14 名
内、CREからの出向者	—
合計	16 名

注:2022年6月末日現在。



4. TCFD提言に基づく開示

ロジスクエア久喜

施設北側は約40ヘクタールの久喜菖蒲公園に接し、直接出入り可能な歩行者用ゲートから休憩に行く事も可能。

気候変動に関する認識及びTCFD提言への賛同表明等

気候変動に対する認識

- 2015年に採択されたパリ協定では、世界の平均気温を、産業革命前と比較して2°C未満(努力目標1.5°C)の上昇に抑え、21世紀後半には温室効果ガスの排出を実質ゼロにすることが、共通目標とされました。これにより、今後、温室効果ガスの排出を削減する国際的な枠組みや国内外での排出規制等の政策の強化等をはじめとして、社会経済の脱炭素化への大幅な移行が予想されます。
- 本投資法人の資産運用会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社(以下、「本資産運用会社」といいます。)は、そのような社会全体の持続可能性(サステナビリティ)に対する関心の高まりを踏まえ、気候変動課題への対応を含めたサステナビリティ・ESG課題への取り組みが本投資法人の中長期的な企業競争力の強化と投資主価値の向上に資するという考えのもと、ESG課題への取り組みを推進しています。
- 中でも、気候変動がもたらす社会経済の変化、地球環境の物理的变化に対する強靱性・回復力(レジリエンス)を高めていくことは、本投資法人の持続可能かつ安定的な収益を長期的に確保するために必要不可欠であると認識しています。

TCFD提言への賛同表明及びTCFDコンソーシアムへの参加

- 本資産運用会社は、気候変動課題に関する情報開示を推進するため、2022年2月にTCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures:気候関連財務情報開示タスクフォース)への賛同を表明し、また、日本国内における多くのTCFD賛同企業等が参加する「TCFDコンソーシアム」にも参加しています。
- TCFDコンソーシアムにおいては、TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取り組みを推進し、企業の効果的な情報開示や開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取り組みについて議論されています。同コンソーシアムへの参加を通じて、賛同企業との対話や好事例等の情報収集を行い、TCFD提言に即した気候関連財務情報開示を進めてまいります。



ガバナンス

サステナビリティ推進体制

- 本資産運用会社は、気候変動課題への対応を含むサステナビリティ・ESG課題への取り組みを継続的かつ組織的に推進するために、以下の体制を整備しています。

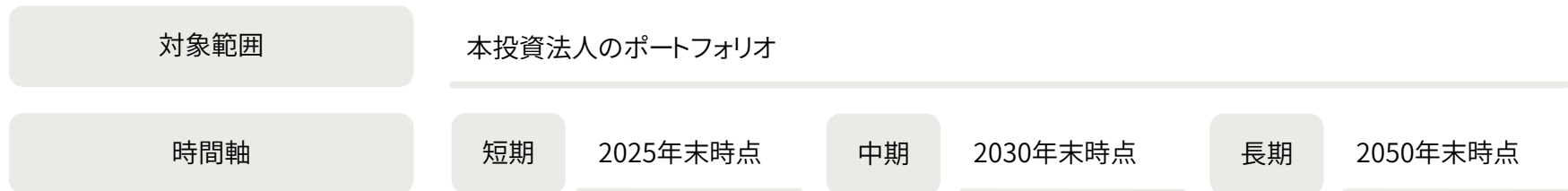
	責任者・構成員	役割等
サステナビリティ最高責任者	代表取締役社長	サステナビリティ推進に係る体制を整備し、各種ポリシーや目標、各種施策の立案と実行を統括
サステナビリティ執行責任者	企画部長	サステナビリティ推進に係る体制整備や各種施策の実行を統括
サステナビリティ推進会議	サステナビリティ最高責任者 サステナビリティ執行責任者 常勤取締役 投資運用部長 コンプライアンス・オフィサー	原則として3か月に1回以上開催し、以下の内容を実施 <ul style="list-style-type: none"> サステナビリティに関する各種ポリシーや目標、各種施策の検討、立案 目標に対する残課題や指摘事項について、原則として翌期の目標に織り込むことによる、継続的なフォローアップ 本資産運用会社の取締役会及び本投資法人の役員会に対して、各種ポリシーや目標、各種施策等について報告

戦略①シナリオ分析の条件

シナリオ分析の実施

- 本資産運用会社は、気候変動関連リスクが本投資法人のポートフォリオに与える影響(リスクと機会)を特定・評価し、それらを事業戦略へ考慮するため、1.5°Cシナリオと4°Cシナリオに分けてシナリオ分析を実施しました。

シナリオ分析の条件



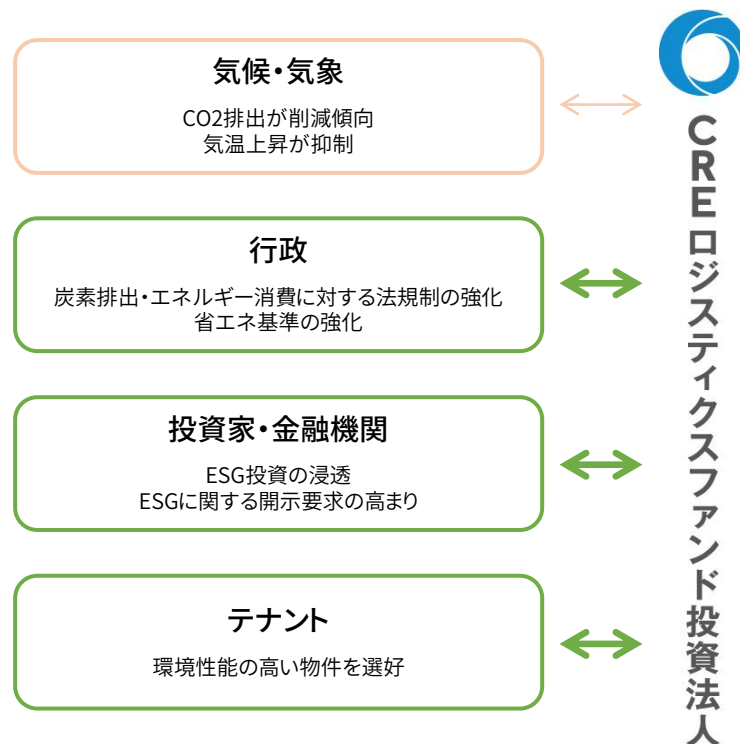
気候変動関連リスクの分類		参照した主な情報源	
		1.5°Cシナリオ	4°Cシナリオ
移行リスク	社会・経済が脱炭素化することに伴う新たな規制、税制、技術等によって生じるリスク	IEA(国際エネルギー機関) WorldEnergyOutlook2020 NZE2050	IEA WorldEnergyOutlook2020 STEPS
物理的リスク	自然災害の激甚化や気候パターンの長期的なシフト等、気候変動による直接的な事業被害が発生するリスク	IPCC(国連気候変動に関する政府間パネル)第5次報告書 RCP2.6	IPCC第5次報告書RCP8.5

戦略②各シナリオの概要

各シナリオの概要

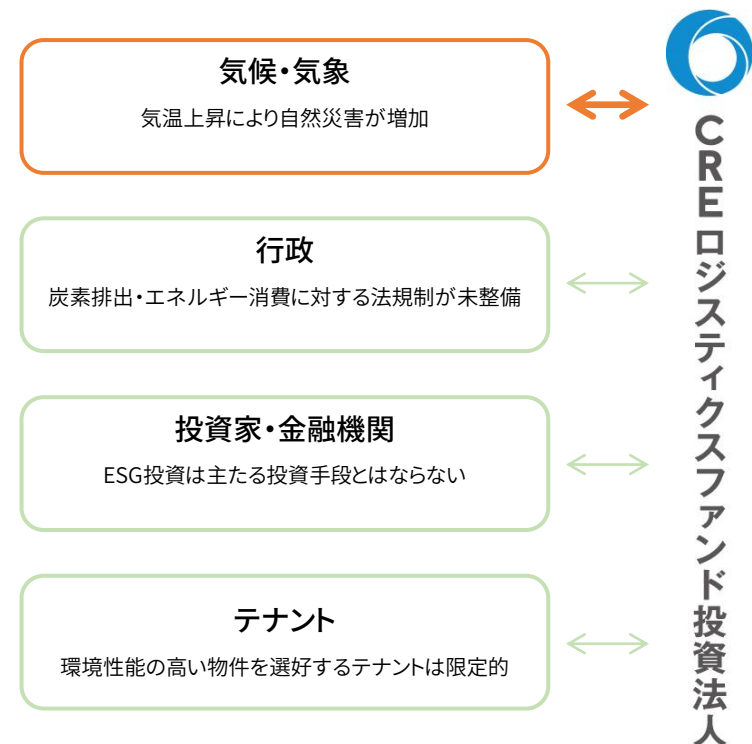
1.5°Cシナリオ

- 脱炭素社会を実現するため、厳しい法規制、税制等が実施される。
- 移行リスクは高く、物理的リスクは低い。



4°Cシナリオ

- 厳しい法規制、税制等は実施されず、脱炭素社会の実現に向けた取り組みが進展しない。
- 移行リスクは低く、物理的リスクは高い。



戦略③リスク及び機会の特定と評価

- 本資産運用会社では、シナリオ分析を踏まえ、リスクと機会の特定とそれらの本投資法人のポートフォリオへの影響を下表のとおり評価しました。

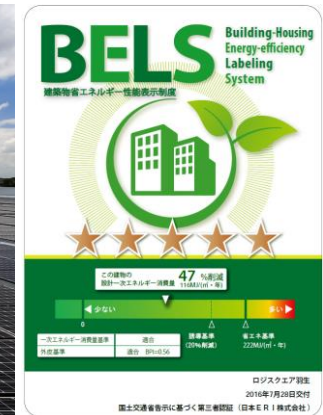
	発生事象	区分	財務的影響	財務的影響の程度				
				1.5°Cシナリオ		4°Cシナリオ		
				短期	中/長期	短期	中/長期	
移行リスク・機会	政策・法規制	炭素税の導入 排出量取引制度の進展	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 税負担コストの増加 物件の再エネ化を推進するためのコストの増加 排出権購入・排出量抑制コストの増加 	中	大	小	小
	技術	再エネ・省エネ技術の高度化	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 新技術導入コストの増加 	小	小	小	小
			機会	<ul style="list-style-type: none"> 新技術導入により外部から調達する光熱費の削減 再エネの販売による収入の増加 	小	中	小	小
	市場	テナントの行動変化	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能が低い物件に対する需要低下による賃料水準の低下 	中	大	中	中
			機会	<ul style="list-style-type: none"> 環境性能が高い物件に対する需要拡大による賃料水準の向上 	中	中	小	中
		投資家・レンダーの行動変化	リスク	<ul style="list-style-type: none"> ESGの取り組みに対する評価の低下による資金調達コストの上昇 	小	大	小	小
			機会	<ul style="list-style-type: none"> ESGの取り組みに対する評価の向上による資金調達コストの低下 	小	中	小	小
	評判	地域コミュニティからの評判の変化	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 地域ブランド毀損による損害賠償の発生 物件イメージの低下に伴うオペレーション停止による損害賠償の発生 	大	大	小	小
			機会	<ul style="list-style-type: none"> 物件イメージの向上に伴う雇用確保の優位性の高まりによる賃料水準の上昇 	中	大	中	中
	物理的リスク	急性	自然災害による物件被害の増加	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 修繕費、保険料等の増加 物件の被災による営業の機会損失 	中	中	中
自然災害に伴う物件損壊による第三者への被害の発生			リスク	<ul style="list-style-type: none"> 損害賠償請求の発生 	小	中	大	大
慢性		平均気温上昇、猛暑日や極寒日等の極端な気候の増加	リスク	<ul style="list-style-type: none"> 空調利用の増加による光熱費、修繕費等の増加 	小	小	小	中

戦略④ 気候変動関連リスクへの対応策

気候変動関連リスクへの対応策

移行
リスク・
機会

- 省エネ基準を満たす物件の選定・取得
- 太陽光発電の拡充
- 蓄電池の導入による外部電力消費量の削減
- 排出権や非化石証書等の購入
- グリーンリース条項導入の推進
- ESGに関するニーズ、期待水準の把握
- グリーンビル認証の取得
- グリーンファイナンスの推進
- 地域コミュニティとの関係構築
- テナント従業員に対するESGに関する取組みの訴求



物理的
リスク

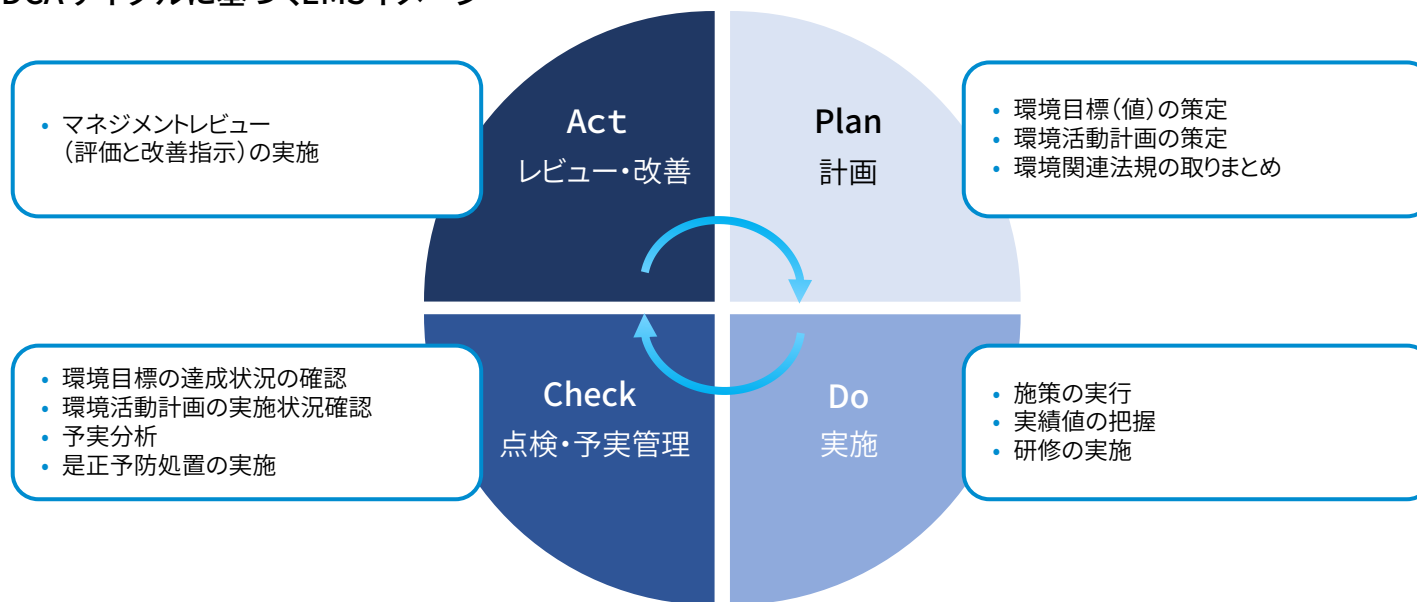
- 災害リスクの低い物件の選定・取得
- 災害対応マニュアルの定期的な見直し、訓練による周知の徹底
- 適切な保険への加入・定期的な見直し
- 高効率な空調の導入による光熱費の削減

リスク管理

リスク管理体制

- 本資産運用会社は、気候変動課題への対応を含むサステナビリティ・ESG課題への取り組みを継続的かつ組織的に推進するための体制を整備しています。原則として3か月に1回以上開催する本資産運用会社のサステナビリティ推進会議において、気候変動関連リスクを含むサステナビリティに関連したリスク全般の評価・管理、各種目標・対応策に対する進捗管理を実施しています。
- また、重要な環境課題に対する個別の細則を設け、環境負荷低減のための具体的な施策を定めています。
- そして、「EMS運用に関する細則」において、「サステナビリティ方針」をはじめとする、サステナビリティ推進に関する各規程や細則を運用するための体制・プロセスを定めており、代表取締役社長を参加者に含むサステナビリティ推進会議を通じて、各施策の深化等に取り組んでいます。

PDCAサイクルに基づくEMSイメージ



指標と目標

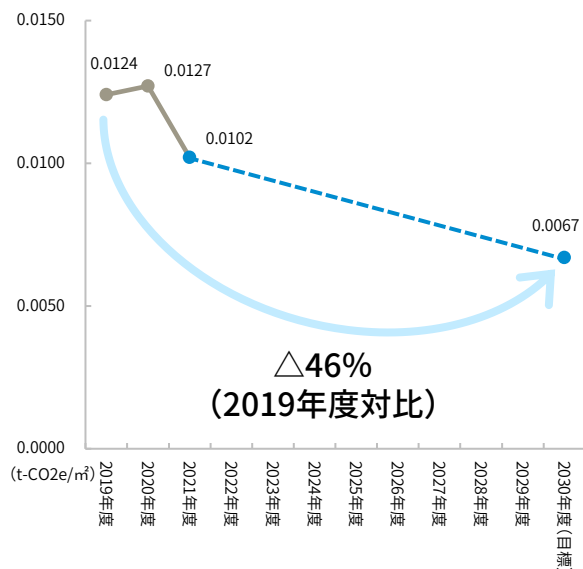
目標設定及び実績の把握

- 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、実績を把握しています。

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。

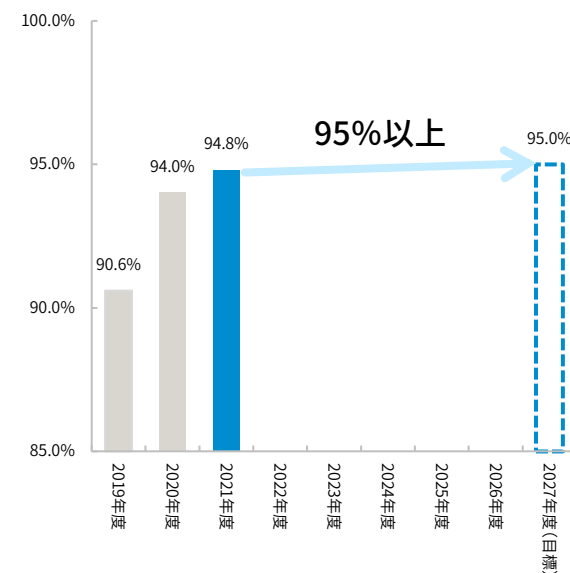
環境関連データ把握率

	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^(注2)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。

5. CREロジスティクスファンド投資法人の特徴

ロジスクエア狭山日高

床荷重は1.5t/m²、有効天井高は各階6.0m以上、平均照度は300ルクス以上、2フロアオペレーションとなる3~4階部分には荷物用エレベーター(4.1t)を計6基設置しており、各階2.5tフォークリフトの走行にも対応。

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 98.8%	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 7.7年	賃貸借残存期間 平均 4.8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^(注1)

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,165社	物流不動産のマスターリース稼働率 99.2%	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 1,599物件 599万㎡	他社からの受託 ^(注2) 約6割	物流施設中心型PM会社管理実績 第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。
- 12物件734千㎡(延床面積)超の豊富なパイプラインをすでに確保。

注1: 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^(注2)。
- 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

- 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。

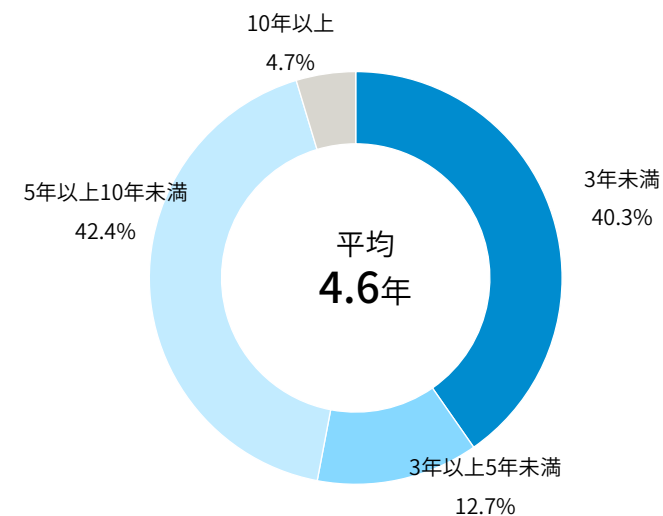
定期借家契約比率



固定賃料比率



築年数



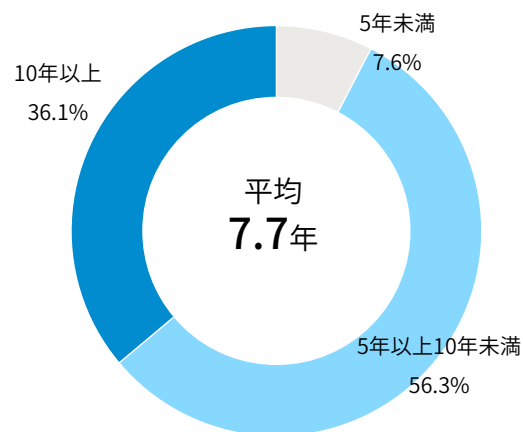
注1: 2022年8月3日時点の保有資産を対象に2022年6月末日を基準に計算しています。

注2: 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が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

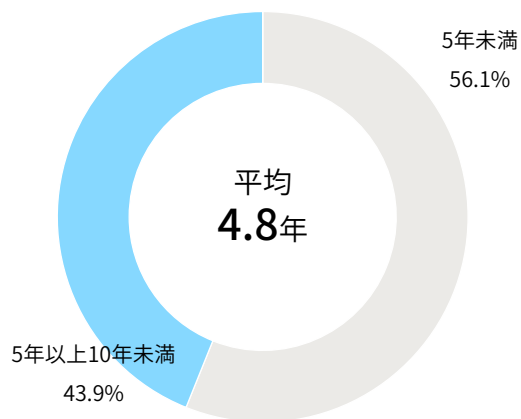
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

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

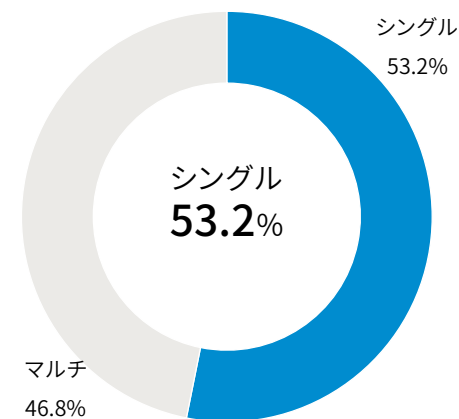
賃貸借契約期間



賃貸借残存期間



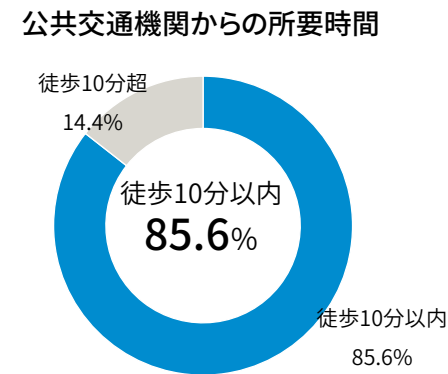
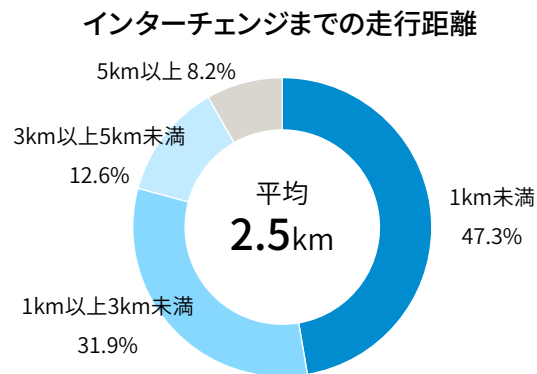
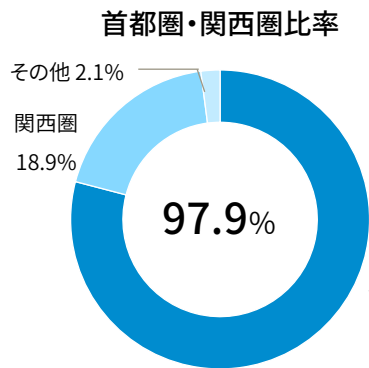
テナント構成比率



注: 2022年8月3日時点の保有資産を対象に2022年6月末日を基準に計算しています。

質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

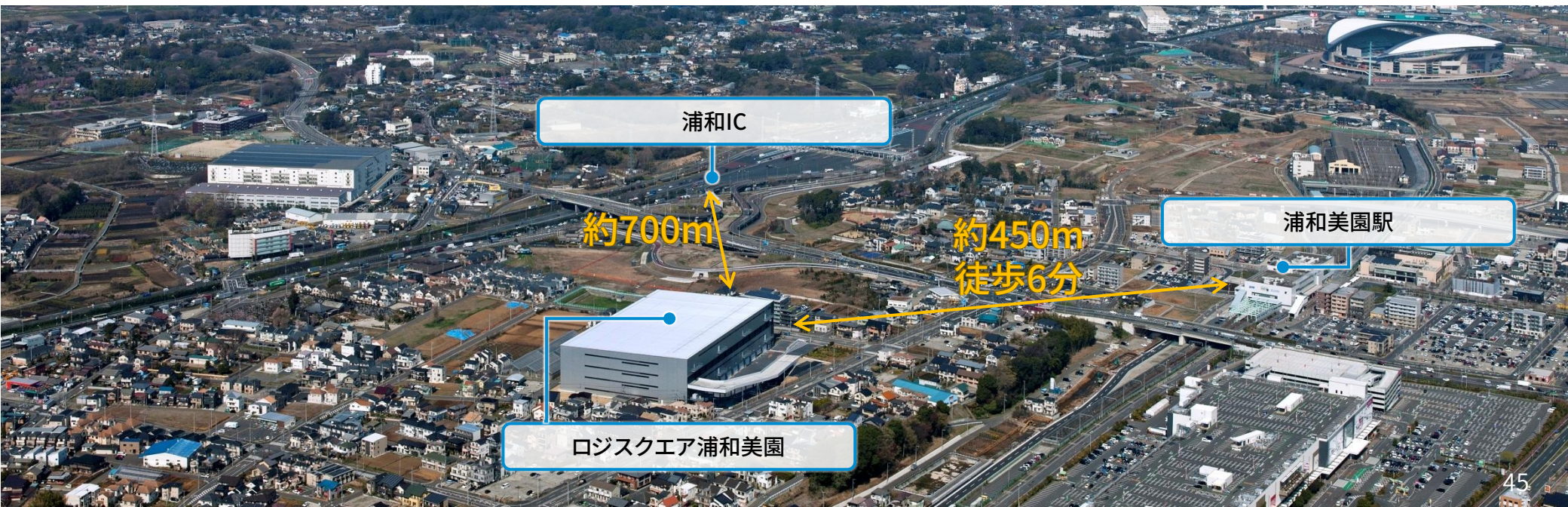
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



注:2022年8月3日時点の保有資産を対象に2022年6月末日を基準に計算しています。

例:ロジスクエア浦和美園

東北自動車道「浦和」ICより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。
周辺地域では、大規模な複合型まちづくりが推進されており、職住近接による労働力の確保にも高い優位性が見込まれる。



ロジスクエアの特徴

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

半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

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



倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置

1・3階合計44台の大型トラックが
同時接車可能



バス奥行13.5m

40ftコンテナとシャーシが
納められる奥行きを確保



ウッドデッキ

駐輪場

ウッドデッキの休憩スペース

ロジスクエア浦和美園

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

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

ロジスクエアの特徴

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

全館LED照明で節電に寄与

防火区画開口部を最大限確保

柱スパン10.3m×10.35m

床荷重1.5t/m²

防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用

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

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

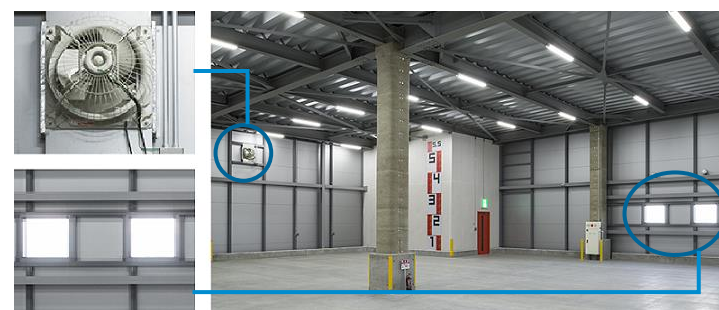
ロジスクエア浦和美園



事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能



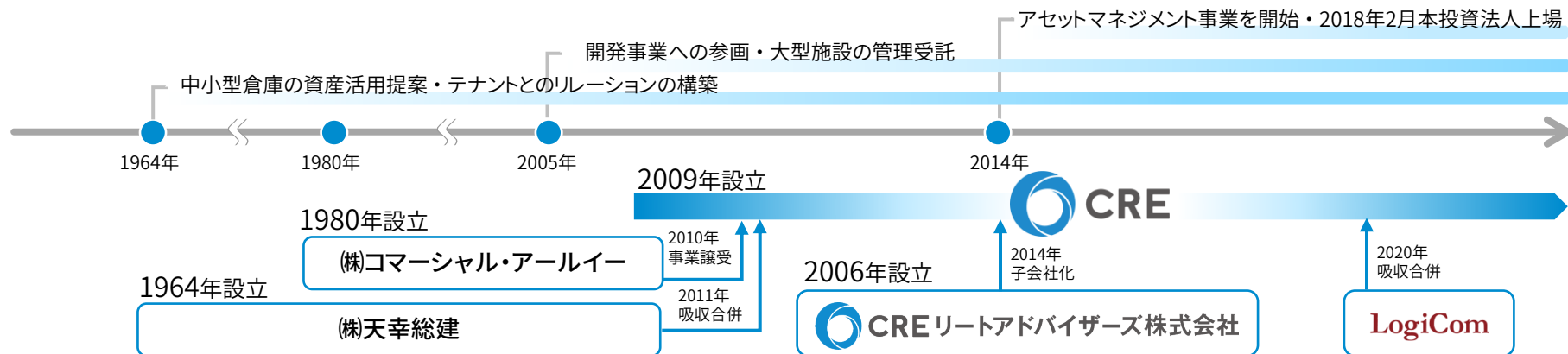
女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮



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

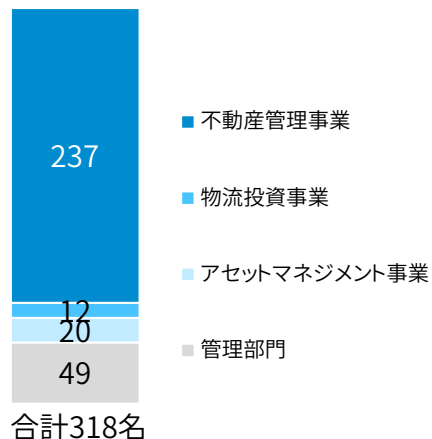
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有する



全社員が物流不動産に関与

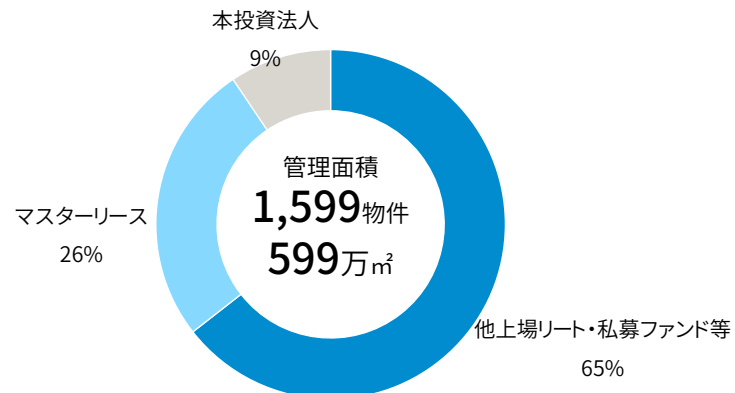
連結従業員数(2021年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2021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599万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

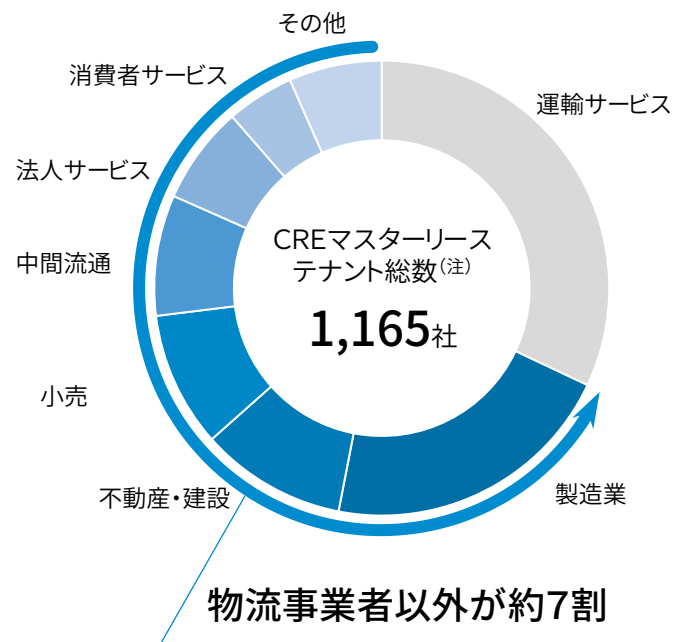


注:2022年4月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

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

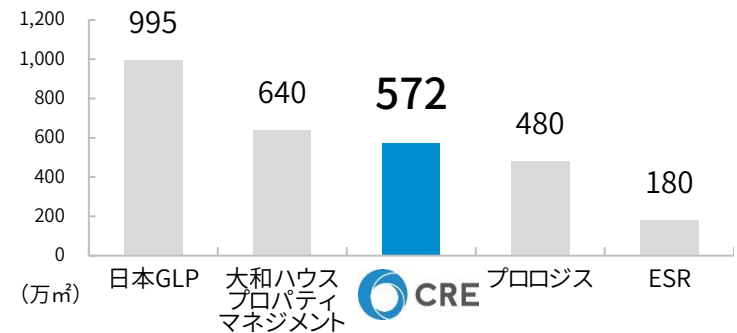
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

- 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: 2021年7月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

物流施設中心型PM会社^(注1)で3位の管理実績



主要な顧客(注2)

- 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)

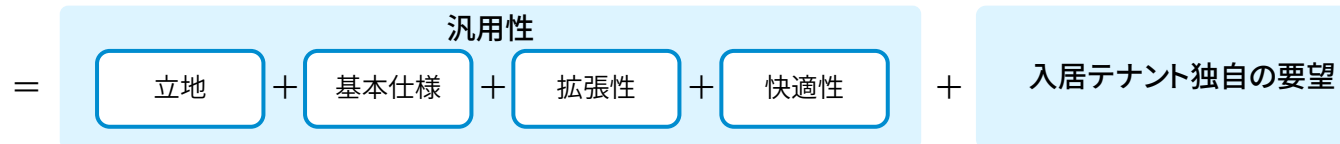
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2021年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。社名は株式会社を省略。

注2: 株式会社シーアールイー「2022年7月期第3四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

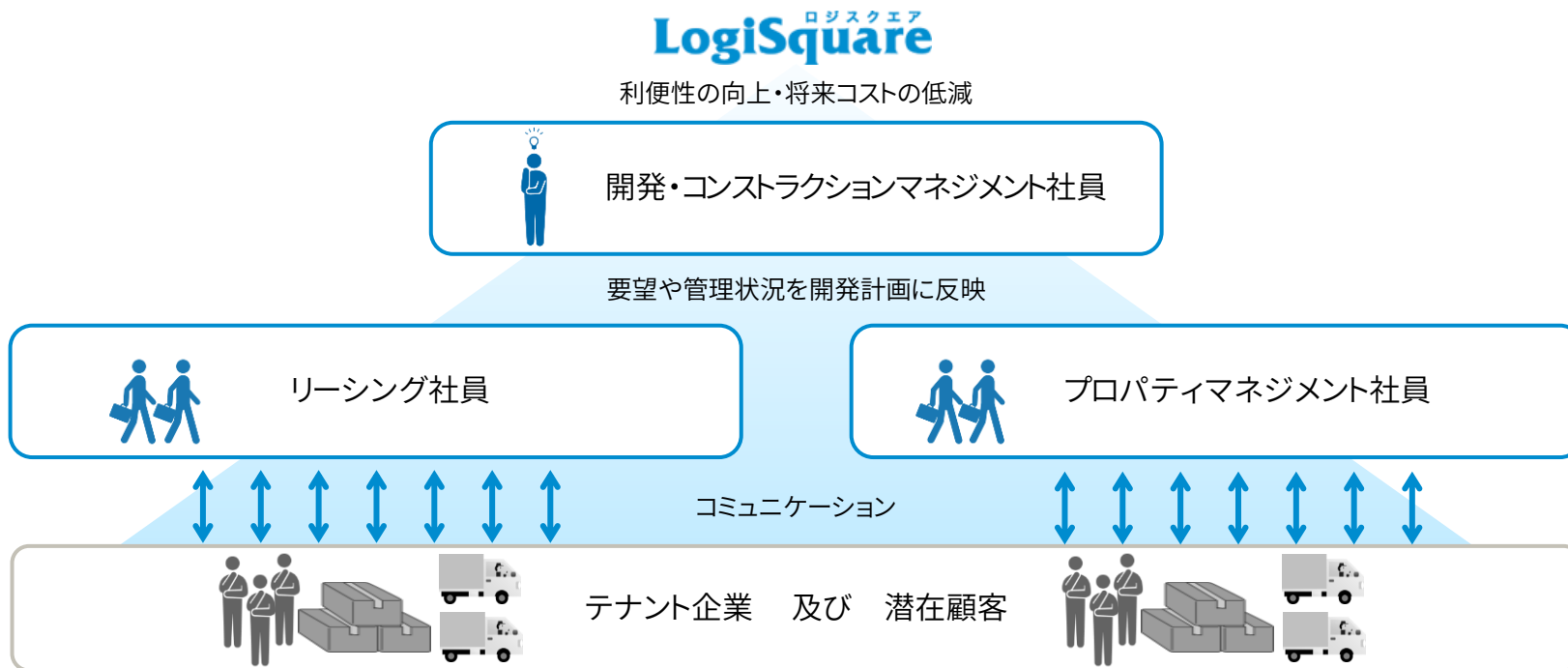
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

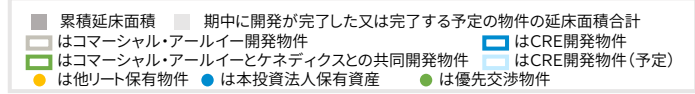
LogiSquare ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

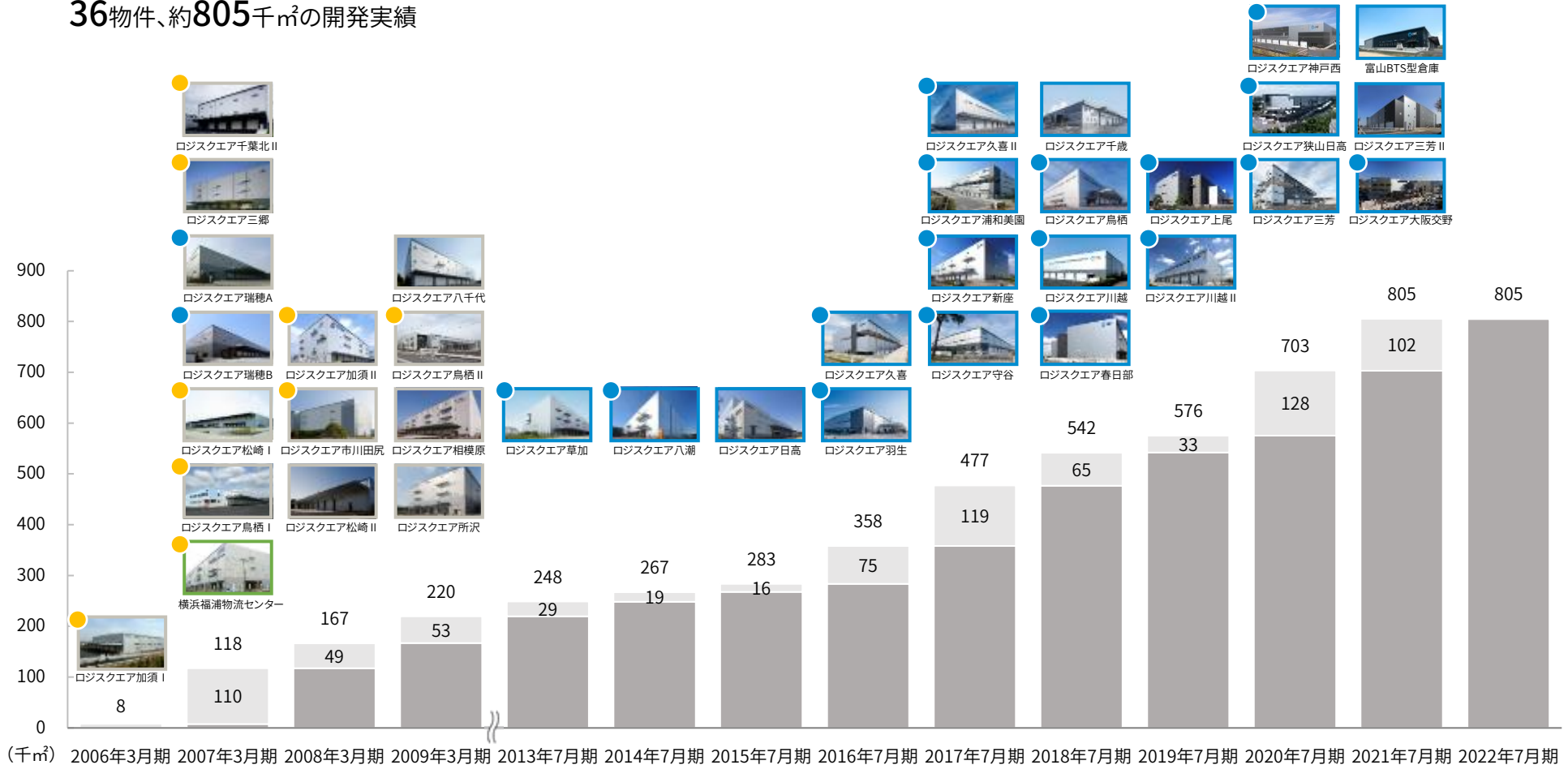


CREの開発力ー不動産証券化黎明期より開発



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

36物件、約805千㎡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2022年8月15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2022年8月15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。

6. 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/2位置。「神戸複合産業団地(神戸テクノロジスティックパーク)」に立地し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。

市場動向サマリー

直近の市場動向

首都圏

54~56ページ

空室率:2.72% 前Q比: やや悪化 (+0.20pt)

高水準の継続的需要に支えられ空室率は横ばい

関西圏

54・56ページ

空室率:2.13% 前Q比: やや悪化 (+0.09pt)

需要は上昇傾向ながらも空室率は微増

物流施設賃貸需要の高まり

① 物流施設の建替需要

57ページ

東京都市圏の物流施設の約3割は築40~50年を経過

② 3PL市場・EC市場の拡大

58ページ

3PL市場規模

2010年 1.4兆円 → 2020年 3.3兆円
10年で2.3倍

EC市場規模・EC化率

2010年 7.7兆円 → 2020年 19.2兆円
10年で2.5倍
2.8% → 8.1%




③ 高まる拠点戦略の重要性

59ページ

物流施設を利用する企業の56%が「新規の拠点開設、面積・拠点数の拡張」を重視

注:各数値の算定方法その他の詳細については後記54~59ページをご参照ください。

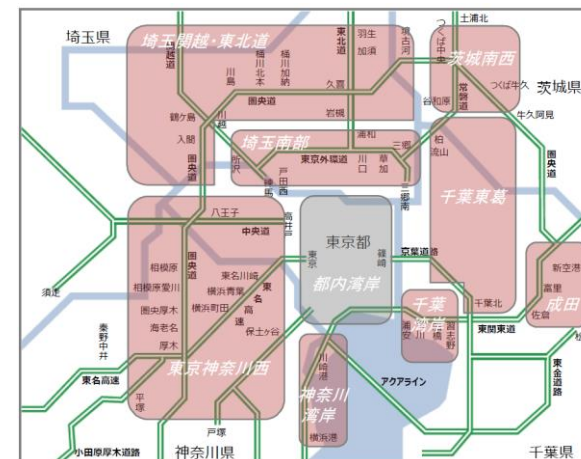
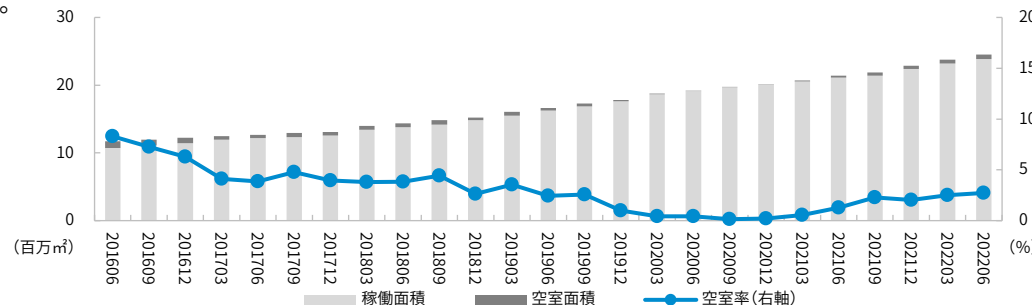
市場動向 ① 首都圏・関西圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

 空室率 5%未満
 空室率 5%以上 10%未満
 空室率 10%以上

首都圏 高水準の継続的需要に支えられ空室率は横ばい

空室率:2.72% 前Q比:やや悪化

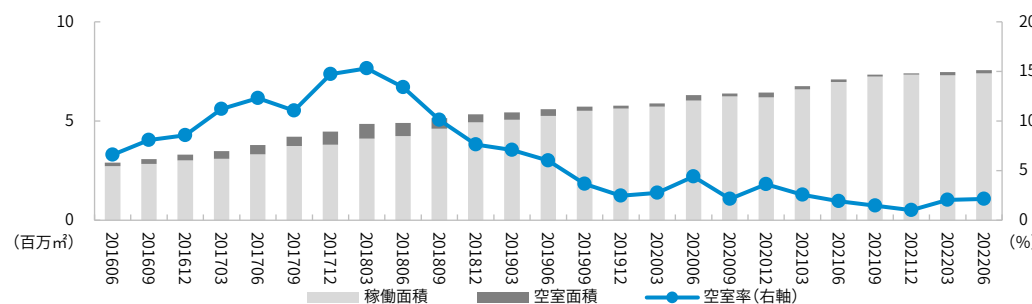
前Qの推察通り、空室率は2.72%と前Qより0.20pt増加した。約20万坪の新規供給は約5万坪の未消化を生じ、既存物件は約2.8万坪の消化が進んだ。東京神奈川西・埼玉南部・千葉東葛で空室率が上昇した。また、新規供給の約7割が東京神奈川西エリアと埼玉南部エリアに集中した。東京神奈川西エリアは約半分を未消化としたが、ストックが大きいことや既存物件の消化が進んだことで空室率の増加は3エリアで最も低かった。一方で埼玉南部エリアは約9割を消化したが、ストックが小さく、既存物件からの供給が多かったことから空室率は最も上昇した。2022CY3Qは約32万坪の新規供給が計画され、現時点で3割強の内定との情報がある。空室率の上昇が懸念される。



関西圏 需要は上昇傾向ながらも空室率は微増

空室率:2.13% 前Q比:やや悪化

空室率は2.13%と前Qより0.09pt増加した。約2.8万坪の新規供給は約7割が消化された。2022CY3Qは約3.9万坪の新規供給が計画され、約6割の内定が進んでいるとの情報がある。2022CY4Qは約3.7万坪の新規供給が計画され、約7割の内定が進んでいるとの情報がある。3Q、4Qともに内定の動向によっては空室率上昇の懸念がある。2023CYは約28万坪の新規供給が計画されている。2021CYの新規供給約27万坪を超える供給量となる。早い段階から内定の動向を注視する。



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2022年6月」に基づき本資産運用会社が作成

Copyright (C) 2022 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

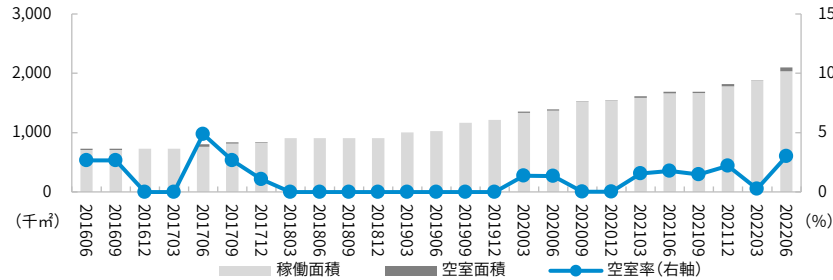
市場動向 ② 埼玉県各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

埼玉県南部エリア

	新座	浦和美園
草加	八潮	三芳

空室率: **3.01%** 前Q比: **悪化**

空室率は3.01%と前Qより2.75pt増加した。約6.5万坪の新規供給は1割強の未消化を生じ、既存物件から1万坪弱の供給があった。2022CYにおける約8.4万坪の新規供給は全て供給された。現時点で1割弱の未消化がある。2022CY3Q以降は新規供給の計画がないことから、暫くは空室率が良化傾向で推移すると推察する。2023CYは新規供給が1万坪弱のため、現時点では空室率への影響は極めて低いと推察する。

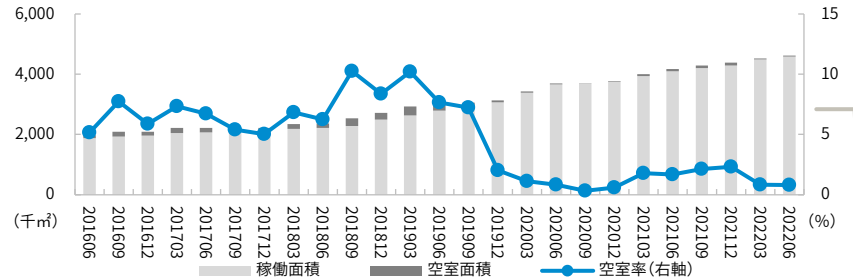


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2022年6月」に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県関越東北道エリア

空室率: **0.79%** 前Q比: **やや改善**

空室率は0.79%と前Qより0.05pt減少した。約2.9万坪の新規供給は2割弱の未消化を生じ、既存物件は約0.5万坪の消化が進んだ。2022CY3Qは約2.9万坪、4Qは約13.2万坪の新規供給が計画されている。3Qの新規供給は現時点で約8割の商談が進んでいないとの情報があり、空室率増加の懸念がある。2022CY3Qにおける新規供給の動向を注視する。

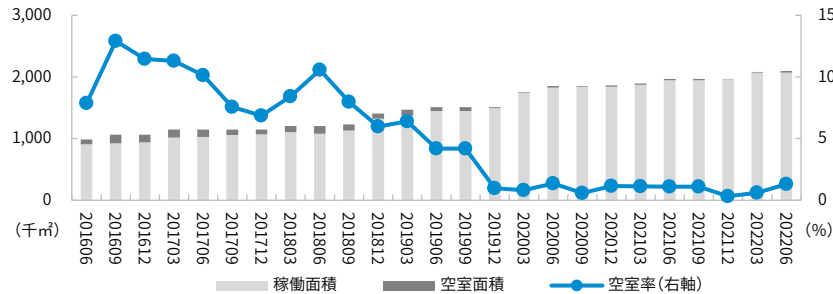


内訳: 埼玉県関越東北道エリア

埼玉県関越道エリア

	川越	瑞穂A
瑞穂B	川越II	狭山日高

空室率: **1.32%**

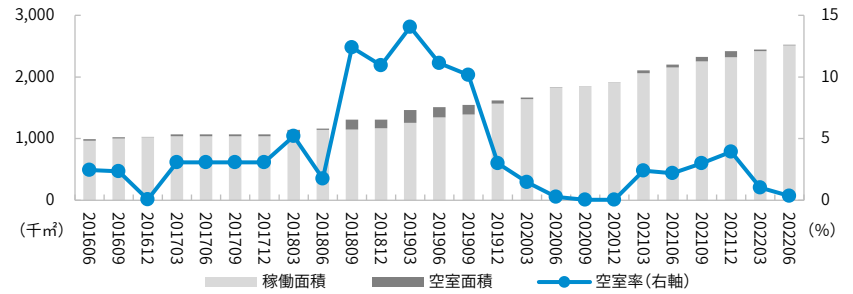


出所:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県東北道エリア

	久喜	羽生
久喜II	春日部	上尾

空室率: **0.36%**



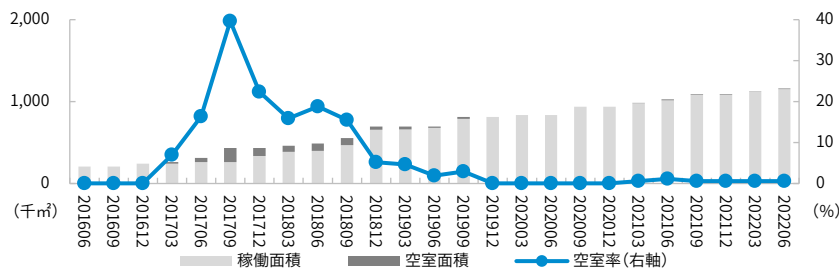
市場動向 ③他各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

茨城南西エリア

守谷

空室率:0.54% 前Q比:やや改善

空室率は0.54%と前Qから0.02pt減少した。前Qで懸念された空室率の悪化は回避された。約1万坪の新規供給は消化された。既存物件は動きがない。ストックとしては未だ大きくはないが、大型賃貸倉庫の市場が成熟されてきている。2023CYは約22万坪の新規供給が計画されている。ストックの6割を超える大量供給のため、早い段階から内定動向を注視する。

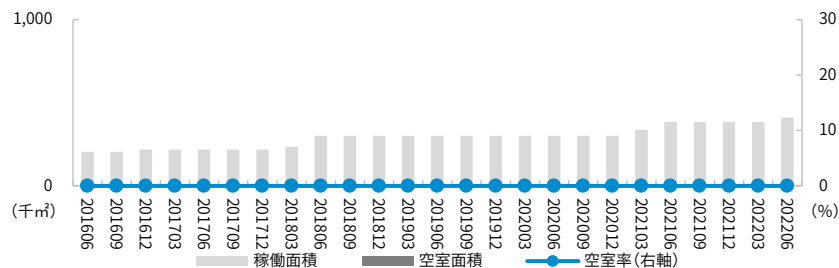


九州鳥栖エリア

鳥栖

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

空室率は0.00%と極めて低い水準を維持している。約0.8万坪の新規供給は全て消化された。2022CY2Q以降、新規供給の計画はない。既存物件の動向しだいではあるが、集計を開始した2016CY以降は極めて低い空室率を維持していることから、大きく空室率が上昇することはないと推察する。

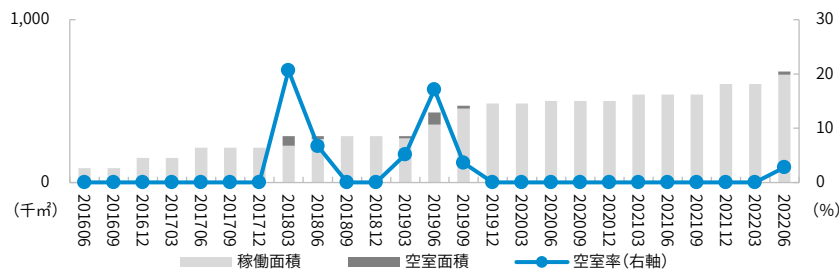


神戸内陸エリア

神戸西

空室率:2.79% 前Q比:悪化

空室率は2.79%と前Qより2.79pt増加した。約2.3万坪の新規供給があり、約3割の未消化を生じた。前Qの推察通り空室率上昇となった。2022CY3Qは新規供給はないことから、既存物件の動向しだいではあるが、暫くは大きく空室率が上昇することはないと推察する。

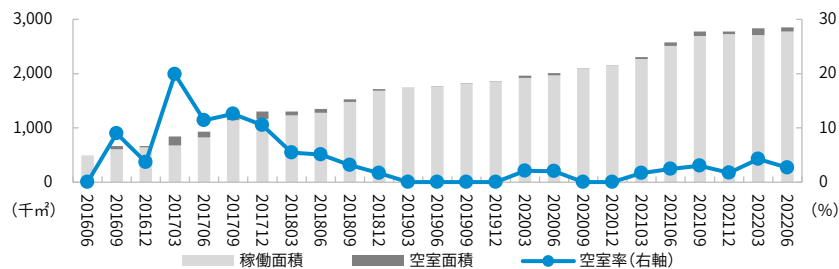


北摂東大阪エリア

大阪交野

空室率:2.70% 前Q比:改善

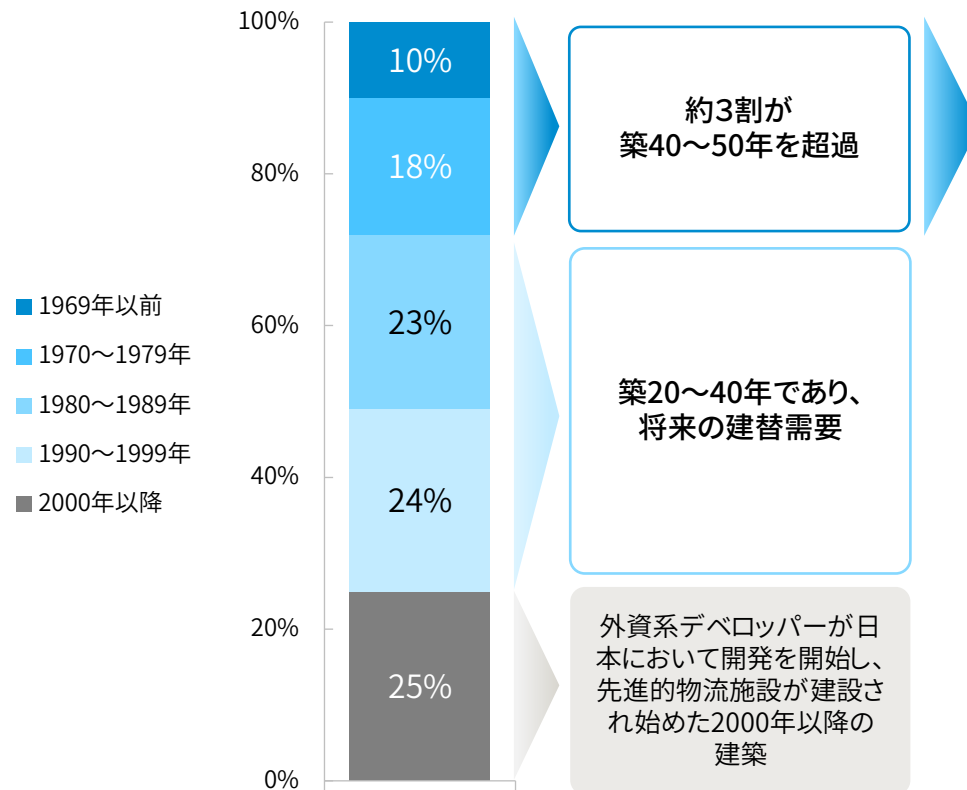
空室率は2.70%と前Qより1.69pt減少した。約0.5万坪の新規供給は全て消化され、既存物件においても約1.3万坪の消化があった。2022CY3Qは新規供給約3.9万坪が計画され、約6割の内定が進んでいるとの情報がある。既存物件の消化が進み良化傾向にあるものの、内定の動向を注視する。



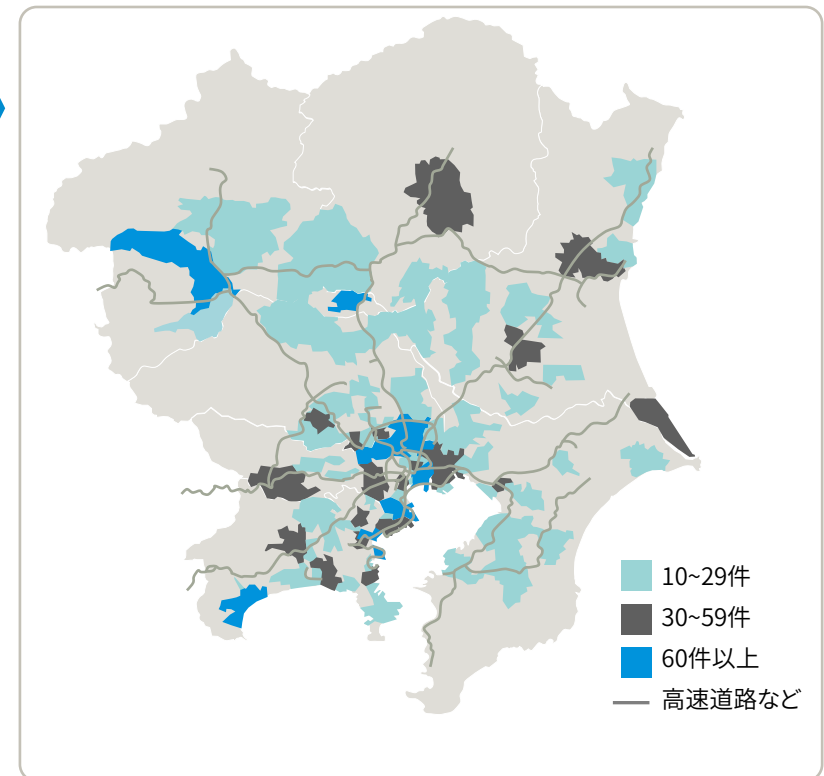
物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

- 東京都市圏^(注1)の物流施設の約3割は、高度経済成長期又はバブル期に建設されており築40～50年を経過。
- 物流施設の税法上の耐用年数は38年^(注2)であり、機能性を求めた建替需要も高まっていると見られる。

東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



立地件数分布



出所:東京都市圏交通計画協議会「第5回物資流動調査(平成25～26年度)」(調査時点は2013年10月)より本資産運用会社が作成

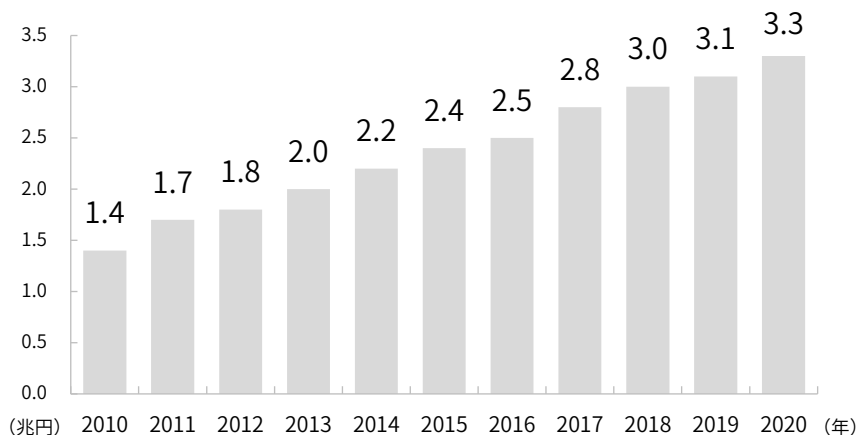
注1:「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部

注2:鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

物流施設賃貸需要の高まり ②3PL市場・EC市場の拡大

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

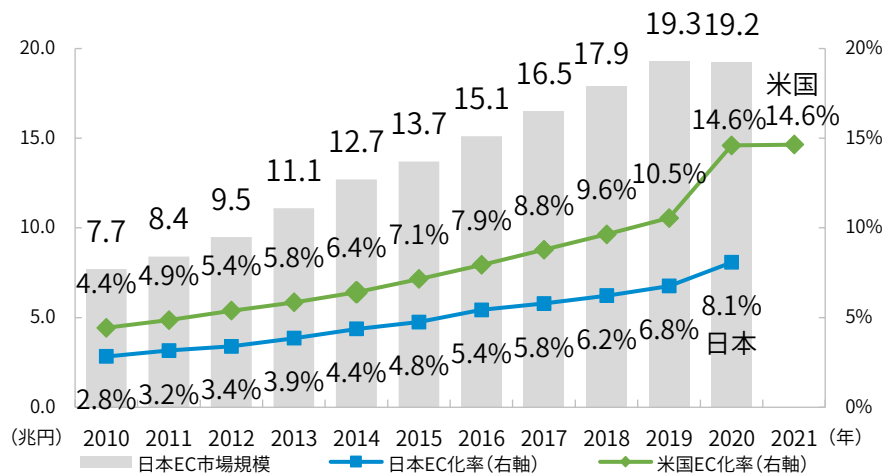
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2021年9月号」

- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は米国と比べて低く、上昇余地は大きい。

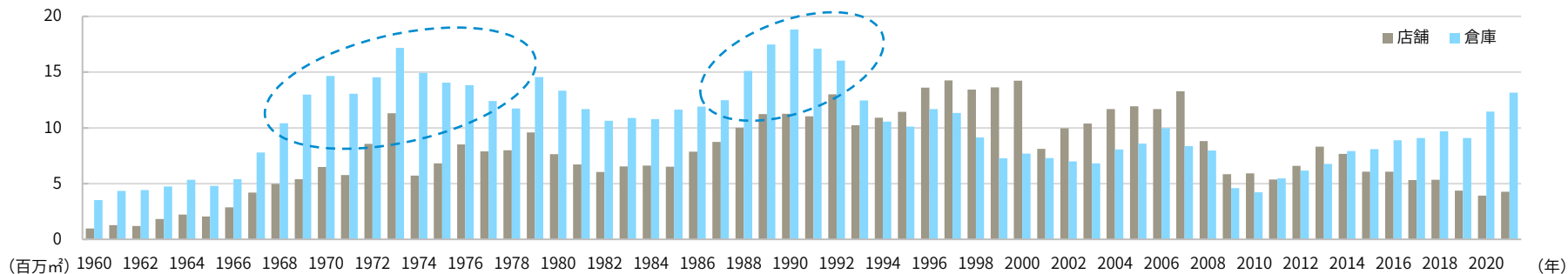
国内BtoC EC市場規模推移



出所: BtoC-ECにおける市場規模と日本EC化率は経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、米国EC化率はUnited States Census Bureauより本資産運用会社が作成
注: 全ての商取引金額(商取引市場規模)に対する、電子商取引市場規模の割合を記載。BtoC-ECにおけるEC化率は、物販系分野における値を記載

- 近年の倉庫の新規着工面積はピーク時の半分程度であり、現在の物流ニーズに対応できる物流施設は不足している。

新規建築着工面積の推移



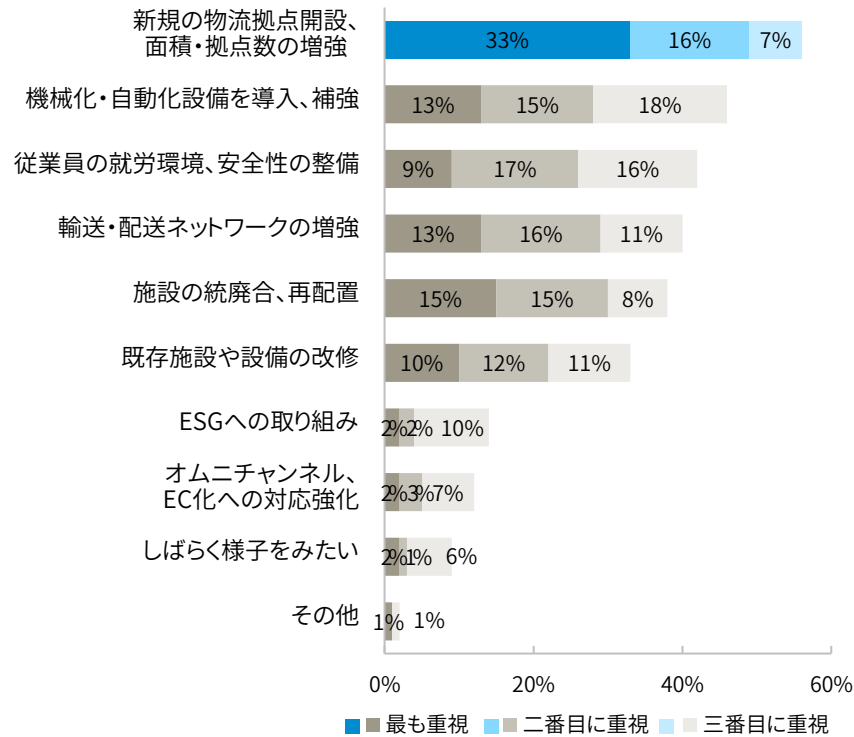
出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成

物流施設賃貸需要の高まり ③ 高まる拠点戦略の重要性

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

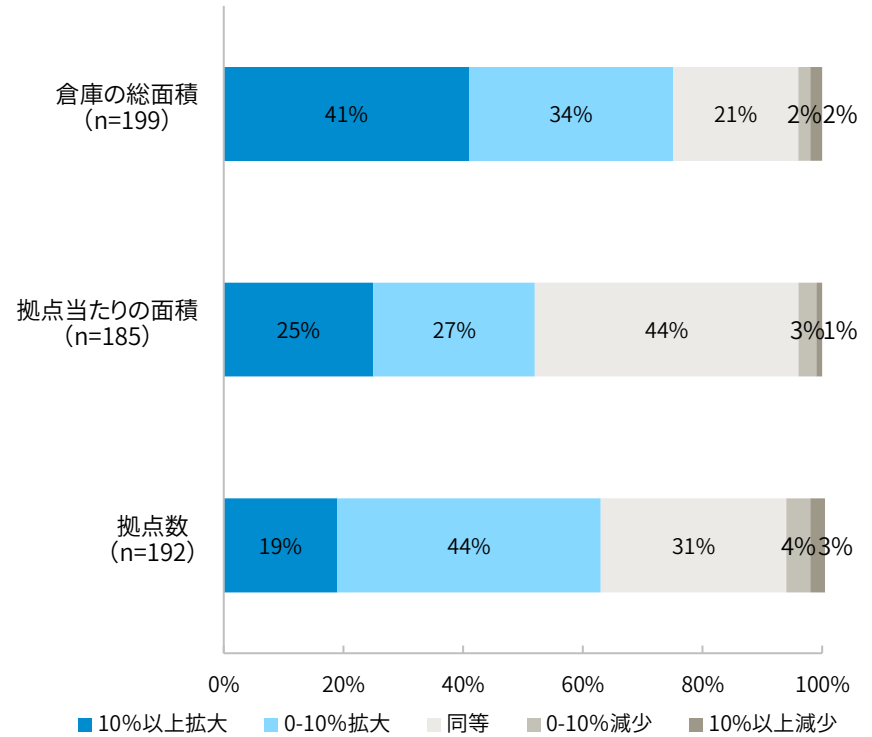
- 「倉庫の総面積を拡大する」と回答した企業が75%を占める

今後3年間に優先ないし重視する施策



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

今後3年間の拡張計画



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



7. Appendix

ロジスクエア守谷

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案内に位置し、労働力確保の面で高い優位性があります。

大都市圏中心のポートフォリオ

保有資産及びパイプラインの立地



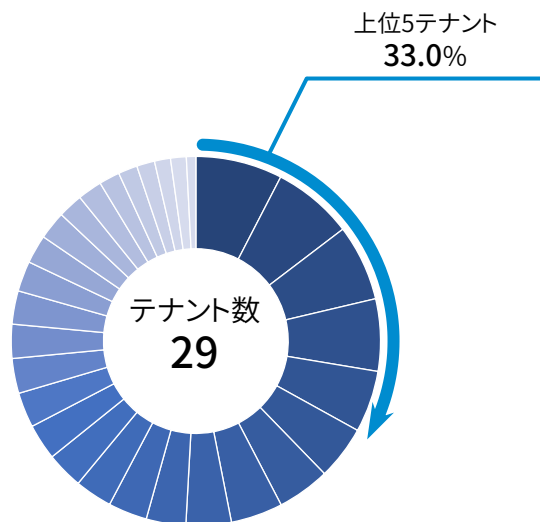
ポートフォリオ一覧

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	11,300	4.8	40,907.13	6.1	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,440	5.0	33,999.61	6.0	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,400	5.2	11,511.22	5.4	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	15,300	4.8	48,738.29	5.3	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,890	4.9	25,355.82	5.3	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	7,700	5.6	32,904.90	5.2	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,730	5.1	7,542.56	4.4	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,760	5.1	21,315.54	4.1	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,370	4.6	28,817.59	9.0	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,790	4.6	19,068.60	8.4	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,170	4.9	13,755.16	15.4	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,010	4.8	16,016.37	15.4	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,420	4.6	19,142.84	3.2	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	2.1	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	(注)17,678	19,300	4.4	73,728.44	2.1	3	91.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,530	4.8	14,281.38	3.0	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,420	5.3	16,739.40	4.4	1	100.0	CRE
O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,670	4.6	16,006.20	2.2	1	100.0	CRE
O-4	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	1.5	5	100.0	CRE
19物件合計／平均			136,998	154,300	4.7	554,155.71	4.6	29	98.8	—

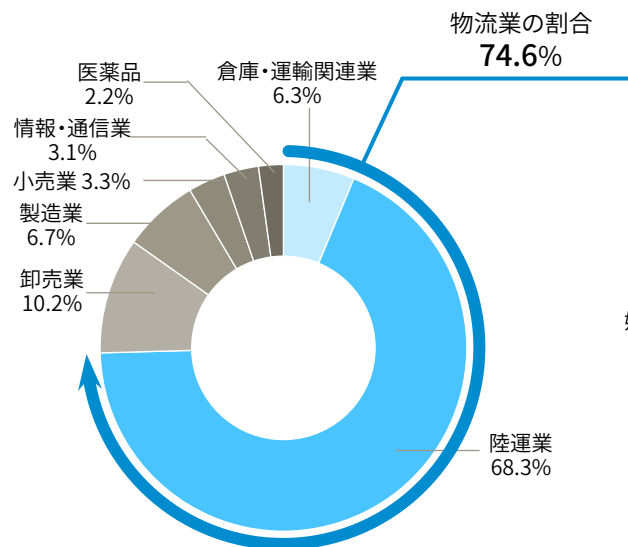
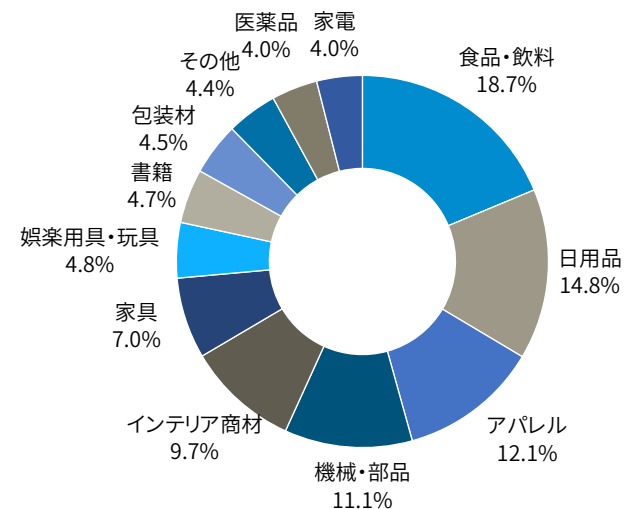
注:2021年1月に取得した準共有持分80%と、2022年7月に取得した準共有持分20%を合算した数値を記載しています。

ポートフォリオの分散状況

テナント分散



テナント業種

テナントの取扱い荷物^(注2)

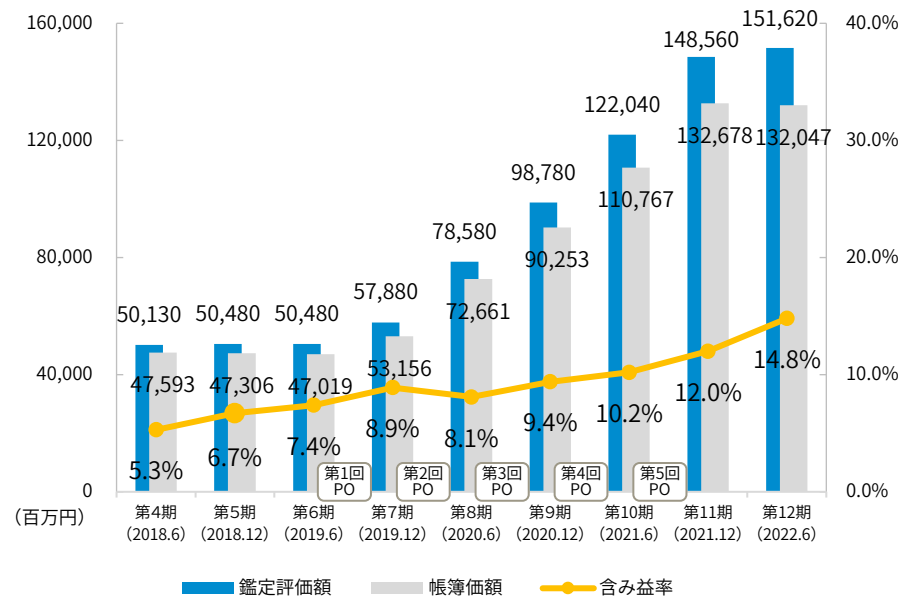
注1: 賃貸面積ベース。

注2: 上記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。

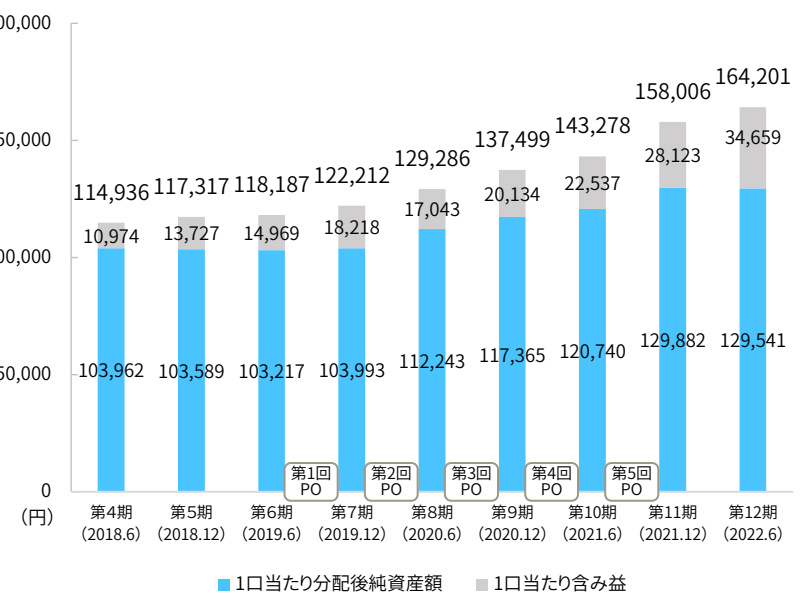
鑑定評価概要

	第11期 (2021年12月期)	第12期 (2022年6月期)	前期比
鑑定評価額	148,560 百万円	151,620 百万円	+ 3,060 百万円
帳簿価額	132,678 百万円	132,047 百万円	△ 630 百万円
含み益	15,881 百万円	19,572 百万円	+ 3,690 百万円
含み益率	12.0 %	14.8 %	+ 2.9 %
1口当たりNAV	158,006 円	164,201 円	+ 6,195 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12期末 帳簿価額 (百万円)	第12期末 (2022年6月末)		第11期末 (2021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	9,031	11,300	4.1	11,100	4.2	+ 200	△ 0.1	2,268	25.1	
M-2	ロジスクエア羽生	2016年7月	6,830	6,316	7,440	4.5	7,280	4.6	+ 160	△ 0.1	1,123	17.8	
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	2018年2月	2,079	1,982	2,400	4.4	2,340	4.5	+ 60	△ 0.1	417	21.1	
M-4	ロジスクエア浦和美園	2018年2月	13,060	12,623	15,300	4.0	14,900	4.1	+ 400	△ 0.1	2,676	21.2	
M-5	ロジスクエア新座	2018年2月	6,960	6,700	7,890	4.3	7,710	4.4	+ 180	△ 0.1	1,189	17.7	
M-6	ロジスクエア守谷	2018年2月	6,157	5,901	7,700	4.4	7,500	4.5	+ 200	△ 0.1	1,798	30.5	
M-7	ロジスクエア川越	2019年7月	1,490	1,467	1,730	4.2	1,700	4.3	+ 30	△ 0.1	262	17.9	
M-8	ロジスクエア春日部	2019年7月	4,900	4,811	5,760	4.1	5,620	4.2	+ 140	△ 0.1	948	19.7	
M-9	ロジスクエア草加	2020年2月	8,109	8,131	9,370	3.8	9,130	3.9	+ 240	△ 0.1	1,238	15.2	
M-10	ロジスクエア八潮	2020年2月	5,073	5,095	5,790	3.8	5,650	3.9	+ 140	△ 0.1	694	13.6	
M-11	ロジスクエア瑞穂A	2020年2月	2,794	2,824	3,170	4.1	3,170	4.1	—	—	345	12.2	
M-12	ロジスクエア瑞穂B	2020年2月	3,584	3,600	4,010	4.1	4,010	4.1	—	—	409	11.4	
M-13	ロジスクエア上尾	2020年7月	4,908	4,873	5,420	4.1	5,280	4.2	+ 140	△ 0.1	546	11.2	
M-14	ロジスクエア三芳	2020年7月	11,700	11,556	13,400	4.0	13,000	4.1	+ 400	△ 0.1	1,843	15.9	
M-15	ロジスクエア狭山日高(80%)	2021年1月	14,066	14,025	15,000	3.9	14,800	4.0	+ 200	△ 0.1	974	6.9	
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	2021年1月	3,244	3,240	3,530	4.2	3,440	4.3	+ 90	△ 0.1	289	8.9	
O-1	ロジスクエア鳥栖	2018年4月	2,823	2,696	3,420	4.3	3,340	4.4	+ 80	△ 0.1	723	26.8	
O-2	ロジスクエア千歳	2020年7月	1,300	1,293	1,620	5.1	1,590	5.2	+ 30	△ 0.1	326	25.3	
O-3	ロジスクエア神戸西	2021年1月	3,479	3,484	3,670	4.3	3,700	4.3	△ 30	—	185	5.3	
O-4	ロジスクエア大阪交野	2021年9月	22,370	22,389	23,700	4.1	23,300	4.2	+ 400	△ 0.1	1,310	5.9	
第12期末 合計／平均		—	134,686	132,047	151,620	—	148,560	—	+ 3,060	—	19,572	14.8	
参考：資産取得・資産譲渡後(2022年8月3日時点)													
取得	M-15	ロジスクエア狭山日高(20%)	2022年7月	3,612	—	3,900	3.8	—	—	—	—	288	8.0
譲渡	O-2	ロジスクエア千歳	—	△ 1,300	△ 1,293	△ 1,620	—	—	—	—	—	△ 326	—
資産取得・資産譲渡後 合計／平均		—	136,998	—	(注)154,300	—	—	—	—	—	(注)19,933	(注)14.8	

注：ロジスクエア狭山日高について、準共有持分100%を取得したことを前提とした鑑定評価額である19,300百万円を使用して計算しています。

投資主の状況

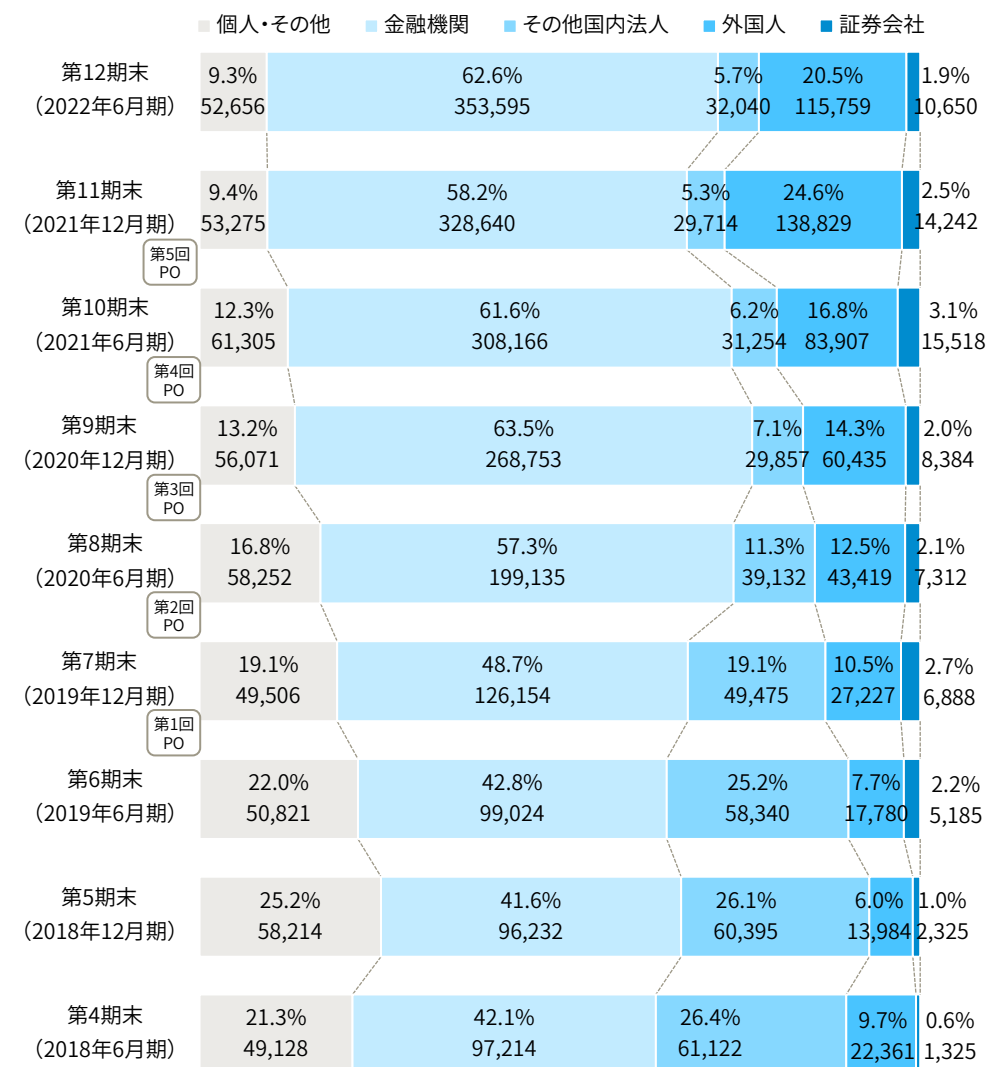
主要な投資主 (2022年6月末日現在)

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)	124,301	22.0
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	123,568	21.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	29,985	5.3
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
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,884	1.6
JP MORGAN CHASE BANK 385771	8,026	1.4
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,801	1.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	7,267	1.3
JP MORGAN CHASE BANK 385781	7,219	1.3
合計	347,640	61.6

所有者別投資主数 (2022年6月末日現在)

	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	8,885	95.2
金融機関	74	0.8
その他国内法人	173	1.9
外国人	183	2.0
証券会社	18	0.2
合計	9,333	100.0

所有者別投資口数



資産取得・譲渡後 巡航予想値の試算

本日公表した2023年6月期の予想数値をもとに、主に以下の前提により、一時的な要因を調整した利益(以下「一時要因調整後利益」といいます。)の試算を行っています。

- 2023年6月期中に、賃貸借契約2件が期間満了を迎えますが、現行賃料より増額にて、それぞれ既存テナントと再契約を締結しており、その再契約に基づく営業収益及び営業収益に連動する不動産賃貸事業費用が通期にわたって増加することを前提としています。
- 2023年6月期に、リーシング費用を一時的な費用として計上しておりますが、この費用が発生しないことを前提としています。
- 2023年6月期に営業費用で1百万円を一時的な費用として計上しておりますが、この費用が発生しないことを前提としています。
- 上記の項目が発生する場合に増加する税引前当期純利益及び1口当たり当期純利益に連動して、資産運用報酬が0百万円増加することを前提としています。
- 上記を除く各収益及び各費用は、2023年6月期予想と同額となることを前提としています。

上記の一時要因調整後利益の試算は、特定の計算期間の利益を試算することを目的とするものではなく、また、特定の計算期間における利益等の予想としての意味を有するものでもありません。一時要因調整後利益の試算は、日本において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準(以下「日本会計基準」といいます。)により規定された指標ではなく、日本会計基準に準拠して表示される他の指標の代替的指標として考慮されるべきではありません。更に、一時要因調整後の「1口当たり分配金」は、将来の分配の有無及びその金額をいかなる意味においても保証するものではありません。2023年6月期その他の特定の計算期間の実際の利益等が、上記に記載された試算値と大きく異なる場合があることにご留意ください。