

第 15 期

決算・運用状況の ご報告 | 資産運用報告 |

自 2023年7月1日 至 2023年12月31日

ロジスクエア浦和美園



ロジスクエア新座

当期の概要をウェブページ
でより詳細にご説明しており
ますので、ぜひご覧ください。



証券コード：3487

 **CREロジスティクスファンド投資法人**

東京都港区虎ノ門二丁目10番1号 <https://cre-reit.co.jp/>

ご挨拶

投資口1口当たりの分配金は
業績予想を35円上回る3,820円となりました。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素はCREロジスティクスファンド投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は2018年2月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このたび上場後12期目の決算期(第15期)を迎えることとなりました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、感謝申し上げます。

当期においては、2023年4月に新たに取得した2物件が通期寄与したこと、及び適切なコスト管理の結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、業績予想である3,785円を35円上回る3,820円となりました。次期以降の1口当たり分配金は、テナント退去に伴い保有物件の一部に空室が想定されることから、2024年6月期3,619円、2024年12月期3,654円と予想しています。

物流不動産の賃貸市場については、「通信販売・電子商取引に伴う宅配需要」や、荷主企業による「サプライ・チェーンの寸断等の不測の事態に備えた在庫量の積み増し」が継続する等テナントの賃貸需要は旺盛で、引き続き堅調に推移するものと考えています。

本投資法人においては、今後も引き続き着実な運用に取り組み、投資主の皆様はその成果を還元してまいれる所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

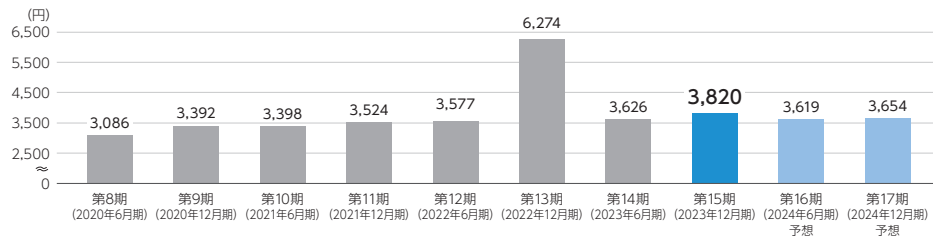


CREロジスティクスファンド
投資法人執行役員
CREリートアドバイザーズ
株式会社代表取締役社長

伊藤 毅

決算サマリー

1口当たり分配金の推移



1口当たり分配金(2024年2月16日公表)

2023年12月期実績 **3,820円** 2024年6月期予想 **3,619円** 2024年12月期予想 **3,654円**

ポートフォリオ(2023年12月31日時点)

物件数 **21物件** 取得価格総額 **1,595億円** 稼働率 **100.0%**

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期	営業期間	第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自2021年7月1日 至2021年12月31日	自2022年1月1日 至2022年6月30日	自2022年7月1日 至2022年12月31日	自2023年1月1日 至2023年6月30日	自2023年7月1日 至2023年12月31日
営業収益	(百万円)	3,595	3,871	5,758	4,239	4,525
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(3,595)	(3,871)	(3,950)	(4,239)	(4,525)
営業費用	(百万円)	1,507	1,752	1,940	1,909	2,036
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(1,137)	(1,344)	(1,415)	(1,476)	(1,564)
営業利益	(百万円)	2,088	2,119	3,818	2,330	2,488
経常利益	(百万円)	1,799	1,828	3,543	2,001	2,173
当期純利益	(百万円)	1,798	1,827	3,542	2,000	2,172
総資産額	(百万円)	140,743	140,960	141,248	162,250	161,009
(対前期比)	(%)	(19.8)	(0.2)	(0.2)	(14.9)	(△0.8)
純資産額	(百万円)	75,334	75,172	76,694	85,176	85,072
(対前期比)	(%)	(21.3)	(△0.2)	(2.0)	(11.1)	(△0.1)
出資総額(純額)	(注1) (百万円)	73,535	73,344	73,152	83,175	82,899
発行済投資口の総口数	(口)	564,700	564,700	564,700	627,700	627,700
1口当たり純資産額	(円)	133,406	133,118	135,815	135,695	135,530
分配金総額	(百万円)	1,990	2,019	3,542	2,276	2,397
1口当たり分配金額	(円)	3,524	3,577	6,274	3,626	3,820
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(3,186)	(3,236)	(6,274)	(3,187)	(3,461)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(338)	(341)	(-)	(439)	(359)
総資産経常利益率	(注2) (%)	1.4	1.3	2.5	1.3	1.3
(年換算値)	(%)	(2.8)	(2.6)	(5.0)	(2.7)	(2.7)
自己資本利益率	(注3) (%)	2.6	2.4	4.7	2.5	2.6
(年換算値)	(%)	(5.2)	(4.9)	(9.3)	(5.0)	(5.1)
自己資本比率	(注4) (%)	53.5	53.3	54.3	52.5	52.8
(対前期増減)	(%)	(0.7)	(△0.2)	(1.0)	(△1.8)	(0.3)
有利子負債額	(百万円)	61,869	61,869	60,669	72,499	71,029
総資産有利子負債比率	(注5) (%)	44.0	43.9	43.0	44.7	44.1
配当性向	(注6) (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	20	20	19	21	21
総賃貸可能面積	(注7) (㎡)	564,369.63	564,369.63	544,609.63	615,997.97	615,997.97
期末テナント数	(注8) (件)	28	28	31	32	33
期末稼働率	(注9) (%)	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0
当期減価償却費	(百万円)	615	642	657	703	751
当期資本的支出額	(百万円)	5	11	20	41	38
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注10) (百万円)	3,073	3,169	3,193	3,466	3,711

- (注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
- (注2) 総資産経常利益率＝経常利益／(期首総資産額＋期末総資産額)÷2×100
- (注3) 自己資本利益率＝当期純利益／(期首純資産額＋期末純資産額)÷2×100
- (注4) 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
- (注5) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債／期末総資産額×100
- (注6) 配当性向＝分配金総額(利益超過分配金は含まない)／当期純利益×100
- (注7) 「総賃貸可能面積」とは、各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づく面積は含まれません。
- (注8) 「期末テナント数」とは各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しています。なお、その他収入に係る契約に基づくテナント数は含まれません。
- (注9) 「期末稼働率」とは各期末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注10) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋当期減価償却費
- (注11) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

CRE ロジスティクスファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)(以下「投信法」といいます。))に基づき、CRE リートアドバイザー株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、2016年5月12日に設立され、2018年2月7日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3487)。当期末時点で本投資法人が保有する資産は21物件、取得価格総額159,504百万円となっています。

(2) 運用環境と運用実績

当期(2023年12月期)におけるわが国経済は、新型コロナウイルス感染症の感染法上の分類変更を契機として行動制限が徐々に緩和され、個人消費の回復やインバウンド需要の増加がみられましたが、その後民間消費及び企業設備投資が弱含み、景気回復基調は極めて緩やかなものとなっています。J-REIT市場の環境については、日本銀行による金融緩和政策の修正を受け、長期金利の水準が徐々に切り上がったことから、東証REIT指数は軟調に推移しました。

一方、物流事業に係る事業環境として、サプライ・チェーン・マネジメント(注1)の高度化や通信販売・電子商取引の急速な拡大とそれらに伴う宅配取扱個数の増加、供給制約への対処として荷主企業における在庫保管量の拡充、3PL(サードパーティロジスティクス)(注2)事業者の利用の拡大等を背景として、物流不動産に対する需要は引き続き強く、今後も増加すると見込まれます。加えて、こうした市場の拡大に伴い物流不動産の利用者のすそ野が広がっている結果として、大規模な物流不動産だけでなく、高いスペックを有しつつ、多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要も高まっており、更には昨今の人手不足の観点から庫内作業を請け負う人員の確保が困難となっていることから、雇用が容易な立地に存する物流不動産への需要が特に高まっています。

ウクライナ情勢や中東情勢に加え、米中対立の激化により、日本経済のみならず世界経済に減速が生じ、企業業績が悪化することには留意する必要があると思われるものの、通信販売・電子商取引の更なる拡大や、荷主企業による「サプライ・チェーンの寸断等の不測の事態に備えた在庫量の積み増し」、更には高度経済成長期やバブル経済期に建設された物流施設が老朽化しており、それら施設の建て替え需要が今後も継続することに伴い、物流不動産の賃貸市場については引き続き堅調に推移するものと考えています。

このような状況下、本投資法人は、当期末時点における保有21物件について、株式会社シーアールイー(以下「CRE」といいます。))と連携し、適切な管理運営のもと着実に運用を行っており、当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は100.0%と良好な稼働状況を維持しています。

- (注1) 「サプライ・チェーン・マネジメント」とは、部品メーカー、セットメーカー、流通業、顧客の間の物の流れを鎖(チェーン)のようにみなし、物をよどみなく供給(サプライ)する効率経営手法をいいます。以下同じです。
- (注2) 「3PL(サードパーティロジスティクス)」とは、荷主企業に代わって、最も効率的な物流戦略の企画立案や物流システムの構築の提案を行い、かつ、それを包括的に受託し、実行することをいいます。以下同じです。

(3) 資金調達概要

本投資法人は、2023年9月22日に投資法人債(グリーンボンド、発行総額2,000百万円)を発行し、当該投資法人債による調達資金を原資として、同日に借入金2,000百万円の期限前弁済を行った他、手元資金などを原資に2023年9月29日に1,020百万円及び同年10月31日に450百万円の借入金の期限前弁済を行いました。この結果、本投資法人の当期末時点の有利子負債残高は71,029百万円、当期末時点における総資産のうち有利子負債が占める割合(以下「LTV」といいます。))は44.1%となりました。

なお、当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	格付の見通し
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付	A	安定的
	債券格付	A	—
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付	A+	安定的

(注) これらの格付は、本投資法人の投資口に対する格付ではありません。また、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(4) 業績及び分配の概要

前述の運用の結果、当期の運用実績として、営業収益は4,525百万円、営業利益は2,488百万円、経常利益は2,173百万円、当期純利益は2,172百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に基づき、投資法人の税制の特例(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15第1項(以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。))の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は3,461円となりました。これに加え、本投資法人は投資法人規約に定める分配の方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行っていきこととしています(以下「継続的な利益超過分配」といいます。))。これに基づき、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして当期の減価償却費の30.0%にほぼ相当する額である225,344,300円を分配することとし、投資口1口当たりの利益超過分配金は359円となりました(注)。これらの結果、投資口1口当たりの分配金は3,820円となりました。

(注) 各保有資産に係る建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用と中長期修繕費用を合計した額の6か月平均額は79百万円です。本投資法人は、現在の経済環境、不動産市場や賃貸市場の動向等及び本投資法人の財務状態等を考慮した結果、かかる利益を超えた金銭の分配について、本投資法人の保有資産価値及び財務の健全性が維持される範囲内であると判断し、実施することを決定しています。なお、当期の利益超過分配金は、その支払時に出資総額から控除されることとなります。

3 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年3月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	231,150	△85	23,944	（注2）
2019年7月16日	公募増資	28,100	259,250	3,196	27,140	（注3）
2019年9月12日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	259,250	△85	27,054	（注4）
2020年1月21日	公募増資	88,000	347,250	12,118	39,173	（注5）
2020年3月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	347,250	△94	39,078	（注6）
2020年7月13日	公募増資	72,750	420,000	10,366	49,445	（注7）
2020年8月12日	第三者割当増資	3,500	423,500	498	49,943	（注8）
2020年9月18日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	423,500	△102	49,841	（注9）
2021年1月19日	公募増資	73,000	496,500	10,345	60,186	（注10）
2021年2月10日	第三者割当増資	3,650	500,150	517	60,704	（注11）
2021年3月19日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	500,150	△137	60,566	（注12）
2021年9月14日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	500,150	△178	60,388	（注13）
2021年9月15日	公募増資	64,550	564,700	13,147	73,535	（注14）
2022年3月22日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	564,700	△190	73,344	（注15）
2022年9月13日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	564,700	△192	73,152	（注16）
2023年4月3日	公募増資	60,000	624,700	9,546	82,698	（注17）
2023年5月2日	第三者割当増資	3,000	627,700	477	83,175	（注18）
2023年9月15日	利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）	—	627,700	△275	82,899	（注19）

- （注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
 （注2）2019年2月18日開催の本投資法人役員会において、第5期（2018年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり372円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月22日よりその支払を開始しました。
 （注3）1口当たり発行価格117,975円（発行価額113,740円）にて、公募により新投資口を発行しました。
 （注4）2019年8月13日開催の本投資法人役員会において、第6期（2019年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり372円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月12日よりその支払を開始しました。
 （注5）1口当たり発行価格142,837円（発行価額137,709円）にて、公募により新投資口を発行しました。
 （注6）2020年2月14日開催の本投資法人役員会において、第7期（2019年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり365円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。
 （注7）1口当たり発行価格147,828円（発行価額142,494円）にて、公募により新投資口を発行しました。
 （注8）1口当たり発行価格142,494円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
 （注9）2020年8月17日開催の本投資法人役員会において、第8期（2020年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり294円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月18日よりその支払を開始しました。
 （注10）1口当たり発行価格146,835円（発行価額141,714円）にて、公募により新投資口を発行しました。
 （注11）1口当たり発行価格141,714円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
 （注12）2021年2月16日開催の本投資法人役員会において、第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり325円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月19日よりその支払を開始しました。
 （注13）2021年8月13日開催の本投資法人役員会において、第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり356円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。
 （注14）1口当たり発行価格210,994円（発行価額203,673円）にて、公募により新投資口を発行しました。
 （注15）2022年2月17日開催の本投資法人役員会において、第11期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり338円の利益を

- える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年3月22日よりその支払を開始しました。
 （注16）2022年8月15日開催の本投資法人役員会において、第12期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり341円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月13日よりその支払を開始しました。
 （注17）1口当たり発行価格164,677円（発行価額159,103円）にて、公募により新投資口を発行しました。
 （注18）1口当たり発行価格159,103円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
 （注19）2023年8月15日開催の本投資法人役員会において、第14期（2023年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり439円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、同年9月15日よりその支払を開始しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の、投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

（単位：円）

期別	第11期 自2021年7月1日 至2021年12月31日	第12期 自2022年1月1日 至2022年6月30日	第13期 自2022年7月1日 至2022年12月31日	第14期 自2023年1月1日 至2023年6月30日	第15期 自2023年7月1日 至2023年12月31日
最高	229,200	225,400	215,900	191,300	182,500
最低	188,000	185,800	183,700	168,700	152,800

4 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の概ね全額を分配することとしています。

期	第11期 自2021年7月1日 至2021年12月31日	第12期 自2022年1月1日 至2022年6月30日	第13期 自2022年7月1日 至2022年12月31日	第14期 自2023年1月1日 至2023年6月30日	第15期 自2023年7月1日 至2023年12月31日
営業期間					
当期末処分利益総額	(千円) 1,799,230	1,827,480	3,542,947	2,000,797	2,172,618
利益留保額	(千円) 95	111	20	317	149
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	(千円) (円) 1,990,002 (3,524)	2,019,931 (3,577)	3,542,927 (6,274)	2,276,040 (3,626)	2,397,814 (3,820)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	(千円) (円) 1,799,134 (3,186)	1,827,369 (3,236)	3,542,927 (6,274)	2,000,479 (3,187)	2,172,469 (3,461)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	(千円) (円) 190,868 (338)	192,562 (341)	— (—)	275,560 (439)	225,344 (359)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(千円) (円) — (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(千円) (円) 190,868 (338)	192,562 (341)	— (—)	275,560 (439)	225,344 (359)

（注）本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については前記「2 当期の資産の運用の経過（4）業績及び分配の概要」をご参照ください。

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

本投資法人は、首都圏及び関西圏（注1）を中心とするテナントニーズに応える良質な物流関連施設（注2）への投資を重点的に行います。昨今、市場構造の変化に伴い物流不動産の利用者のニーズは多様化しており、物流不動産の利用者の個別のニーズに合致した必要十分な機能を有することでテナントニーズに応える良質な物流関連施設を取得し、保有・運用することが、本投資法人の運用戦略の独自性につながるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するCREグループ（注3）の総合力（注4）を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指します。

（注1）「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指し、「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、滋賀県、奈良県及び和歌山県を指します。以下同じです。

（注2）本投資法人が考える「テナントニーズに応える良質な物流関連施設」とは、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た物流関連施設をいいます。以下同じです。

（注3）「CREグループ」とは、CRE及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社で構成されます。以下同じです。

（注4）CREグループは、管理・運営（土地の有効活用の提案、マスターリース、プロパティマネジメント（以下「PM」ということがあります。）及びリーシング）から開発（取得・企画・コンストラクションマネジメント（開発プロジェクトにおける品質、工期、コスト等の管理をいいます。以下同じです。）・売却）、保有・運用（運用・外部取得）までの物流不動産に係るトータルサービスの提供を特徴とするCREグループの独自のノウハウを有しており、これを「CREグループの総合力」ということがあります。

(1) 長期安定的な資産運用

CREが、テナントニーズに応える立地、基本仕様、拡張性及び快適性を備え、賃料水準の適切なバランスを図った上で物流関連施設の開発を行うことにより、長期間の賃貸借契約を締結することができ、安定的なキャッシュ・フローの創出が期待できると本投資法人は考えています。

本投資法人は、賃貸借契約期間の長い物件を中心に取得・運用していくことにより中長期的に安定したキャッシュ・フローの確保を図ります。また、CREグループが有するこのような様々な運営・管理ノウハウを活用し、顧客満足度を高めながらコスト削減を推進し、テナント退去後の空室リスクを低減することで長期安定的な運用を目指します。

(2) 外部成長戦略

物流不動産専門デベロッパーであるCREグループとのスポンサーサポート契約により、本投資法人は、CREが自社で開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受け（注）、強力な外部成長を推進することができるものと考えています。

本投資法人は、スポンサーサポート契約を通じて、CREグループの物流不動産に関する運営、リーシング、開発、投資等に関する豊富な実績と経験により培われたノウハウに基づくパイプラインサポートを最大限活用して、外部成長の実現を目指します。

（注）スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合は除きます。

(3) 財務方針

本投資法人は、中長期的な収益の維持・向上を目的とし、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、長期賃貸借契約を中心に構成されるポートフォリオの特性に合わせ、LTVの水準及びマーケット環境を考慮しながら、希薄化（新投資口の発行による投資口1口当たりの議決権割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に留意した上で新投資口発行を機動的に実施し、また主として長期固定金利による借入金を活用することで、長期的安定性に重点を置いた財務運営を遂行します。

また、本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%を上限としますが、資産の取得等に伴い、一時的に50%を超えることがあります。

物流関連施設は、土地建物価格に占める建物価格比率が高いという特性を有し、減価償却費が他のアセットクラスに比較して高めに計上される傾向にあります。一方、本投資法人のポートフォリオの平均築年数（注）は5.4年と浅く、多額の資本的支出はほとんど発生しないことが見込まれます。そこで、本投資法人は、修繕や資本的支出への活用の他、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、原則として毎期継続的な利益超過分配を実施する方針です。継続的な利益超過分配の水準は、当面の間、当該営業期間の減価償却費の30%に相当する金額を目標としますが、一時的に1口当たり分配金の水準が一定程度減少することが見込まれる場合には、1口当たり分配金の金額を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配に加え、一時的な利益超過分配を行うことがあります。ただし、継続的な利益超過分配で一時的な利益超過分配の合計額は、当該営業期間の減価償却費の60%に相当する金額を限度とします。

（注）当期末時点における保有資産21物件の築年数（不動産登記簿上の新築年月から、当期末までの年数をいいます。）を取得価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

		第11期 2021年12月31日	第12期 2022年6月30日	第13期 2022年12月31日	第14期 2023年6月30日	第15期 2023年12月31日
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	564,700	564,700	564,700	627,700	627,700
出資総額（純額）（注）	(百万円)	73,535	73,344	73,152	83,175	82,899
投資主数	(人)	9,405	9,333	10,506	11,124	11,489

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2 投資口に関する事項

当期末現在における投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)（注）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	161,932	25.80
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	129,790	20.68
野村信託銀行株式会社（投信口）	35,726	5.69
株式会社シーアールイー	22,550	3.59
JP MORGAN CHASE BANK 385771	11,123	1.77
株式会社横浜銀行	9,772	1.56
STATE STREET BANK WEST CLIENT – TREATY 505234	9,410	1.50
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,873	1.09
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,194	0.99
近畿産業信用組合	6,050	0.96
合 計	399,420	63.63

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 当期末現在における本投資法人の役員等は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円) (注2)
執行役員	伊藤 毅	CRE リートアドバイザーズ株式会社代表取締役	1,500
監督役員	磯部 健介	シティウワ法律事務所パートナー	1,500
	中村 健一	中村健一公認会計士・税理士事務所所長 株式会社ティムス監査役 株式会社ヒューマネティクス・イノベティブ・ソリューションズ・ジャパン監査役	1,500
会計監査人	PwC Japan 有限責任監査法人(注3)	-	12,000

(注1) 執行役員伊藤毅は、本投資法人の投資口を自己の名義で1,221口所有しており、監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬及び2023年9月の投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務報酬を加えた額を記載しています。

(注3) 本投資法人が監査証明を受けていたPwCあらた有限責任監査法人は、2023年12月1日付でPwC京都監査法人と合併し、PwC Japan有限責任監査法人に名称を変更しました(以下同じです)。

(2) 会計監査人の解任又は不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	CRE リートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営、会計事務等)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、三井住友信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	前期 2023年6月30日		当期 2023年12月31日	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産	物流施設	首都圏及び関西圏	153,139	94.4	152,444	94.7
		その他	2,659	1.6	2,640	1.6
	小計	155,798	96.0	155,085	96.3	
預金等のその他資産			6,451	4.0	5,924	3.7
資産総額計			162,250	100.0	161,009	100.0

(注1) 「保有総額」は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する貸借対照表計上額の比率を表しており小数第2位を四捨五入して記載しています。

2 主要な保有資産

当期末現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注2)	対総賃貸事業 収入比率 (%) (注3)	主たる用途
ロジスクエア大阪交野	22,155	71,018.95	71,018.95	100.0	14.3	物流施設
ロジスクエア狭山日高	17,418	71,211.10	71,211.10	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア枚方	15,111	42,885.36	42,885.36	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア浦和美園	12,431	47,885.92	47,885.92	100.0	8.8	物流施設
ロジスクエア三芳	11,389	37,931.49	37,931.49	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア久喜(注5)	8,836	40,879.78	40,879.78	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア草加	8,073	29,073.87	29,073.87	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア白井	7,441	28,502.98	28,502.98	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア新座	6,591	25,355.82	25,355.82	100.0	(注4)	物流施設
ロジスクエア羽生	6,178	34,009.62	34,009.62	100.0	(注4)	物流施設
合計	115,628	428,754.89	428,754.89	100.0	73.1	-

(注1) 「帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を百万円未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」、「賃貸面積」及び「稼働率」は、当期末時点のデータに基づき記載しています。なお、「賃貸可能面積」は各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。「賃貸面積」は各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積を記載しています。なお、各信託不動産に係る各賃貸借契約書においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。また、「稼働率」は賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を記載しています。

(注3) 「対総賃貸事業収入比率」は全体の不動産賃貸事業収益に対して各物件の不動産賃貸事業収益が占める割合を記載しています。

(注4) テナントより賃料の開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。

(注5) ロジスクエア久喜に関連して、信託受益権以外に株式会社久喜蒲工業団地管理センターの株式を保有しています。

3 不動産等組入資産明細

当期末現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態（注2）	帳簿価額	期末算定価額
			(百万円) (注3)	(百万円) (注4)
ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市河原井町22番地3	不動産信託受益権	8,836	11,700
ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市大字秀安字上郷476番地他	不動産信託受益権	6,178	7,700
ロジスクエア久喜II	埼玉県久喜市八甫字前谷1390番地5	不動産信託受益権	1,940	2,490
ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市緑区大字大門字東裏2500番地他（注5）	不動産信託受益権	12,431	15,800
ロジスクエア新座	埼玉県新座市中野一丁目13番20号	不動産信託受益権	6,591	8,380
ロジスクエア守谷	茨城県守谷市松並青葉二丁目8番地2他	不動産信託受益権	5,792	8,000
ロジスクエア川越	埼玉県川越市芳野台二丁目8番地45	不動産信託受益権	1,447	1,820
ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市永沼字向通2126番地他	不動産信託受益権	4,746	6,050
ロジスクエア草加	埼玉県草加市青柳一丁目5番35号	不動産信託受益権	8,073	9,830
ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北116番地2	不動産信託受益権	5,054	6,460
ロジスクエア瑞穂A	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字武蔵野896番地4他	不動産信託受益権	2,809	3,240
ロジスクエア瑞穂B	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字武蔵野896番地3他	不動産信託受益権	3,580	4,110
ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市大字地頭方字天神谷449番地12他	不動産信託受益権	4,809	5,810
ロジスクエア三芳	埼玉県入間郡三芳町大字上富字東永久保2291番地1	不動産信託受益権	11,389	13,700
ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市大字芦刈場字久保12番地1他	不動産信託受益権	17,418	19,400
ロジスクエア川越II	埼玉県川越市大字下小坂字上谷110番地1他	不動産信託受益権	3,195	3,720
ロジスクエア白井	千葉県白井市市字一億402番地3	不動産信託受益権	7,441	7,940
ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市西区見津が丘三丁目10番地4	不動産信託受益権	3,440	3,850
ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市星田北四丁目27番1号	不動産信託受益権	22,155	24,100
ロジスクエア枚方	大阪府枚方市春日北町一丁目1416番地1	不動産信託受益権	15,111	16,100
ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市曾根崎町字落合975番地1他	不動産信託受益権	2,640	3,860
合計			155,085	184,060

(注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。

(注2) 「不動産信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を表しています。

(注3) 「帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を百万円未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注4) 「期末算定価額」は、当期末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。その後の改正を含みます。）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。

(注5) 施行者をさいたま市大門上・下野田特定土地地区画整理組合とするさいたま市計画事業大門上・下野田特定土地地区画整理事業の施行地区内にあり、本土地区は仮換地及び保留地です。

本投資法人の保有する運用資産毎の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日				当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注3)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	賃貸事業 収入 期間中 (百万円) (注3)	対総賃貸 事業収入 比率 (%) (注3)
ロジスクエア久喜	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア羽生	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア久喜II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア浦和美園	3	100.0	397	9.4	3	100.0	398	8.8
ロジスクエア新座	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア守谷	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア川越	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア春日部	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア草加	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア八潮	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア瑞穂A	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア瑞穂B	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア上尾	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア三芳	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア狭山日高	4	94.1	(注3)	(注3)	5	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア川越II	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア白井	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア神戸西	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア大阪交野	5	100.0	644	15.2	5	100.0	647	14.3
ロジスクエア枚方	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスクエア鳥栖	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
合計	32	99.3	4,239	100.0	33	100.0	4,525	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各決算日時点における本投資法人の保有資産のテナント数（当該保有資産につき、マスターリース契約が締結されている場合、パススルー型マスターリース又は一部賃料固定型・一部パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型マスターリースの物件については、かかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転賃している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含まれていません。以下同じです。）の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき、「賃貸面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注3) 「賃貸事業収入期間中」及び「対総賃貸事業収入比率」については、テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

4 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末現在における本投資法人の特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	51,359,000	44,574,000	-
合 計		51,359,000	44,574,000	-

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、時価の記載は省略しています。

5 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

6 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

7 その他資産の状況

①株式・投資証券

銘柄	株式数 (株)	取得価格 (千円)		評価額 (千円) (注)		評価損益 (千円)	備考
		単 価	金 額	単 価	金 額		
株式会社久喜昌浦工業団地管理センター	10,500	1	10,500	1	10,500	-	(注)

(注) 当該非上場株式の評価額につきまして、取得原価を記載しています。

②その他特定資産の明細表

不動産及び不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、上記「3 不動産等組入資産明細」に含めて記載しており、当期末現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

8 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

保有資産において、現在計画している重要な資本的支出に該当する工事はありません。

2 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った重要な資本的支出に該当する工事は下記のとおりです。当期の資本的支出は38百万円であり、この他当期営業費用に区分された修繕費23百万円があります。

不動産等の名称	所在地	目 的	実施期間	支出金額 (百万円)
ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	電気設備工事	2023年10月	21

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項 目	前期	当期
	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
資産運用報酬	365,277	410,889
資産保管手数料	2,368	2,683
一般事務委託手数料	18,647	19,346
役員報酬	4,500	4,500
その他費用	42,560	34,277
合 計	433,353	471,697

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が前期に112,530千円あります。

2 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	1,020	-	0.345%	2024年 3月29日 (注5)	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	660	210	0.351%	2024年 3月29日 (注6)			
	小計		1,680	210					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年 2月7日	830	830	0.731% (注3)	2024年 1月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		650	650					
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社日本政策投資銀行		650	650					
	株式会社りそな銀行	550	550						
	株式会社西日本シティ銀行	350	350						
	株式会社三井住友銀行	527	-	0.402% (注3)	2023年 7月31日				
	株式会社みずほ銀行	527	-						
	株式会社日本政策投資銀行	527	-						
	株式会社りそな銀行	265	-						
	株式会社西日本シティ銀行	527	-						
	三井住友信託銀行株式会社	527	-						
	株式会社三井住友銀行	927	927	0.462% (注3)	2024年 7月31日				
	株式会社みずほ銀行	680	680						
	株式会社三菱UFJ銀行	310	310						
	株式会社日本政策投資銀行	325	325						
	株式会社りそな銀行	420	420						
	株式会社西日本シティ銀行	443	443						
	株式会社三井住友銀行	1,100	1,100	0.570% (注3)	2025年 1月31日				
	株式会社みずほ銀行	1,100	1,100						
	株式会社日本政策投資銀行	850	850						
	三井住友信託銀行株式会社	800	800						
	株式会社西日本シティ銀行	700	700						
	株式会社福岡銀行	650	650						
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	800	800	0.639% (注3)	2026年 1月30日				
	株式会社みずほ銀行	700	700						
	株式会社西日本シティ銀行	500	500						
	株式会社日本政策投資銀行	450	450						
	株式会社福岡銀行	350	350						
	三井住友信託銀行株式会社	300	300						
	株式会社りそな銀行	300	300						
	株式会社三井住友銀行	1,500	1,500	0.608% (注3)	2026年 7月31日				
株式会社みずほ銀行	1,400	1,400							
株式会社日本政策投資銀行	1,200	1,200							
三井住友信託銀行株式会社	800	800							
株式会社りそな銀行	500	500							
株式会社SBI新生銀行	500	500							
株式会社百十四銀行	500	500							
株式会社西日本シティ銀行	400	400							
株式会社福岡銀行	300	300							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 7月31日	1,000	1,000	0.649% (注3)	2027年 1月29日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		850	850					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行	200	200	0.471% (注3)	2025年 7月31日				
	株式会社三井住友銀行	900	900						
	株式会社みずほ銀行	800	800						
	株式会社日本政策投資銀行	600	600						
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700						
	三井住友信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社SBI新生銀行	400	400						
	株式会社あおぞら銀行	400	400						
	株式会社富山銀行	300	300	0.587% (注3)	2027年 7月30日				
	株式会社三井住友銀行	900	900						
	株式会社みずほ銀行	700	700						
	株式会社日本政策投資銀行	500	500						
	三井住友信託銀行株式会社	400	400						
	株式会社SBI新生銀行	400	400						
	株式会社あおぞら銀行	600	600						
	株式会社三井住友銀行	936	936	0.595% (注3)	2028年 1月31日				
	株式会社みずほ銀行	785	785						
	株式会社三菱UFJ銀行	785	785						
	株式会社ゆうちょ銀行	700	700						
	株式会社りそな銀行	499	499						
	株式会社西日本シティ銀行	319	319						
	株式会社日本政策投資銀行	250	250	0.546% (注3)	2027年 3月31日				
	株式会社三井住友銀行	600	600						
	株式会社みずほ銀行	500	500						
	株式会社静岡銀行	450	450						
	株式会社日本政策投資銀行	350	350						
	株式会社三菱UFJ銀行	350	350						
	株式会社福岡銀行	250	250						
	株式会社百十四銀行	250	250						
	株式会社山口銀行	250	250						
三井住友信託銀行株式会社	200	200							
株式会社SBI新生銀行	200	200							
株式会社あおぞら銀行	200	200							
株式会社富山銀行	200	200							
株式会社山梨中央銀行	200	200	0.576% (注3)	2027年 9月30日					
株式会社三井住友銀行	650	650							
株式会社みずほ銀行	550	550							
株式会社日本政策投資銀行	500	500							
株式会社SBI新生銀行	400	400							
株式会社あおぞら銀行	400	400							
株式会社山口銀行	300	300							
三井住友信託銀行株式会社	250	250							
株式会社山梨中央銀行	250	250							
株式会社百十四銀行	200	200							
株式会社三井住友銀行	830	830	0.596%	2028年 7月31日					
株式会社みずほ銀行	650	650							
株式会社日本政策投資銀行	650	650							
株式会社三菱UFJ銀行	650	650							
株式会社りそな銀行	550	550							
株式会社西日本シティ銀行	350	350							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要			
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年 7月29日	375	375	0.546%	2028年 7月31日	期限一括	(注4)	無担保 無保証			
	株式会社みずほ銀行		300	300								
	株式会社日本政策投資銀行		225	225								
	株式会社りそな銀行		200	200								
	株式会社西日本シティ銀行		100	100								
	株式会社三井住友銀行	2023年 1月31日	830	830	0.496%	2028年 1月31日						
	株式会社みずほ銀行		650	650								
	株式会社日本政策投資銀行		650	650								
	株式会社三菱UFJ銀行		650	650								
	株式会社りそな銀行		550	550								
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	1,000	-	0.395%	2024年 9月30日 (注7)						
	株式会社みずほ銀行		1,000	-								
	株式会社三井住友銀行	2023年 3月31日	850	850	0.397%	2026年 3月31日						
	株式会社みずほ銀行		700	700								
	株式会社日本政策投資銀行		550	550								
	株式会社りそな銀行		400	400								
	三井住友信託銀行株式会社		400	400								
	株式会社SBI新生銀行		300	300								
	株式会社あおぞら銀行		300	300								
	株式会社福岡銀行		250	250								
	株式会社山口銀行		200	200								
	株式会社静岡銀行		200	200								
	株式会社山梨中央銀行		200	200								
	株式会社千葉銀行		200	200								
	株式会社三井住友銀行		2023年 3月31日	800						800	0.960% (注3)	2028年 9月29日
	株式会社みずほ銀行			700						700		
	株式会社日本政策投資銀行			400						400		
	株式会社りそな銀行	250		250								
	三井住友信託銀行株式会社	200		200								
	株式会社SBI新生銀行	200		200								
株式会社あおぞら銀行	200	200										
株式会社山口銀行	100	100										
株式会社静岡銀行	100	100										
株式会社山梨中央銀行	100	100										
株式会社千葉銀行	200	200										
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 4月3日	700	700	0.880%	2027年 9月30日							
株式会社三井住友銀行	2023年 7月31日	-	527	0.909% (注3)	2029年 1月31日							
株式会社みずほ銀行		-	527									
株式会社日本政策投資銀行		-	527									
株式会社りそな銀行		-	265									
三井住友信託銀行株式会社		-	527									
株式会社西日本シティ銀行		-	527									
小計		66,819	64,819									
合計		68,499	65,029									

- (注1) 1年内返済予定の長期借入金は、長期借入金に含めて記載しています。
(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。
(注4) 資金用途は、不動産信託受益権等の購入代金、借入金の借換資金等です。
(注5) 2023年9月29日付で全額1,020百万円を期限前返済しています。
(注6) 2023年10月31日付で全額450百万円を期限前返済しています。
(注7) 2023年9月22日付で全額2,000百万円を期限前返済しています。
(注8) 上記借入金については本投資法人と各個別金融機関との「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間において同順位である旨の特約が付されています。

3 投資法人債

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
CRE ロジスティクスファンド投資法人第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2020年 9月8日	2,000	2,000	0.530%	2025年 9月8日	期限一括	(注)	無担保 無保証
CRE ロジスティクスファンド投資法人第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2021年 11月26日	2,000	2,000	0.720%	2031年 11月26日	期限一括	(注)	無担保 無保証
CRE ロジスティクスファンド投資法人第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2023年 9月22日	-	2,000	0.789%	2028年 9月21日	期限一括	(注)	無担保 無保証
合計		4,000	6,000					

(注) 資金用途は既存借入金の返済資金です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2 その他の資産の売買状況等

不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち不動産等以外の取引については、ひなた監査法人に調査を委託しています。2023年7月1日から2023年12月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は金利スワップ取引が1件であり、当該取引についてひなた監査法人より調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては金利スワップ取引について取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他当該金利スワップ取引の内容に関するについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) %
		支払先	支払額 (B) (千円)	
管理委託費	266,139	株式会社シーアールイー	263,053	98.8

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の取引以外に、当期中に利害関係人等へ支払った支払額は下記のとおりです。

株式会社シーアールイー	6,510千円 (修繕費等)
株式会社エンパイオC・エナジー	5,762千円 (電気使用料)
株式会社APT	1,700千円 (修繕費等)

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社（CREリートアドバイザーズ株式会社）は当期末現在において、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する事項はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

「II 貸借対照表」、「III 損益計算書」、「IV 投資主資本等変動計算書」、「V 注記表」及び「VI 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人の状況

1 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

2 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

当期において、投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2023年8月15日	投資法人債の募集その他に係る一般事務の委託	投資法人債発行につき、投資法人債の募集等に関する事務を、SMB C日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社に委託することを決定しました。 投資法人債発行につき、投資法人債財務及び発行・支払代理に関する一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託することを決定しました。

2 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	717,806	1,193,356
信託現金及び信託預金	4,251,824	4,266,788
営業未収入金	86,746	75,167
前払費用	156,989	114,231
未収消費税等	929,030	-
未収還付法人税等	-	14
流動資産合計	6,142,397	5,649,558
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	79,127,987	79,165,328
減価償却累計額	△5,248,262	△5,972,396
信託建物 (純額)	73,879,724	73,192,932
信託構築物	3,470,377	3,470,377
減価償却累計額	△196,475	△222,165
信託構築物 (純額)	3,273,902	3,248,211
信託工具、器具及び備品	20,767	21,452
減価償却累計額	△2,422	△4,442
信託工具、器具及び備品 (純額)	18,344	17,009
信託土地	78,626,947	78,626,947
有形固定資産合計	155,798,919	155,085,101
無形固定資産		
その他	1,548	1,346
無形固定資産合計	1,548	1,346
投資その他の資産		
投資有価証券	10,500	10,500
長期前払費用	235,190	200,263
繰延税金資産	20	6
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	255,710	220,770
固定資産合計	156,056,179	155,307,218
繰延資産		
投資口交付費	32,411	22,424
投資法人債発行費	19,497	30,500
繰延資産合計	51,908	52,924
資産合計	162,250,485	161,009,701

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	271,316	245,809
短期借入金	1,680,000	210,000
1年内返済予定の長期借入金	6,580,000	6,785,000
未払費用	350,494	387,658
未払法人税等	1,023	645
未払消費税等	-	324,616
前受金	807,650	809,667
その他	357,785	161,606
流動負債合計	10,048,269	8,925,004
固定負債		
投資法人債	4,000,000	6,000,000
長期借入金	60,239,000	58,034,000
信託預り敷金及び保証金	2,774,946	2,966,591
その他	11,955	11,532
固定負債合計	67,025,902	67,012,123
負債合計	77,074,172	75,937,128
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	84,318,685	84,318,685
出資総額控除額	△1,143,170	△1,418,730
出資総額 (純額)	83,175,514	82,899,954
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,000,797	2,172,618
剰余金合計	2,000,797	2,172,618
投資主資本合計	85,176,312	85,072,573
純資産合計	※1 85,176,312	※1 85,072,573
負債純資産合計	162,250,485	161,009,701

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日		自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	4,098,885	※1	4,387,346
その他賃貸事業収入	※1	140,688	※1	137,665
営業収益合計		4,239,573		4,525,011
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,476,107	※1	1,564,907
資産運用報酬		365,277		410,889
資産保管手数料		2,368		2,683
一般事務委託手数料		18,647		19,346
役員報酬		4,500		4,500
その他営業費用		42,560		34,277
営業費用合計		1,909,461		2,036,604
営業利益		2,330,112		2,488,406
営業外収益				
受取利息		31		25
受取配当金		-		525
未払分配金戻入		91		312
還付加算金		-		664
固定資産税等還付金		4,799		-
営業外収益合計		4,923		1,527
営業外費用				
支払利息		177,402		199,239
投資法人債利息		12,500		16,789
融資関連費用		116,522		85,308
投資口交付費償却		11,005		9,987
投資法人債発行費償却		2,184		3,126
その他		13,623		2,425
営業外費用合計		333,238		316,876
経常利益		2,001,796		2,173,057
税引前当期純利益		2,001,796		2,173,057
法人税、住民税及び事業税		1,027		742
法人税等調整額		△ 9		13
法人税等合計		1,018		756
当期純利益		2,000,777		2,172,300
前期繰越利益		20		317
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,000,797		2,172,618

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	74,295,196	△ 1,143,170	73,152,025	3,542,947	3,542,947	76,694,973	76,694,973
当期変動額							
新投資口の発行	10,023,489		10,023,489			10,023,489	10,023,489
剰余金の配当				△ 3,542,927	△ 3,542,927	△ 3,542,927	△ 3,542,927
当期純利益				2,000,777	2,000,777	2,000,777	2,000,777
当期変動額合計	10,023,489	-	10,023,489	△ 1,542,149	△ 1,542,149	8,481,339	8,481,339
当期末残高	※1 84,318,685	△ 1,143,170	83,175,514	2,000,797	2,000,797	85,176,312	85,176,312

当期 (自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日)

(単位：千円)

	投資主資本					投資主資本 合計	純資産合計
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期末残高	84,318,685	△ 1,143,170	83,175,514	2,000,797	2,000,797	85,176,312	85,176,312
当期変動額							
利益超過分配		△ 275,560	△ 275,560			△ 275,560	△ 275,560
剰余金の配当				△ 2,000,479	△ 2,000,479	△ 2,000,479	△ 2,000,479
当期純利益				2,172,300	2,172,300	2,172,300	2,172,300
当期変動額合計	-	△ 275,560	△ 275,560	171,820	171,820	△ 103,739	△ 103,739
当期末残高	※1 84,318,685	△ 1,418,730	82,899,954	2,172,618	2,172,618	85,072,573	85,072,573

重要な会計方針に係る事項に関する注記

項目	期別 前期（ご参考） 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～80年 構築物 10～80年 工具、器具及び備品 3～10年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～80年 構築物 10～80年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却を行っています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり均等償却を行います。	(1) 投資口交付費 3年間にわたり均等償却を行っています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり均等償却を行います。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は37,469千円です。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期においては該当ありません。

項目	期別 前期（ご参考） 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップについては特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金

貸借対照表に関する注記

前期 (ご参考) 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

損益計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 3,926,578	賃料収入 4,199,142
共益費収入 172,307	共益費収入 188,203
計 4,098,885	計 4,387,346
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 115,431	水道光熱費収入 110,944
その他収入 25,257	その他収入 26,720
計 140,688	計 137,665
不動産賃貸事業収益合計 4,239,573	不動産賃貸事業収益合計 4,525,011
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理委託費 232,014	管理委託費 266,139
水道光熱費 125,614	水道光熱費 118,231
公租公課 384,196	公租公課 384,167
損害保険料 12,057	損害保険料 12,302
修繕費 10,796	修繕費 23,566
減価償却費 703,109	減価償却費 751,844
その他賃貸事業費用 8,318	その他賃貸事業費用 8,656
不動産賃貸事業費用合計 1,476,107	不動産賃貸事業費用合計 1,564,907
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,763,466	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,960,103

投資主資本等変動計算書に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 627,700口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 627,700口

税効果会計に関する注記

前期 (ご参考) 2023年6月30日	当期 2023年12月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 20	未払事業税損金不算入額 6
繰延税金資産合計 20	繰延税金資産合計 6
(繰延税金資産の純額) 20	(繰延税金資産の純額) 6
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.44%	支払分配金の損金算入額 △31.45%
その他 0.03%	その他 0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

リースにより使用する固定資産に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金融商品に関する注記

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に運用を行っています。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債については、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得、本投資法人の運営に要する資金等を使用とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社が資金繰予定表を作成し手許流動性を管理すること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、市場価格のない株式等は次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,580,000	6,588,180	8,180
(2) 投資法人債	4,000,000	3,959,800	△ 40,200
(3) 長期借入金	60,239,000	60,170,521	△ 68,478
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

(2) ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	51,359,000	44,779,000	※	-

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。（上記（1）及び（3）参照）

(注2) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	2,000,000	-	-	2,000,000
長期借入金	6,580,000	10,705,000	12,450,000	13,650,000	15,304,000	8,130,000
合 計	6,580,000	10,705,000	14,450,000	13,650,000	15,304,000	10,130,000

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

1 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、新たな運用資産の取得等に際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

余剰資金は、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、慎重に運用を行っています。

また、デリバティブ取引については、借入れその他の資金調達に係る金利変動リスクその他のリスクをヘッジするために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債については、主に不動産を信託財産とする信託受益権の取得、本投資法人の運営に要する資金等を使用とした資金調達です。このうち変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用しています。デリバティブ取引は、金利スワップであり、変動金利による資金調達の支払利息を実質固定化することにより、金利変動リスクをヘッジする取引を行っています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では資産運用会社が資金繰予定表を作成し手許流動性を管理すること等により流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。また、「2 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2 金融商品の時価等に関する事項

2023年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、市場価格のない株式等は次表には含めておりません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価 (注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,785,000	6,787,829	2,829
(2) 投資法人債	6,000,000	5,935,000	△65,000
(3) 長期借入金	58,034,000	57,858,523	△175,476
デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元金金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる割引率で割り引いて算定する方法によっています。
- (2) 投資法人債
日本証券業協会による公表参考値によっています。
- デリバティブ取引
 - (1) ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
 - (2) ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	51,359,000	44,574,000	※	-

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記(1)及び(3)参照)

(注2) 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	2,000,000	-	-	2,000,000	2,000,000
長期借入金	6,785,000	10,100,000	15,050,000	14,250,000	15,734,000	2,900,000
合 計	6,785,000	12,100,000	15,050,000	14,250,000	17,734,000	4,900,000

賃貸等不動産に関する注記

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) (ご参考)

本投資法人では、主として首都圏及び関西圏において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
133,767,294	22,031,625	155,798,919	183,540,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 当期の増減額のうち、主な増加額は2物件(ロジスクエア白井及びロジスクエア枚方)の取得(22,692,852千円)によるものであり、主な減少額は減価償却費(703,109千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

本投資法人では、主として首都圏及び関西圏において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用物流施設を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額 (注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
155,798,919	△713,817	155,085,101	184,060,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
 (注2) 当期の増減額のうち、主な減少額は減価償却費(751,844千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

収益認識に関する注記

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
顧客との契約から生じる収益 (注)		
水道光熱費収入	115,431	110,944
その他の収益		
賃料収入	3,926,578	4,199,142
共益費収入	172,307	188,203
その他収入	25,257	26,720
外部顧客への売上高	4,239,573	4,525,011

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は水道光熱費収入です。

関連当事者との取引に関する注記

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
利害関係人等	株式会社シーアールイー	不動産業	3.59	管理委託費の支払	229,238	営業未払金	42,134
				不動産などの賃貸 (注5)	657,786	前受金	171,392
				不動産信託受益権の 購入	22,506,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	-	長期借入金の借入れ	600,000	1年内返済予定 の長期借入金	527,000
				-	-	長期借入金	3,750,000

- (注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
 (注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
 (注3) 千円未満を切捨てて表示しています。
 (注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
 (注5) エンドテナントとの賃貸借契約にかかわらず、マスターリース契約上の月額賃料を一定期間固定金額で受領している場合には、当該期間における賃料を含めています。

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2) (注3)	科目	期末残高 (千円) (注2) (注3)
利害関係人等	株式会社シーアールイー	不動産業	3.59	管理委託費の支払	263,053	営業未払金	42,149
				不動産などの賃貸 (注5)	573,704	前受金	71,999
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業 及び 信託業	-	長期借入金の借入れ	527,000	長期借入金	4,277,000
				長期借入金の返済	527,000		

- (注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
 (注2) 取引金額には消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
 (注3) 千円未満を切捨てて表示しています。
 (注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
 (注5) エンドテナントとの賃貸借契約にかかわらず、マスターリース契約上の月額賃料を一定期間固定金額で受領している場合には、当該期間における賃料を含めています。

1口当たり情報に関する注記

前期 (ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日		当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日	
1口当たり純資産額	135,695円	1口当たり純資産額	135,530円
1口当たり当期純利益	3,361円	1口当たり当期純利益	3,460円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。 なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当期 自 2023年7月1日 至 2023年12月31日
当期純利益	(千円) 2,000,777	2,172,300
普通投資主に帰属しない金額	(千円) -	-
普通投資口に係る当期純利益	(千円) 2,000,777	2,172,300
期中平均投資口数	(口) 595,197	627,700

重要な後発事象に関する注記

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
I. 当期末処分利益	2,000,797,872	2,172,618,851
II. 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	275,560,300	225,344,300
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,276,040,200 (3,626)	2,397,814,000 (3,820)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	2,000,479,900 (3,187)	2,172,469,700 (3,461)
うち利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金)	275,560,300 (439)	225,344,300 (359)
IV. 次期繰越利益	317,972	149,151
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数627,700口の整数倍の最大値となる2,000,479,900円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条(2)に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。さらに、当期は、1口当たり分配金を平準化することを目的として、継続的な利益超過分配金に加え、一時的な利益超過分配金を分配することとしました。かかる方針をふまえ、減価償却費の39.2%にほぼ相当する額である275,560,300円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第39条(1)に定める分配方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数627,700口の整数倍の最大値となる2,172,469,700円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人は、本投資法人の規約第39条(2)に定める金銭の分配の方針に基づき、毎期継続的に利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)を行います。かかる方針をふまえ、減価償却費の30.0%にほぼ相当する額である225,344,300円を、利益を超える金銭の分配(税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し)として分配することとしました。</p>

(注) 本投資法人は、安定的な分配の維持又は本投資法人における課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断した場合、法令等(投資協会の定める規則等を含みます。)において定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年2月16日

C R E ロジスティクスファンド投資法人 役員会 御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

山口健志

指定有限責任社員

業務執行社員

公認会計士

佐藤孝

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、C R E ロジスティクスファンド投資法人の2023年7月1日から2023年12月31日までの第15期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前に基づき重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(注) 上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月 30 日	当期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年 12 月 31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,001,796	2,173,057
減価償却費	703,378	752,046
投資口交付費償却	11,005	9,987
投資法人債発行費償却	2,184	3,126
受取利息	△ 31	△ 25
支払利息	189,902	216,029
営業未収入金の増減額 (△は増加)	17,064	11,578
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 929,030	929,030
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 9,987	42,757
営業未払金の増減額 (△は減少)	34,189	△ 25,198
未払費用の増減額 (△は減少)	△ 78,261	31,460
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 83,501	324,616
前受金の増減額 (△は減少)	103,522	2,016
長期前払費用の増減額 (△は増加)	2,455	34,926
その他	199,589	2,270
小計	2,164,276	4,507,681
利息の受取額	31	25
利息の支払額	△ 189,270	△ 210,325
法人税等の支払額	△ 836	△ 1,120
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,974,199	4,296,261
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 22,729,476	△ 38,334
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 4,916	△ 7,580
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	513,115	32
使途制限付預金の払出による収入	2,949	4,548
使途制限付預金の預入による支出	△ 307,869	△ 119,534
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 22,526,196	△ 160,869
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,480,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 800,000	△ 1,470,000
長期借入れによる収入	13,830,000	2,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,680,000	△ 4,900,000
投資法人債の発行による収入	-	1,985,870
投資口の発行による収入	9,998,876	-
分配金の支払額	△ 3,542,050	△ 2,275,735
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,286,825	△ 3,759,864
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 2,265,170	375,527
現金及び現金同等物の期首残高	5,569,833	3,304,662
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,304,662	※1 3,680,190

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

重要な会計方針に関する注記（参考情報）

	前期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	当期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年 6 月30日	当期 自 2023年 7 月 1 日 至 2023年12月31日
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (2023年 6 月30日現在) 現金及び預金 717,806 信託現金及び信託預金 4,251,824 使途制限付預金（注） <u>△ 1,664,968</u> 現金及び現金同等物 <u>3,304,662</u>	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円) (2023年12月31日現在) 現金及び預金 1,193,356 信託現金及び信託預金 4,266,788 使途制限付預金（注） <u>△ 1,779,954</u> 現金及び現金同等物 <u>3,680,190</u>

(注) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。

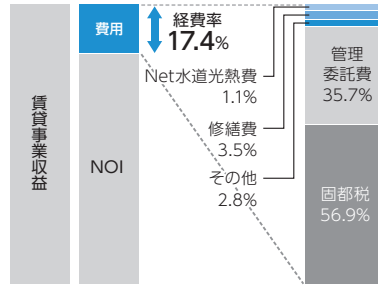
特集

Top Interview

この費用項目が賃貸事業費用全体に占める割合はそれぞれ1:1%、3:5%と小さくなっています。本投資法人の場合、シングルテナント物件は原則としてテナントと電力供給会社の間で電力供給契約を直接契約していただいています。マルチテナント物件は、専有部での使用料金は本投資法人が立て替えを行い、同額をテナント企業に請求する仕組みになっています。したがって、本投資法人が実質的にインフレリスクを負っているのは、マルチテナント物件のエントランスやカフェテリア等の共用部

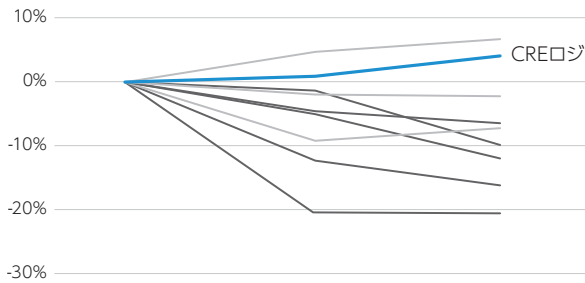
Q 水道光熱費や修繕費はどの程度インフレの影響を受けているのでしょうか？

インフレの影響を受けにくい収支構造
本投資法人の2023年12月期の賃貸事業費用の内訳



水道光熱損益率はほぼ一定で推移

上場物流リート直近3年間の水道光熱損益率の変動幅

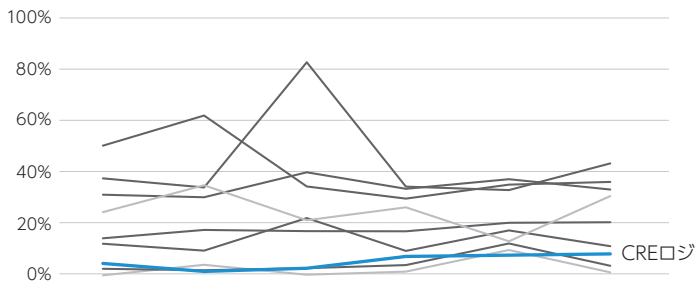


次に修繕費についてですが、工事金額（修繕費・資本的支出の合計金額）は減価償却費に対して、おおむね5〜10%の範囲で推移しており、今後については5〜15%の程度で推移することを想定しています。

から発生する水道光熱費に限られています。直近の水道光熱損益率はほぼ一定であり、他の物流リートと比較しても安定的に推移しています。

工事金額(修繕費・資本的支出)は低位に推移

上場物流リート直近6期の減価償却費に対する工事金額の割合



収益面では分配金の源泉である賃料を着実に増額させ、費用面ではインフレに伴う負担を極力生じさせない構造を構築し、今後も物件の収益力を最大化してまいります。引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

特集 Top Interview

伊藤社長に聞く

「物価上昇への対応について」

CRE ロジスティクスファンド投資法人 執行役員
CREリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長
伊藤 毅



Q 2022年頃から物価の上昇が続いていますが、リートの運用に対してはどのような影響がありますか？

A インフレは一過性のもものではなく、今後も継続すると思われるため、加えて2022年12月以降、日本銀行による金融政策の変更を受けて、長期金利水準が徐々に切り上がっています。このように本投資法人を取り巻く外部環境が変化していることから、昨年8月に成長戦略を再検証しました。

環境認識

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

資産	負債	純資産
Net Cash Flowの引き上げ	負債コストの抑制と財務安定性の確保	資本コストを意図した資金調達

1口当たりNAV・DPUの継続的な成長を目指す

Q そのような懸念があるなか、インフレに対してどのような取り組みをされているのでしょうか？

A まず収益面から申し上げますと、本投資法人では、長期賃貸借契約の期間満了時において、平均賃料変動率は+5.2%となっており、テナントとの交渉の結果、賃料を確実に増加させることができていると見られます。次に、費用面については、物流施設は他のアセットに比べ、経費(減価償却費を除いた賃貸事業費用)が少ない傾向があり、本投資法人の2023年12月期の経費率(賃貸事業収益に対する経費の割合)は17.4%でした。このうち、約36%を管理委託費が占めますが、固定部分と賃料に連動する報酬体系であるため、賃料収入が増えることにより増加はしません。また、インフレの影響を受けやすい水道光熱費や修繕費の割合は小さく、適切にコントロールがなされています。