

証券コード3487



CREロジスティクスファンド投資法人

第6回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料

ロジステア枚方

大阪府枚方市の中部に位置し周辺は大規模な工場が立ち並び24時間操業可能な工業専用地域に立地。
第二京阪道路「交野北」ICより約3.3km、国道1号より約1.5kmに位置し、主要な幹線道路へのアクセスにも優れる。

2023年3月23日

CREリートアドバイザーズ株式会社

ディスクレーマー

- 本資料は、2023年3月23日付「新投資口発行(グリーンエクイティ・オフリング)及び投資口売出しに関するお知らせ」、「2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「資金の借入れ(グリーンローンを含む)に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず、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。)が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書及びその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期していますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及び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。)の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料には、現在の計画、目標、予想及びその業績に関するその他の将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要因により、これらの見通しとは異なることがあります。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2023年3月23日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。
- 本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)は1933年米国証券法に従って登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
- 本資料は日本の居住者が利用するために作成されたものであり、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

注:各ページの注記は、別途記載される場合を除き、当該ページ又は本資料末尾の注記欄に記載しています。

オフリング・ハイライト 兼 目次

0.	上場後5年間の確かな実績	… 5ページ
	<ul style="list-style-type: none">2018年2月の上場以降、本投資法人の特徴に沿った規律ある資産運用を遂行	
1.	継続的な投資主価値向上を実現	… 9ページ
	<ul style="list-style-type: none">公募増資を重ねるごとにLTVを低下させながら、1口当たり分配金・1口当たりNAVを向上時機を捉えた5回の公募増資や各施策の実行により、投資口価格及び時価総額が上昇2018年以降のトータルリターンは96%とJ-REITにおいて第1位	
2.	ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質が向上	… 14ページ
	<ul style="list-style-type: none">CREが開発した「築浅」・「好立地」かつ「消費地に近接」した高品質な物件を継続して取得大阪・千葉所在の物件取得により、エリア分散をはじめとしたポートフォリオ分散が進展	
3.	継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略	… 23ページ
	<ul style="list-style-type: none">豊富なパイプラインを活用し、今後も規律を伴い、適切な時期に物件を取得することにより、継続的な分配金成長を目指すテナントとの丁寧なコミュニケーションにより、賃料増額を実現し、稼働率は安定的かつ高水準で推移昨今の電気料金高騰の影響は限定的適切な資産運用及び財務運営の結果、R&IからA (安定的)、JCRからA+ (安定的)と信用格付が向上資金調達手段の多様化及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進2022年GRESBにおいて5 Starsを獲得したほか、J-REITで初めてポートフォリオの100%をグリーンビルディング化し、ESGを推進	
4.	Appendix	… 39ページ

注：本ページに記載の各用語の定義については、表紙及び6ページ以降の各ページの注記をご参照ください。

第6回公募増資のサマリー

大阪・千葉に所在する築浅・好立地のロジスクエアを取得



取得予定価格
22,506 百万円



物件数
2 物件

鑑定NOI利回り
4.2 %

インプライドキャップレート
4.0 %

資
産

ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質が向上

	取得予定資産 取得前	取得予定資産 取得後
物件数	19 物件	21 物件
取得(予定)価格	136,998 百万円	159,504 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.7 %	4.6 %
テナント数	31 件	33 件
平均築年数	5.3 年	4.5 年
稼働率	100.0 %	100.0 %
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %

負
債

LTVの適切なコントロール、新規借入先の招聘を推進

	本借入れ前	本借入れ後
LTV	2022年6月期末 43.9 %	2023年12月期末予想 43.9 %
有利子負債額	2023年2月末日 60,319 百万円	2023年4月3日予定 72,639 百万円
借入金融機関数	16 社	17 社
借入れ増加額	12,320 百万円	

純
資
産

1口当たり分配金・1口当たりNAVが向上

	第13期 (2022年12月期)	第6回PO後
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	資産取得・譲渡後 巡航予想 3,637 円	第6回PO後 巡航予想 3,747 円 (+3.0%)
1口当たりNAV	169,195 円	第6回PO後 171,097 円 (+1.1%)
新投資口発行数(上限)	63,000 口 (発行済投資口数対比11.2%)	
発行価額の総額(見込額)(上限)	10,829 百万円	
オファリング形態	国内オファリング(旧臨時報告書方式)	

0. 上場後5年間の確かな実績



ロジスクエア白井

千葉県内陸部の工業団地として最大規模の白井工業団地内に位置し、周辺は大規模な工場・倉庫が立ち並ぶ24時間操業可能な工業専用地域に立地。

2018年2月の上場以降、一貫して掲げる3つの特徴

1. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ

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

2. 長期安定的な資産運用

長期賃貸借契約とCREの高い管理能力

3. 明確な外部成長戦略

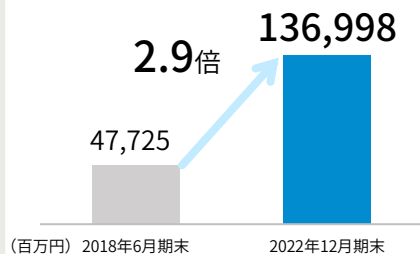
CREとの強力なスポンサーサポート契約



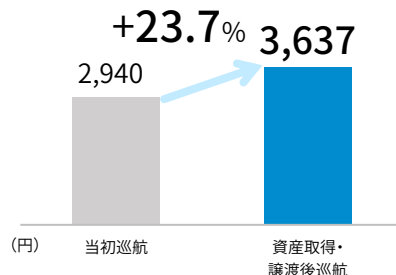
特徴に沿って規律ある資産運用を行い、継続的に成長

規律ある物件取得とその効果

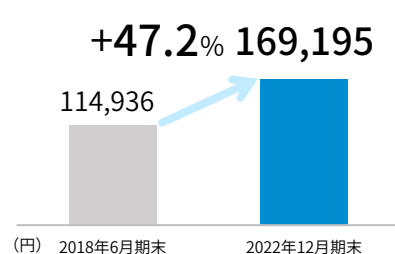
資産規模



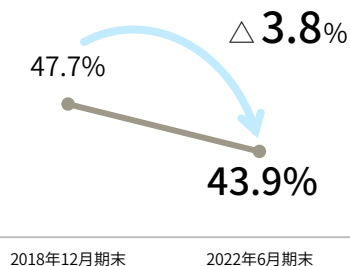
巡航DPU



1口当たりNAV

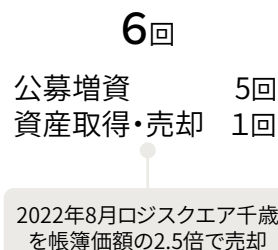


LTV



ポートフォリオの状況と変化

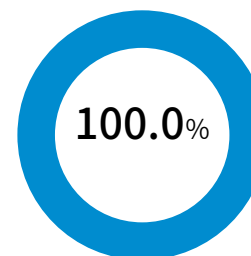
資産アクション



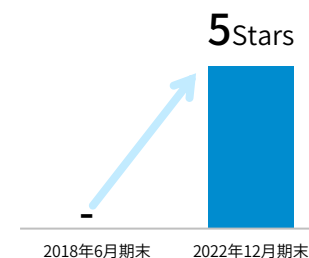
稼働率



ロジスクエア比率

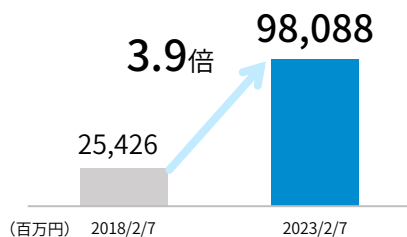


GRESB



マーケット／外部評価

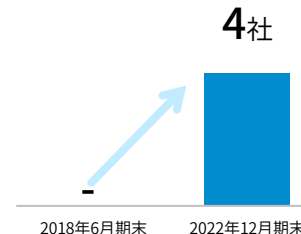
時価総額



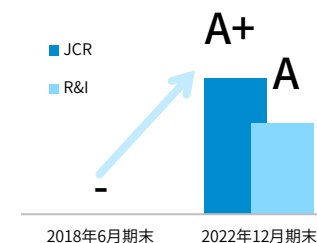
指数組入れ

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

アナリストカバレッジ



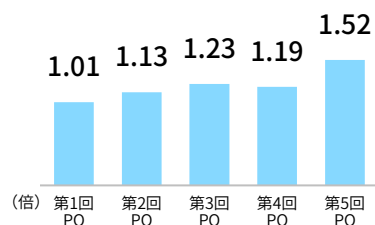
信用格付



資本市場を尊重した資金調達を実施し、投資主価値を向上

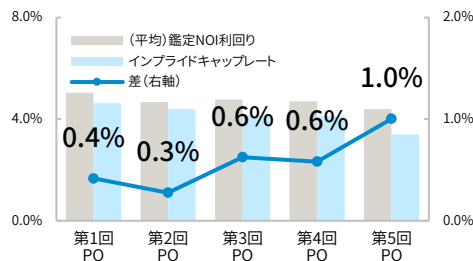
PO公表時のNAV倍率

平均 **1.21** 倍



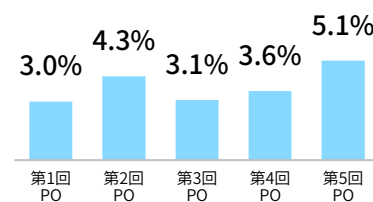
PO公表時の鑑定NOI利回り
インプライドキャップレートとの差

平均 **0.6** %



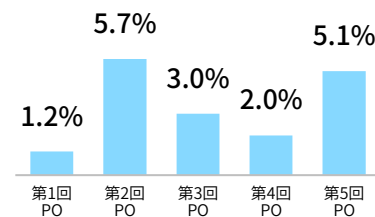
PO時の巡航分配金成長率

平均 **3.8** %



PO時の1口当たりNAV成長率

平均 **3.4** %



環境の変化を捉え、POのたびに新たな取り組みを実施

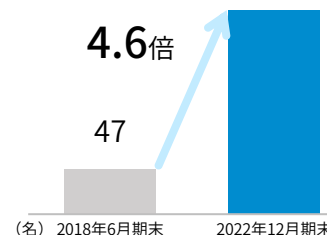
- 第1回 PO: ロードショー資料のHP公開の試みとこれに伴う目論見書口絵の廃止。スポンサー及び本資産運用会社の各経営陣が、POと同時に投資口を取得
- 第2回 PO: ロードショー資料に業績予想を掲載し、同等の情報量の補足説明資料を公開
- 第3回 PO: コロナショック以降J-REIT初の国内POを実施し、ハードPOT方式を採用
- 第4回 PO: 募集期間を1営業日に短縮
- 第5回 PO: 国内外の機関投資家のみを対象としたPOを実施。エクイティ・借入れともにグリーンファイナンスを実施し、目論見書を電子交付

↑ いずれもJ-REIT初 ↓

投資主数

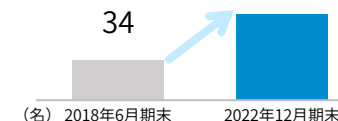
外国人投資家

215

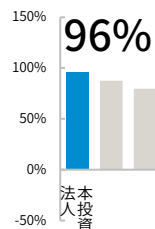


国内金融機関

72



2018年以降のトータルリターンはJ-REITで第1位



投資口価格上昇 **64%** J-REIT 1位/53法人

受取分配金 **31%** J-REIT 2位/53法人

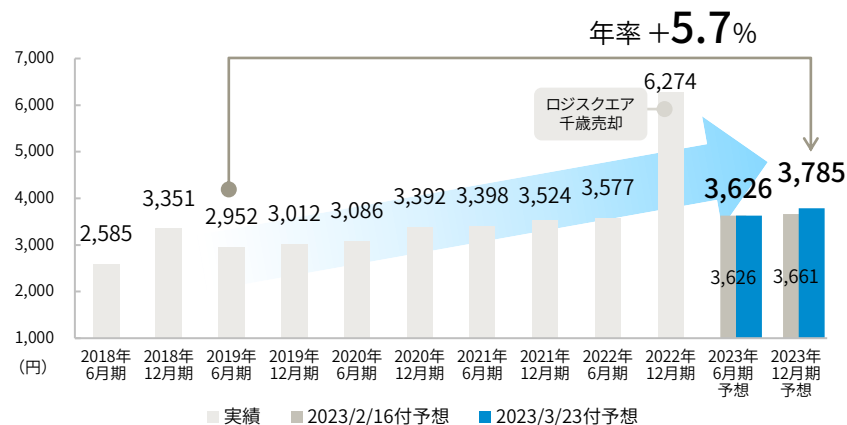
1. 継続的な投資主価値向上を実現

ロジクスエア大阪

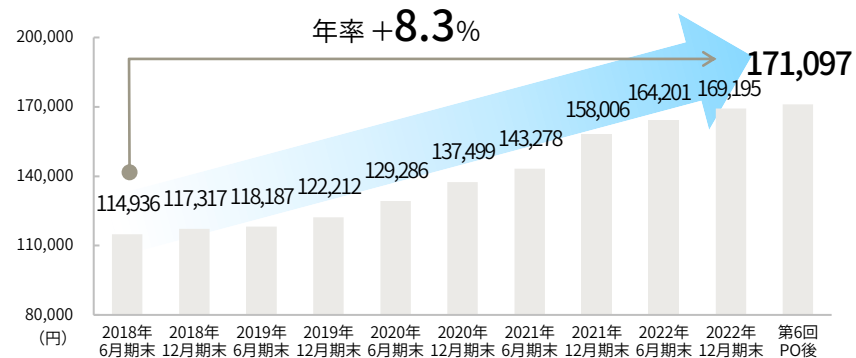
大阪市内、京都市内への配送はもとより第二京阪道路経由での近畿自動車道、中国自動車道、阪神高速道路の利用により関西エリアを広くカバーする広域物流拠点立地として優位。

LTVの低下を伴いながら、1口当たり分配金・1口当たりNAVを成長

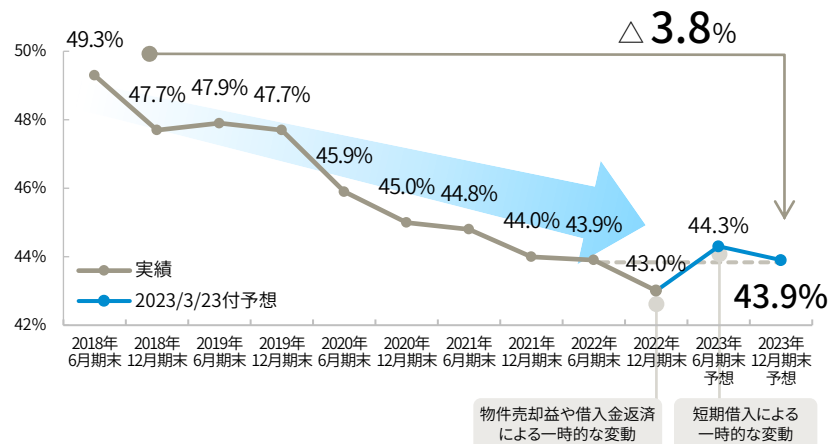
1口当たり分配金 (DPU)



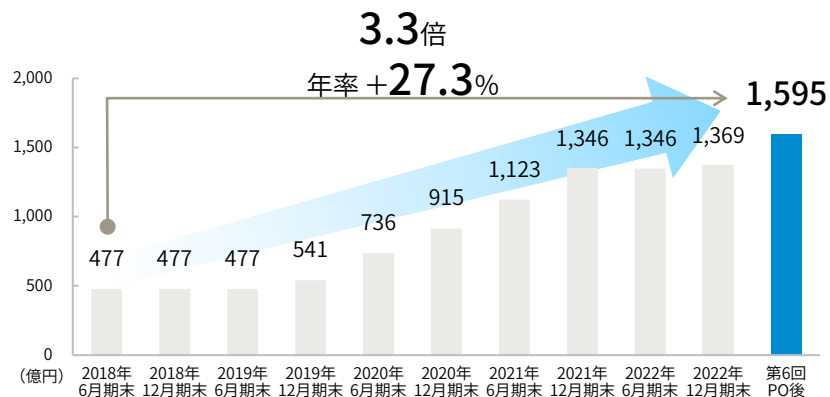
1口当たりNAV



LTV

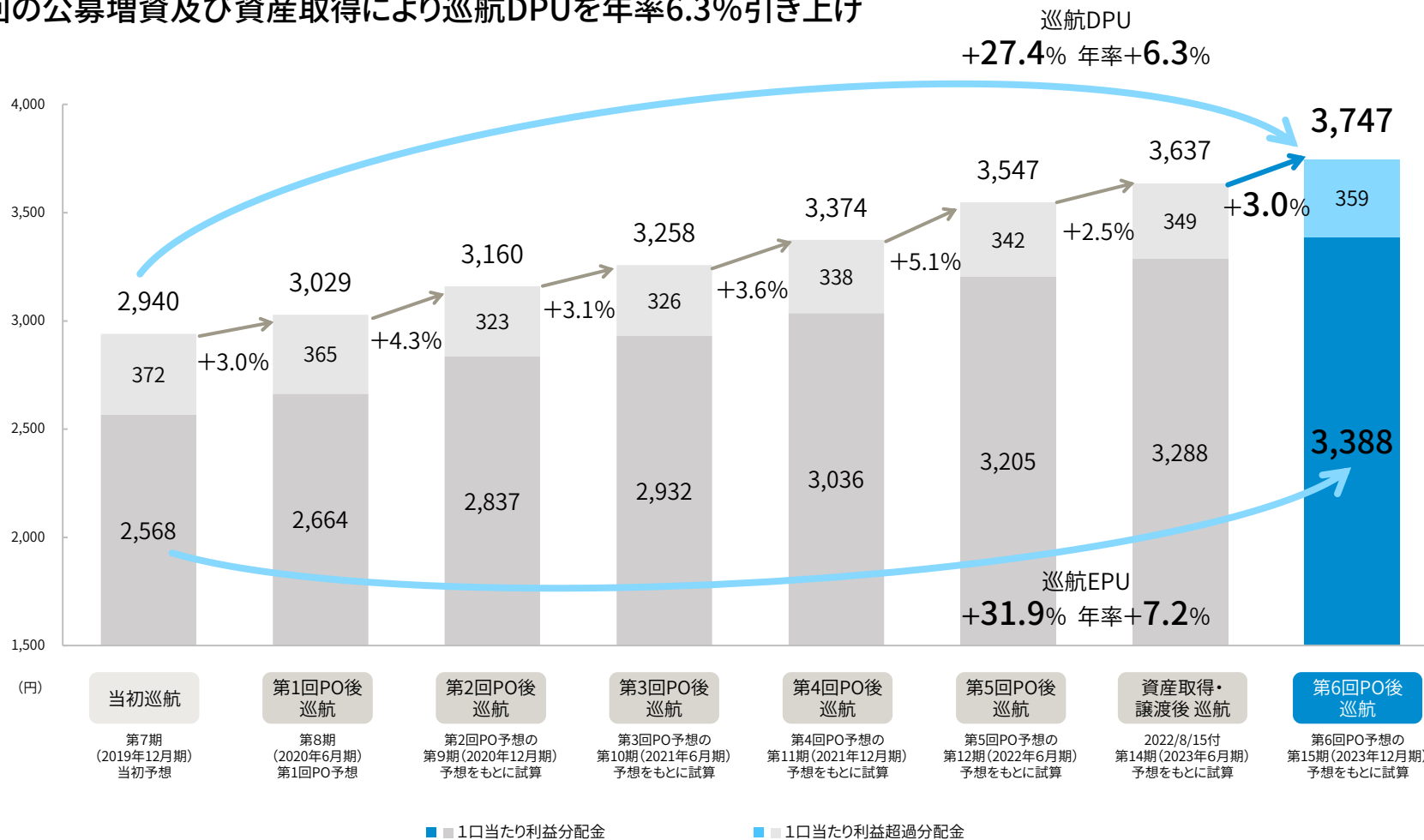


資産規模



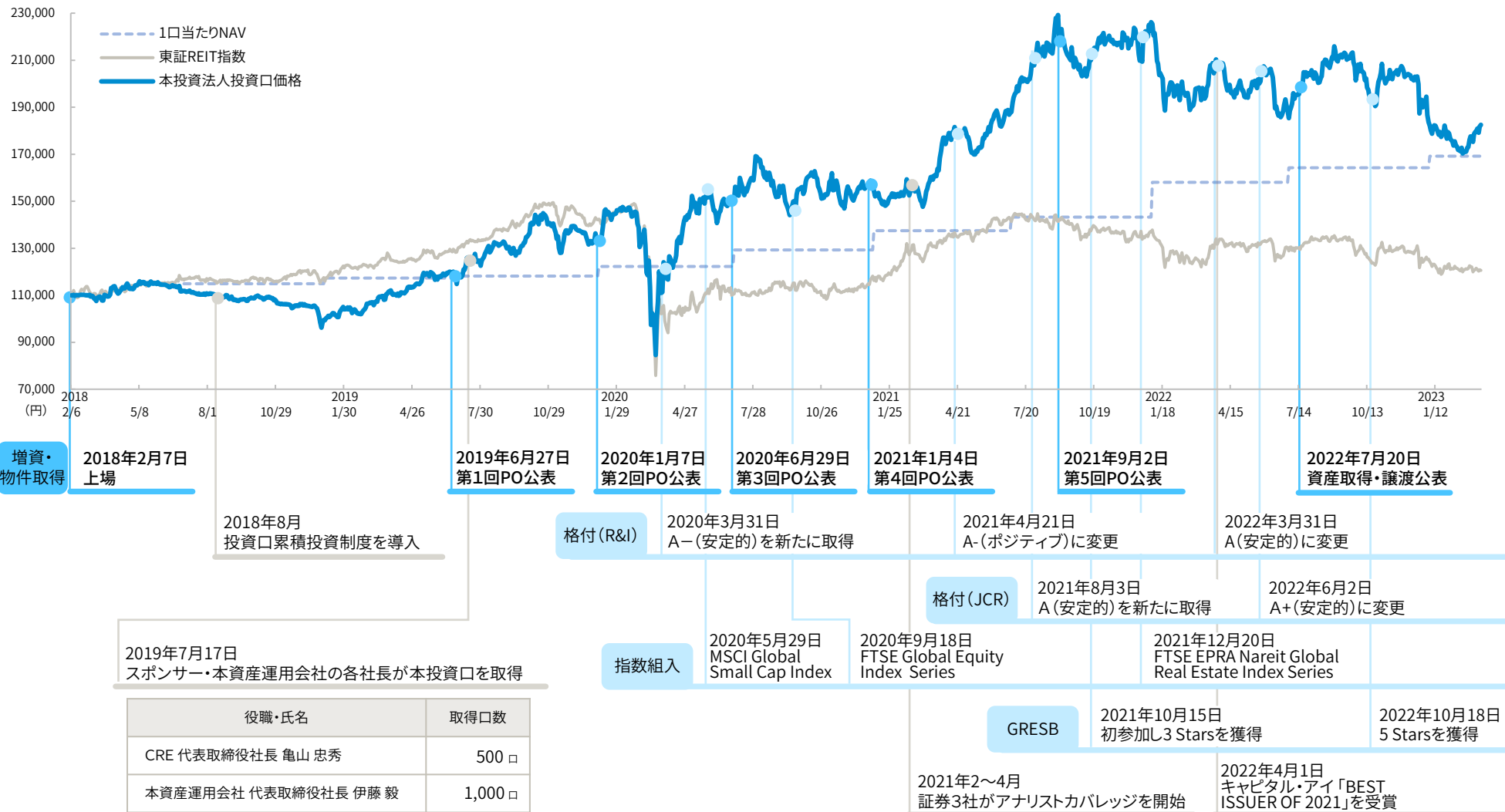
巡航DPU向上に資する外部成長を実現

6回の公募増資及び資産取得により巡航DPUを年率6.3%引き上げ



時機を捉えた各施策の実行により、投資口価格が上昇

投資口価格(終値)推移 (2023年3月10日時点)

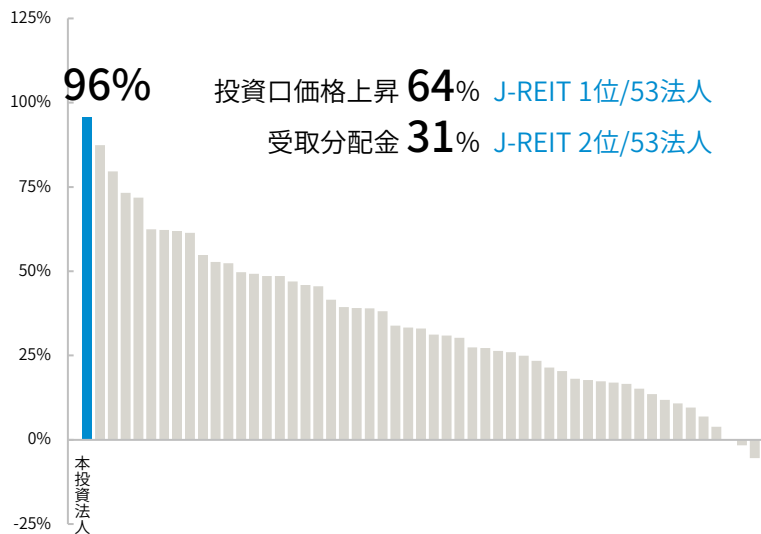
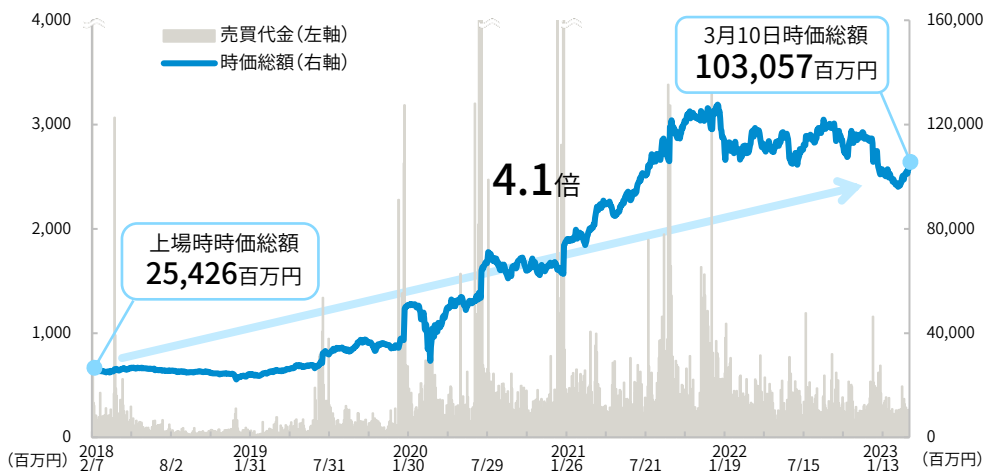


役職・氏名	取得口数
CRE 代表取締役社長 亀山 忠秀	500 口
本資産運用会社 代表取締役社長 伊藤 毅	1,000 口

投資商品としての魅力を高め、投資主価値向上を実現

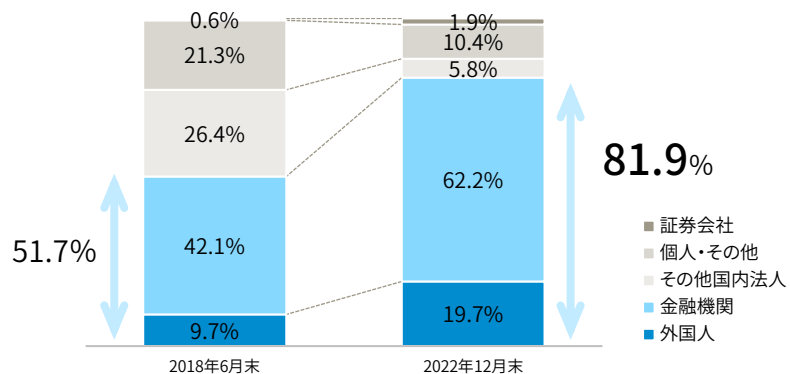
時価総額が増加するとともに、投資口の流動性も向上

2018年以降のトータルリターンはJ-REITで第1位



国内外の機関投資家の数・比率ともに増加

保有比率



投資主数

	2018年 6月末	2022年 12月末	増加率
国内金融機関	34名	72名	2.1倍
外国人投資家	47名	215名	4.6倍
個人・その他	6,874名	10,219名	1.5倍
合計	6,955名	10,506名	1.5倍

The image shows a long, well-lit aisle in a modern logistics warehouse. On the right side, there is a row of loading docks with large roll-up doors. Above each door, the unit number is displayed in large, illuminated digits: 201, 203, 204, and 205. The interior of the docks is visible, showing concrete floors and structural columns. A sign above one of the docks indicates a height limit of 4.0 meters. The ceiling is dark with recessed lighting. The overall atmosphere is clean and professional.

2. ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質が向上

取得予定資産 K-3 ロジスクエア枚方

スロープ型

関西圏

第二京阪道路
国道1号太陽光
発電の
自家消費CASBEE
-建築(新築)
AランクBELS
★★★★★

物件の特徴

- 大阪府枚方市の中部に位置し周辺は大規模な工場が立ち並ぶ24時間操業可能な工業専用地域に立地。第二京阪道路「交野北」ICより約3.3km、国道1号より約1.5kmに位置し、主要な幹線道路へのアクセスにも優れる。
- 大阪市内、京都市内への配送はもとより第二京阪道路経由での近畿自動車道、中国自動車道、阪神高速道路の利用により関西エリアを広くカバーする広域物流拠点立地として優位。なお、2027年度には第二京阪道路と全線開通予定の新名神高速道路が接続され、さらなる交通利便性の向上が見込まれる。
- マルチテナント対応が可能な4階建ての物流施設であり、大型トラックが直接2階へ乗り入れ可能な車路スロープを設け、トラックバースは1階で22台、2階で26台、計48台の同時接車が可能であり、1階トラックヤードに5台分の待機スペースを用意。

所在地	大阪府枚方市春日北町一丁目1416番地1
アクセス	第二京阪道路「交野北」IC約3.3km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
延床面積	42,875.27 ㎡
総賃貸可能面積	42,885.36 ㎡
取得予定価格	15,091 百万円
鑑定評価額	15,800 百万円
鑑定NOI利回り	4.1 %
償却後鑑定NOI利回り	3.4 %
竣工年月	2023年1月
稼働率	100.0 %

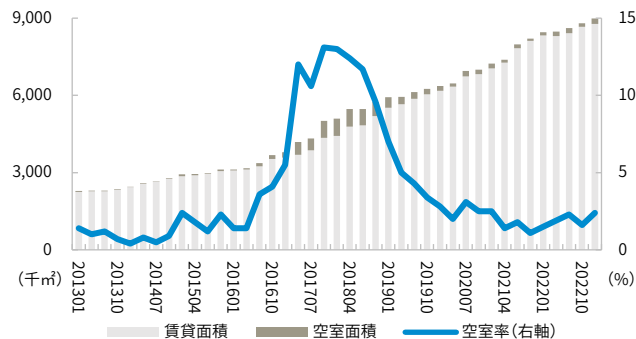


取得予定資産 K-3 ロジスクエア枚方

大阪と京都の二大消費地をカバーする大阪内陸の物流適地であり、テナントの需要は堅調に推移

空室率

- 関西3府県の空室率は、2020年以降、低位で推移。
関西3府県の空室率

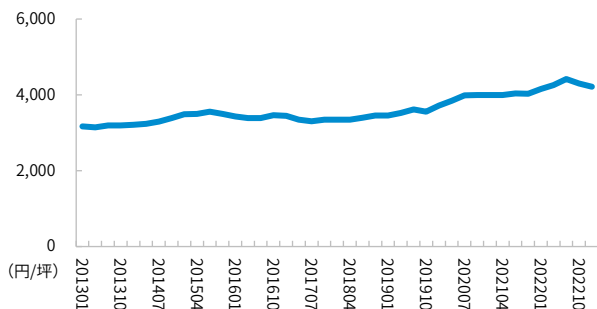


出所：株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2023年1月時点）」に基づき本資産運用会社が作成。

賃料相場

- 関西3府県では安定した需給環境を背景に、募集賃料は上昇基調。

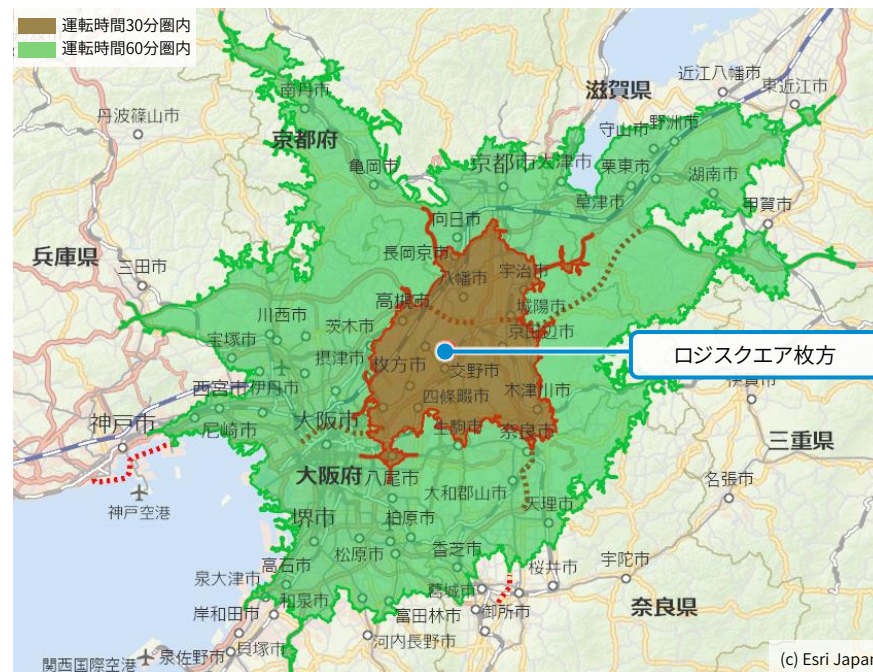
関西3府県の募集賃料



出所：株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2023年1月時点）」に基づき本資産運用会社が作成。

運転時間30分圏と60分圏での到達エリア

- 運転時間30分圏では大阪府と京都府の内陸エリアをカバーし、北方面では京都駅に到達し、南方面は大阪府大阪市や東大阪市に到達。
- 運転時間60分圏では大阪府や京都府の人口集積地をカバーし、更に兵庫県や滋賀県、奈良県にも到達。



出所：株式会社一五不動産情報サービス提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。

自然災害の影響を受けにくい立地

- 津波**
 - 大阪内陸に位置しているため、津波浸水想定が設定されていない。
- 液状化**
 - 当地盤の表層部は洪積層であるため、液状化による建物の損傷はないと判断。
- 洪水**
 - 枚方市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域が設定されていない。

取得予定資産 M-17 ロジスクエア白井

スロープ型

シングル

首都圏

国道16号
常磐自動車道

太陽光
発電の
自家消費

CASBEE
-建築(新築)
Aランク

BELS
★★★★



所在地	千葉県白井市中字一億402番地3
アクセス	常磐自動車道「柏」IC約15.0km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
延床面積	28,503.11 ㎡
総賃貸可能面積	28,502.98 ㎡
取得予定価格	7,415 百万円
鑑定評価額	7,730 百万円
鑑定NOI利回り	4.4 %
償却後鑑定NOI利回り	3.4 %
竣工年月	2022年12月
稼働率	100.0 %

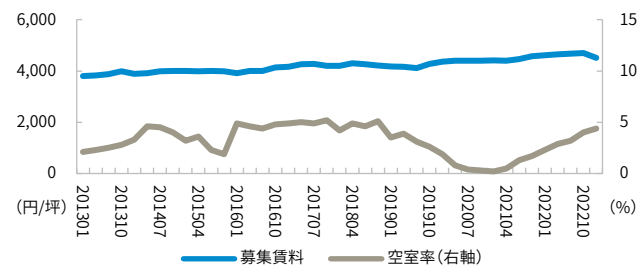
物件の特徴

- 千葉県内陸部の工業団地として最大規模の白井工業団地内に位置し、周辺は大規模な工場・倉庫が立ち並ぶ24時間操業可能な工業専用地域に立地。
- 常磐自動車道「柏」ICと東関東自動車道「千葉北」ICを国道16号線で結ぶ中間地点に位置し、今後、国道464号北千葉道路の延伸により、さらなる交通利便性の向上が見込まれるエリアに所在。
- 環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具を採用し、環境や省エネルギーに配慮したことにより、CASBEE建築(新築)のランクA及びBELS評価★★★★を取得。

賃料相場・空室率

- 東京圏の空室率は、2021年から上昇傾向にあるものの、募集賃料は、均衡した需給バランスを背景に安定。

東京圏の空室率・募集賃料



出所:株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査(2023年1月時点)」に基づき本資産運用会社が作成。

大阪・千葉所在の物件取得によりエリア分散が進展 (1) 首都圏

保有資産、取得予定資産及びパイプラインの立地



大阪・千葉所在の物件取得によりエリア分散が進展 (2) 関西圏・その他

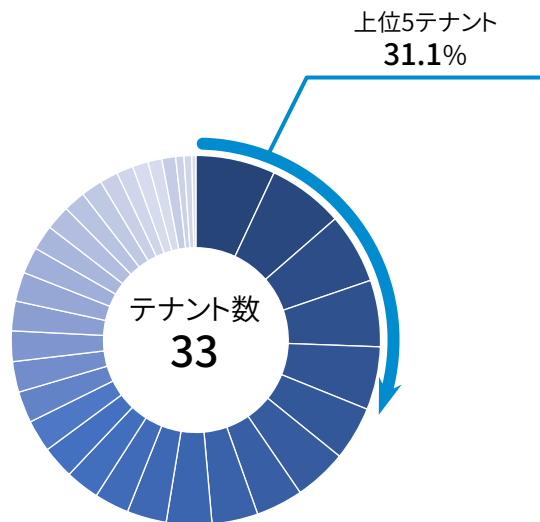
保有資産、取得予定資産及びパイプラインの立地



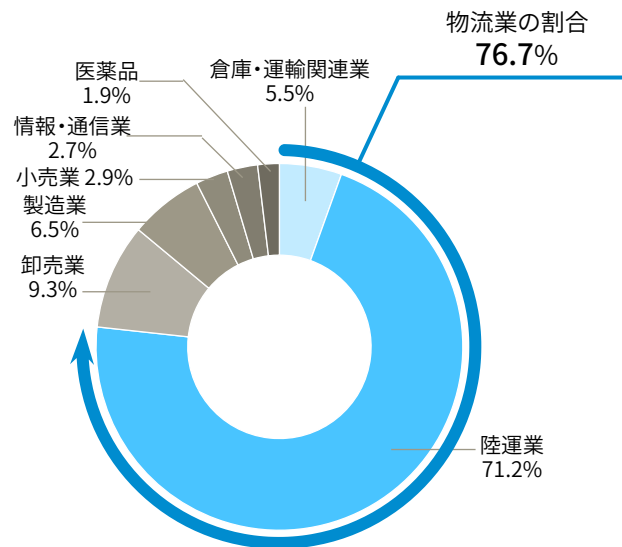
ポートフォリオの分散状況

テナントの7割超が物流業を営んでおり、その取扱い荷物は多岐にわたり分散

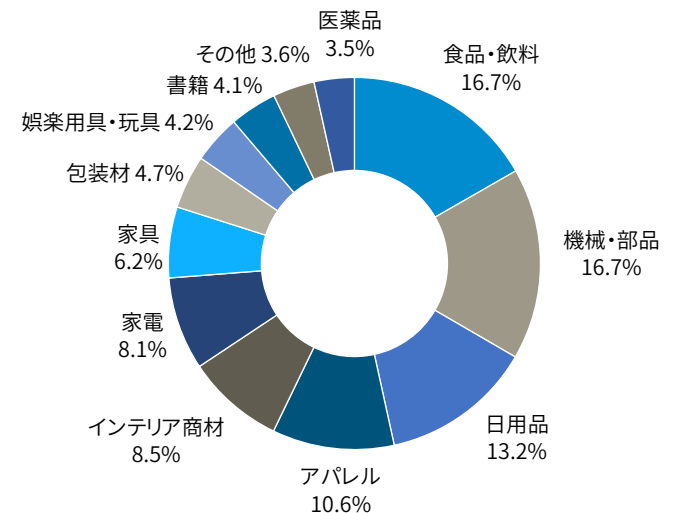
テナント分散



テナント業種



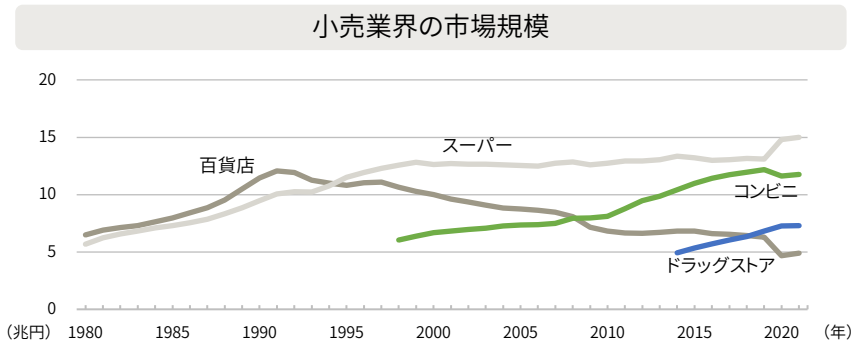
テナントの取扱い荷物



賃貸物流施設への底堅い需要の背景(1)

1. コンビニ・ドラッグストア市場規模の拡大

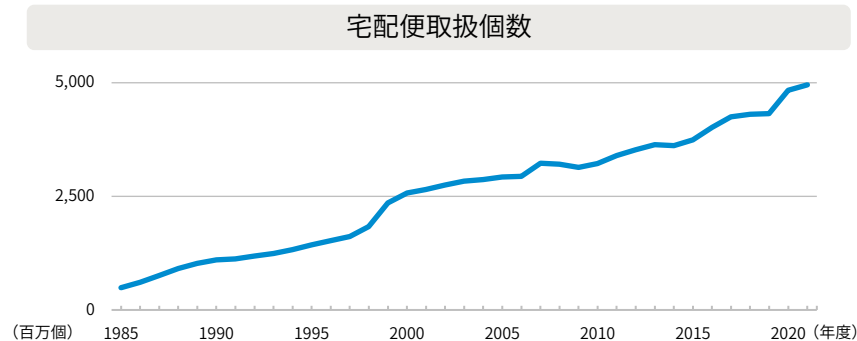
- コンビニやドラッグストアは長時間営業、かつ、保管機能が小さいため、1日に複数回小ロットでの入荷が必要となる。
- 小規模店舗の増加や納期の短縮に伴い、流通経路の最適化や物流の合理化・効率化が図られた。



出所: 経済産業省「商業動態統計」より本資産運用会社が作成。

2. インターネット通販の隆盛

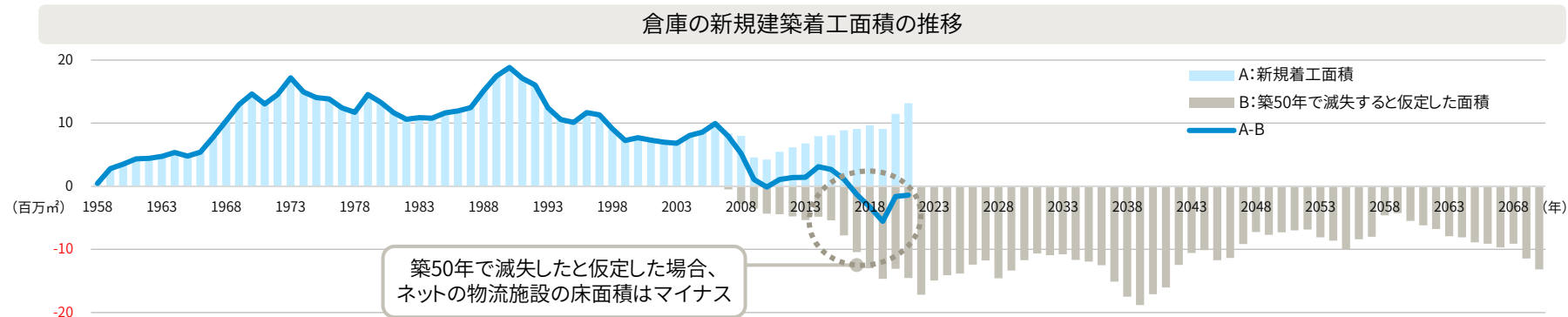
- インターネット通販の隆盛により、個人顧客への宅配便取扱個数が増加。
- 物流施設に対して、従来から備わっている保管機能に加え、頻繁な入出荷や、包装・梱包などの流通加工に対応できる集配送機能も重視されるようになった。



出所: 国土交通省「宅配便等取扱実績関係資料」より本資産運用会社が作成。

3. 物流施設の老朽化

- 倉庫の新規着工は高度経済成長期とバブル期がピークであり、当時建築され築40~50年を経過した施設は、寿命を迎えていると考えられている。
- 物流施設の寿命と言われている築50年を経過した床面積が滅失したものと仮定すると、2017年以降のネットの物流施設の床面積はマイナスに転じている。



築50年で滅失したと仮定した場合、ネットの物流施設の床面積はマイナス

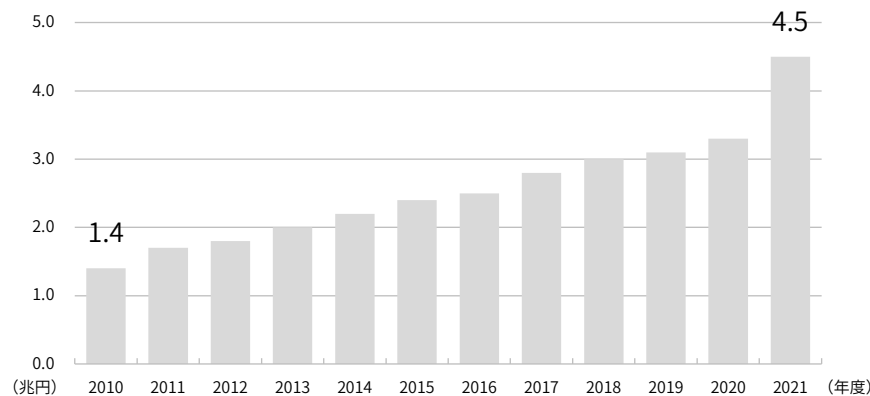
出所: 国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成。

賃貸物流施設への底堅い需要の背景(2)

4. 3PL市場規模の拡大

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

3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模

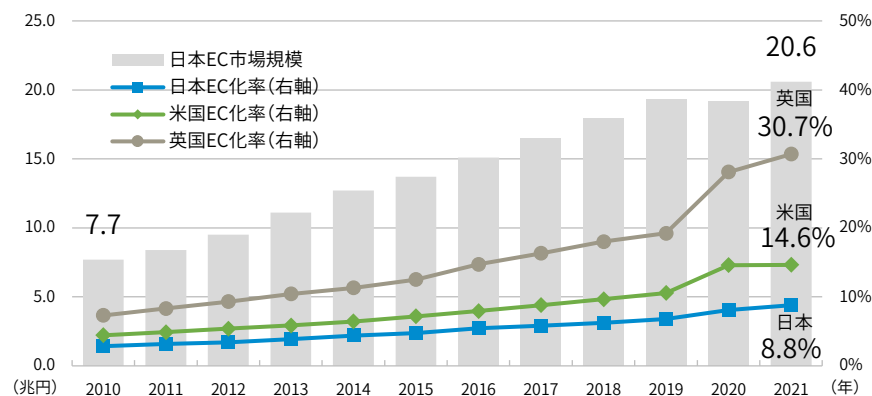


出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2022年9月号」より本資産運用会社が作成。

5. EC市場規模の拡大余地

- EC市場規模は年々拡大しているが、我が国のEC化率は英米と比して低く、上昇余地は大きい。

国内BtoC EC市場規模推移

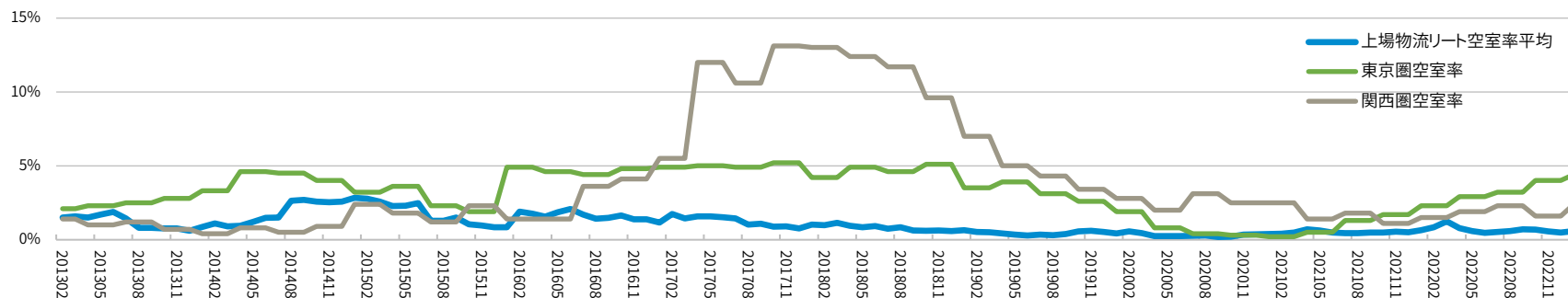


出所:経済産業省「電子商取引に関する市場調査」、United States Census Bureau (米国)、Office for National Statistics (英国)より本資産運用会社が作成。

注:全ての商取引金額(商取引市場規模)に対する、電子商取引市場規模の割合を記載。日本EC化率は、物販系分野における値を記載。

(ご参考) 上場物流リートの空室率は、市場全体の空室率と比較して、安定して低位に推移

上場物流リートの空室率と市場空室率



出所:上場物流リートの各社ホームページ、株式会社一五不動産情報サービス「物流施設の賃貸マーケットに関する調査(2023年1月時点)」より本資産運用会社が作成。

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

今後も継続的な成長が推進可能

外部成長	パイプライン	NAV倍率	インプライドキャップレート
	867千㎡	1.1倍 (2023年3月10日時点)	4.0% (2023年3月10日時点)
内部成長	稼働率	再契約率	再契約締結から契約開始までの日数
	100.0% (2023年2月末日時点)	100.0%	平均 313日
	水道光熱費の投資法人負担割合	賃貸事業収入の累積増額分	賃料増額件数
	1.4% (延床面積ベース)	20百万円 (2022年12月期)	5件/6件
財務運営	LTV	JCR格付	R&I格付
	43.9% (2023年12月期末予想)	A+ (安定的)	A (安定的)
ESG	GRESB	グリーンビルディング	太陽光発電
	5 Stars	100.0%	83.6%、うち自家消費46.3%

将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

CREグループとの連携のもと、継続的な分配金成長を目指す

パイプライン

合計 **16** 物件 延床面積 **867,202** m²

優先交渉物件



ロジスクエア一宮
①2023年9月
②60,641m²
③愛知県一宮市



ロジスクエア掛川
①2024年1月
②14,236m²
③静岡県掛川市



ロジスクエア福岡小郡
①2024年2月
②23,913m²
③福岡県小郡市

計画中

ロジスクエア草加 II ^{new!}
①2024年8月
②16,100m²
③埼玉県草加市

計画中

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



成田開発計画(仮)
①2024年5月
②17,973m²
③千葉県成田市

計画中

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

CRE開発物件



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



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



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

計画中

ロジスクエア久喜 III
①未定
②未定
③埼玉県久喜市

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地

「本投資法人の物件取得の考え方」を实践

本投資法人の物件取得の考え方

1. 投資主価値向上のため、1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得をする方針。

第1～6回公募増資いずれも、新規取得資産の(平均)鑑定NOI利回りがインプライドキャップレートを上回る水準で物件を取得。今後も継続する方針。

2. ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。

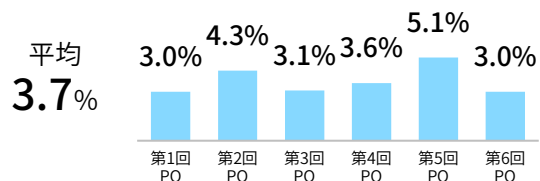
上場時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。

3. 手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。

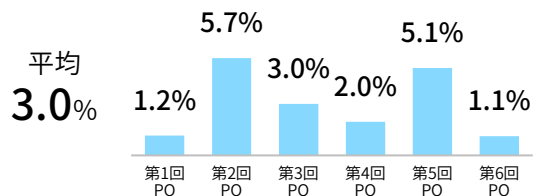
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数十億円規模の物件取得が可能。

1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得

PO時の巡航分配金成長率



PO時の1口当たりNAV成長率



ブリッジ機能を活用し時機を捉えた外部成長



手元資金のみでの物件取得

手元資金 **3,877** 百万円

ロジスクエア狭山日高
(準共有持分20%)の取得

取得価格 **3,612** 百万円

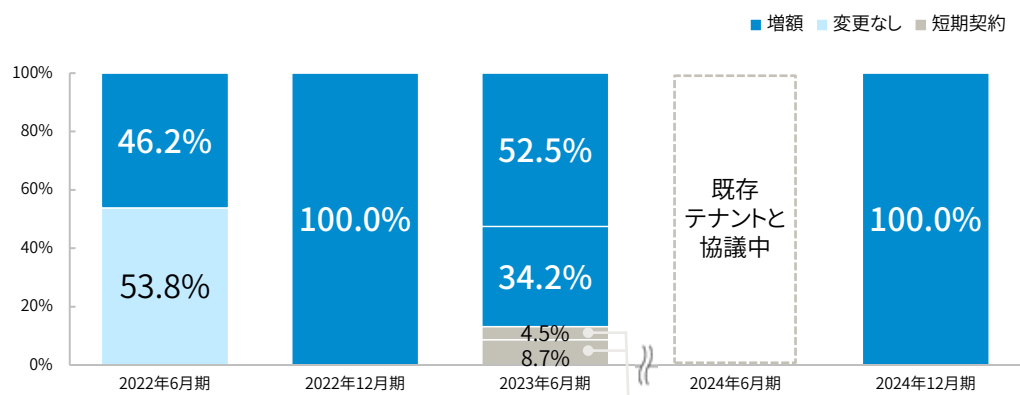
ロジスクエア千歳の売却

帳簿価額 **1,290** 百万円

借入金返済 **1,200** 百万円

テナントとの丁寧なコミュニケーションにより賃料を増額

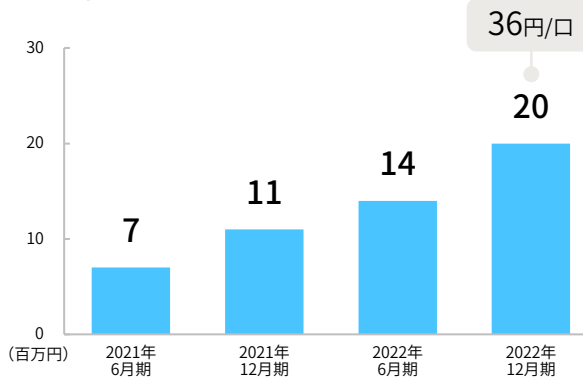
短期契約を除く6件中5件のテナントで賃料を増額



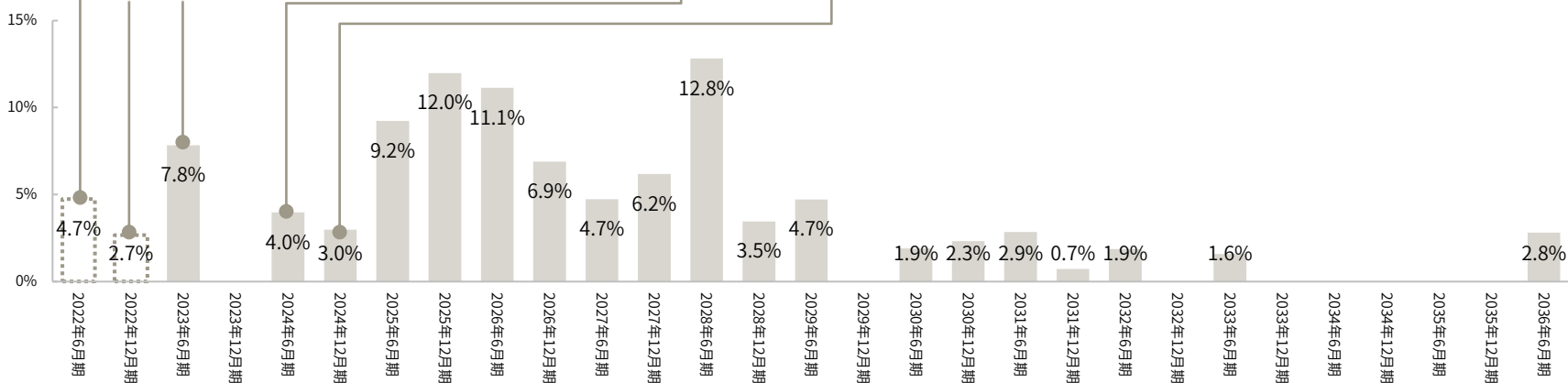
2022年7月の追加取得時に
空室だったロジクスエア
狭山日高の9.0%部分

賃料増額分の積み上げ

賃貸事業収入の累積増額分

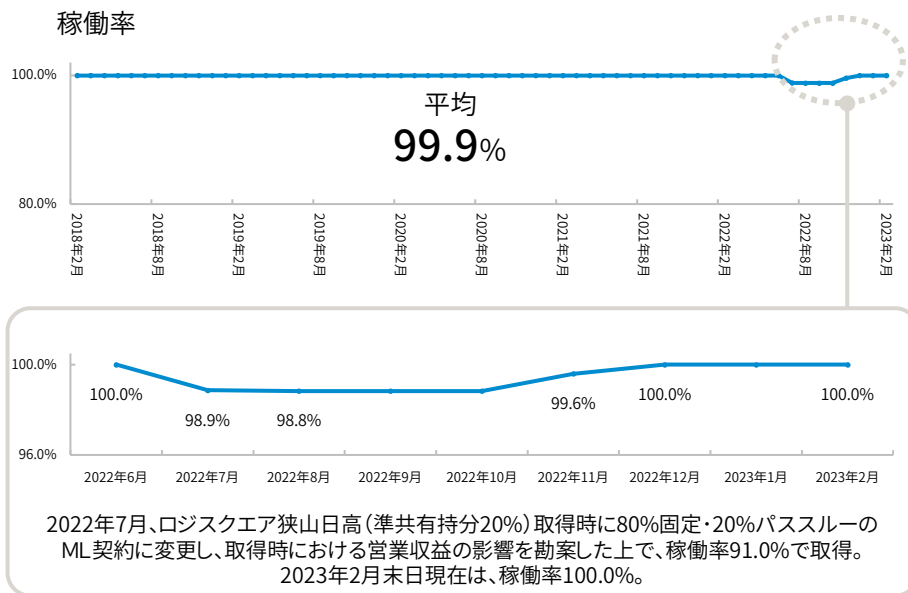


賃貸借期限の分散状況(賃貸面積ベース)



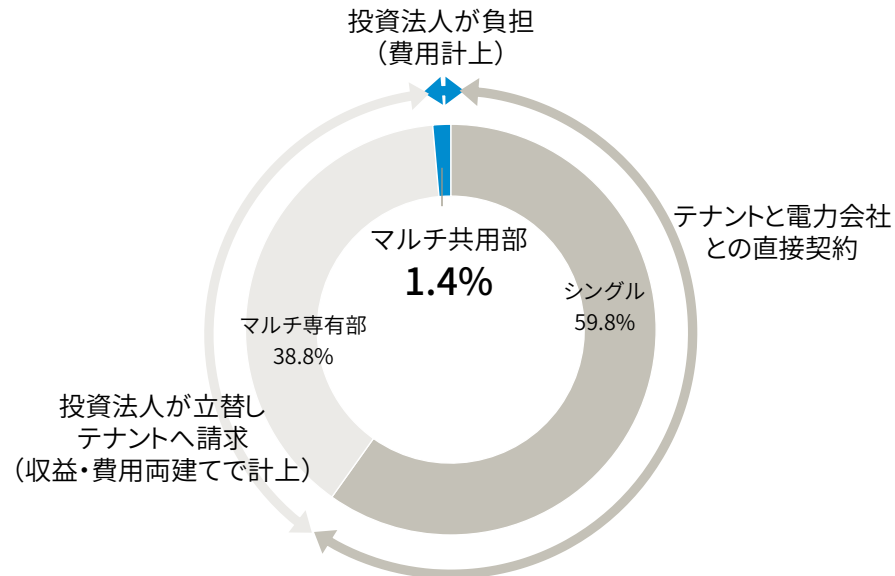
着実かつ安定的な物件運営

稼働率は高い水準で推移

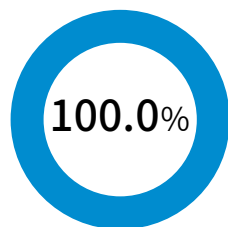


電気料金の高騰の影響は限定的

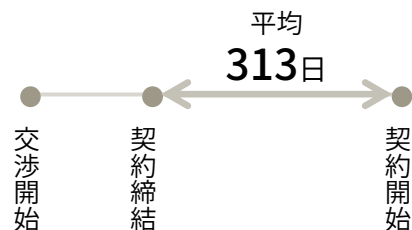
面積内訳



再契約率



再契約締結から契約開始までの日数



水道光熱費の推移

	2022年6月期	2022年12月期	増減
水道光熱売上	74	112	+37
水道光熱費用	85	122	+36
水道光熱損益	△10	△10	+0

(百万円)

安定的な財務運営 (1) 資金調達手段の多様化

R&I・JCRともに信用格付が向上

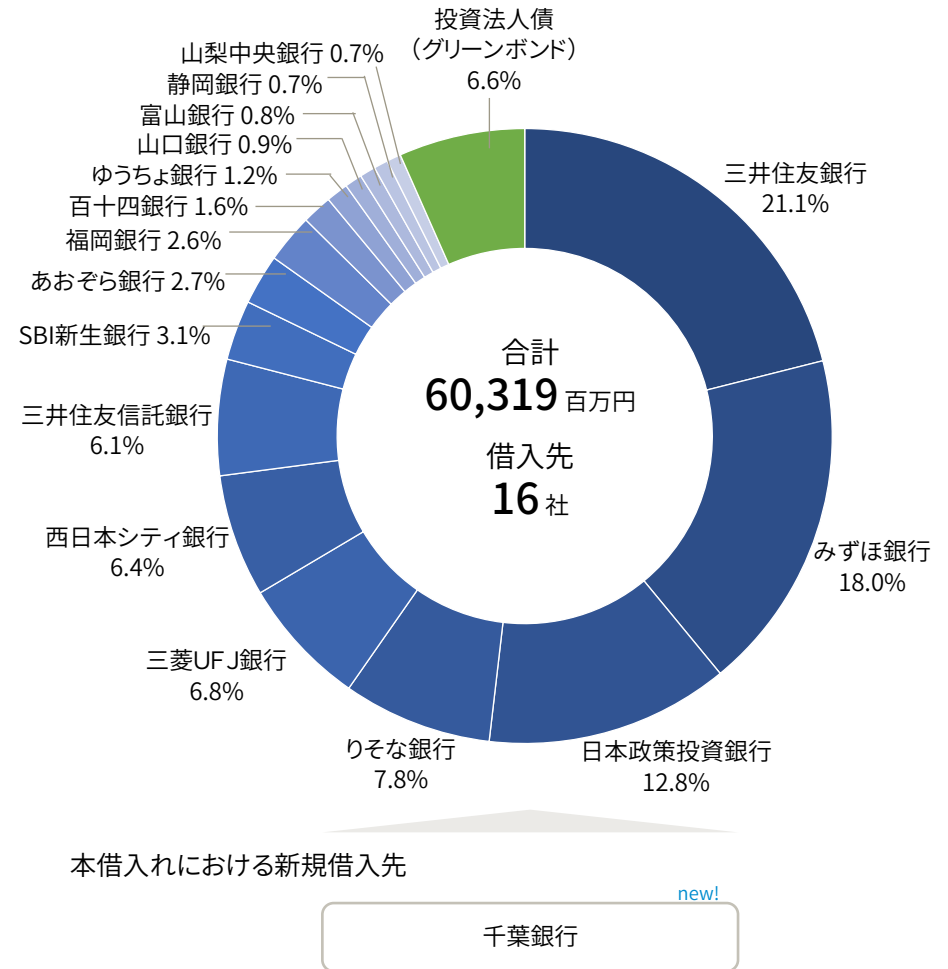
株式会社 格付投資情報センター (R&I)	A- (ポジティブ)	A (安定的)	2022年3月31日公表
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	A (安定的)	A+ (安定的)	2022年6月2日公表

投資法人債の状況

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

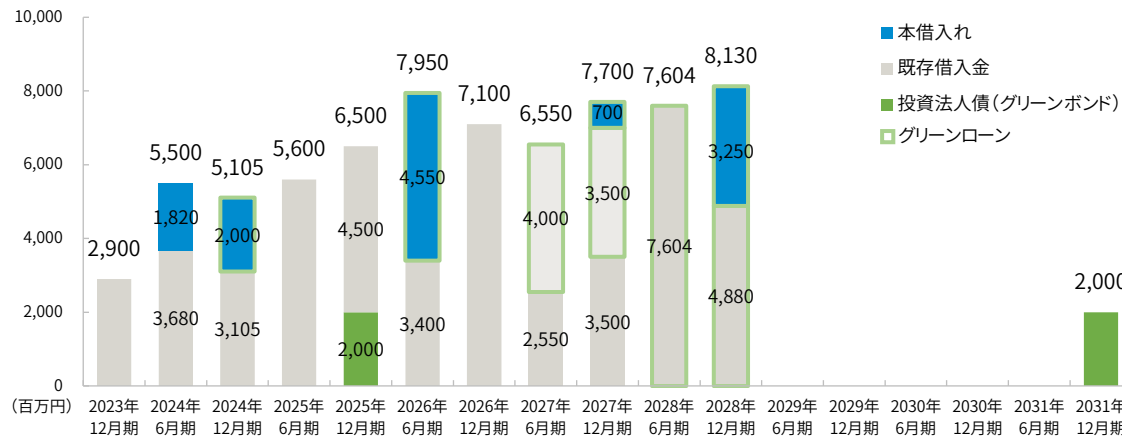
有利子負債の調達先を分散

調達先の内訳 (2023年2月末日現在)



安定的な財務運営 (2) 返済期限の分散を推進

返済期限の分散を推進



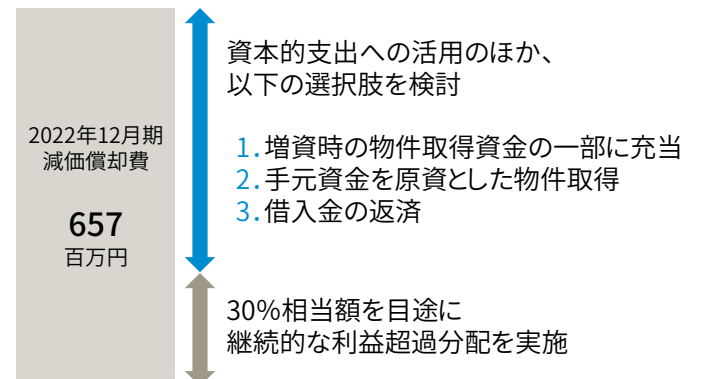
有利子負債に対する考え方

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

LTVを適切にコントロール

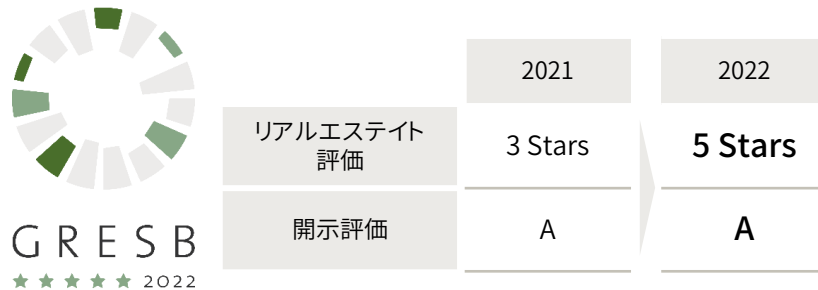
	本借入れ前	本借入れ後	差異
有利子負債額	2023年2月末日 60,319 百万円	2023年4月3日予定 72,639 百万円	+ 12,320 百万円
LTV	2022年6月期末 43.9 %	2023年12月期末予想 43.9 %	+ 0.0 %
長期負債比率	2023年2月末日 100.0 %	2023年4月3日予定 97.5 %	△ 2.5 %

手元資金活用の考え方



ESGへの取り組み

GRESB 5 Starsを獲得



キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」を受賞

BEST ISSUER OF 2021

2021年度「キャピタル・アイ Awards」
不動産投資信託証券部門

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

TCFD提言に沿った開示を実施し、目標を刷新

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

定性的なシナリオ分析、目標等を新たに開示 (2022年8月15日公表)

第5回POに引き続き、エクイティ・借入れともにグリーンファイナンス

取得予定資産

グリーンビルディング

ロジスクエア枚方



- ・CASBEE-建築(新築)Aランク
- ・BELS評価★★★★★

ロジスクエア白井



- ・CASBEE-建築(新築)Aランク
- ・BELS評価★★★★★

借入れ

グリーンローン

グリーンファイナンス・フレームワークに対しJCRより「Green1(F)」を取得

投資口

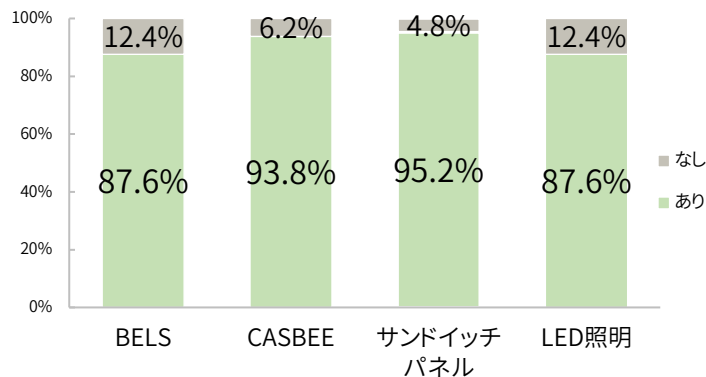
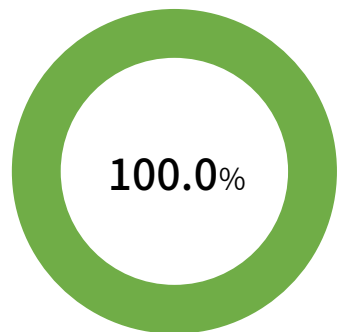
グリーンエクイティ・オフアリング

グリーンエクイティ・フレームワークに対しDNVよりセカンドパーティ・オピニオンを取得

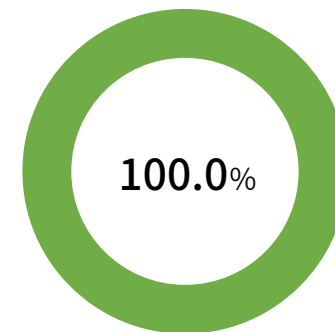
ESGへの取り組み — Environment(1)

100.0%がグリーンビルディング

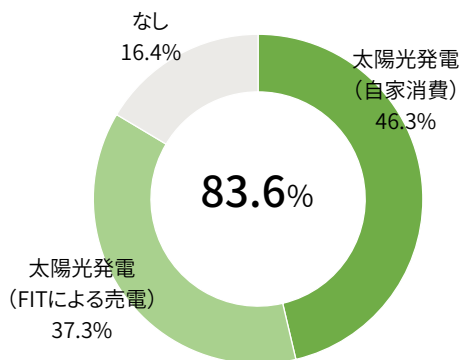
J-REIT初



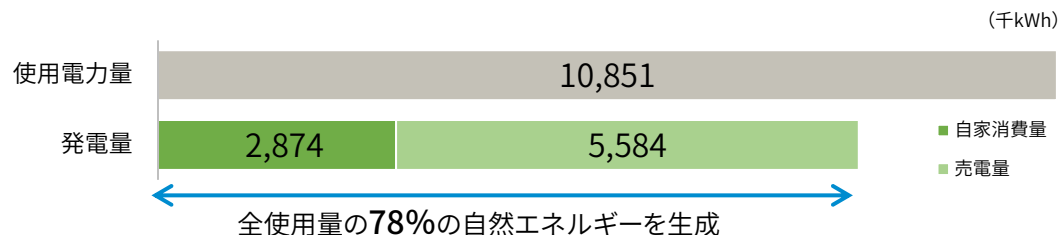
2022年に再契約したすべての契約でグリーンリース条項を導入



8割超の物件で太陽光発電を導入



2022年4月～9月までの保有資産の使用電力量と発電量



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

ESGへの取り組み — Environment(2)

太陽光発電の自家消費

施設内で消費する電力の一部を、太陽光発電した電力で賄う



人感センサーの設置

施設内に人感センサーを設置し、省エネルギーを推進



節水型衛生器具の設置

節水性能の高い衛生器具を設置することで、節水に取り組む



屋根散水設備の設置

井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与



壁面緑化

壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO₂削減にも貢献



土壌汚染対策

CREのグループ会社である株式会社エンバイオ・ホールディングスは、汚染土壌を掘削せずに地中の汚染物質を分解する「原位置浄化」を積極的に採用し、工場跡地等を物流施設の開発用地として再生



ESGへの取り組み — Environment(3)

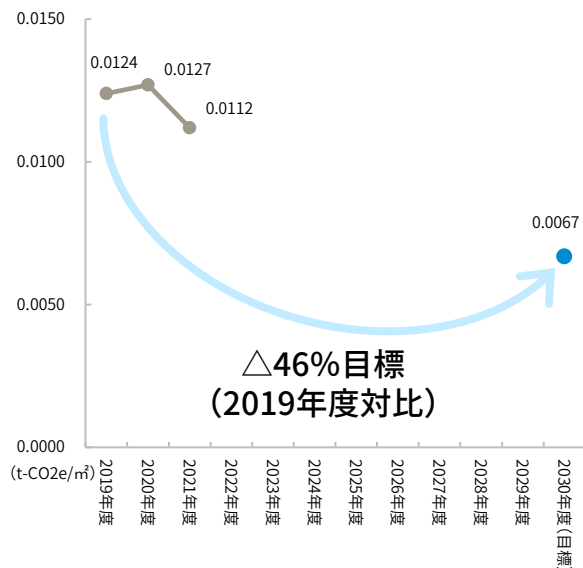
目標設定及び実績の把握

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

温室効果ガス排出量

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

温室効果ガス排出量(原単位)



環境関連データ把握率

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

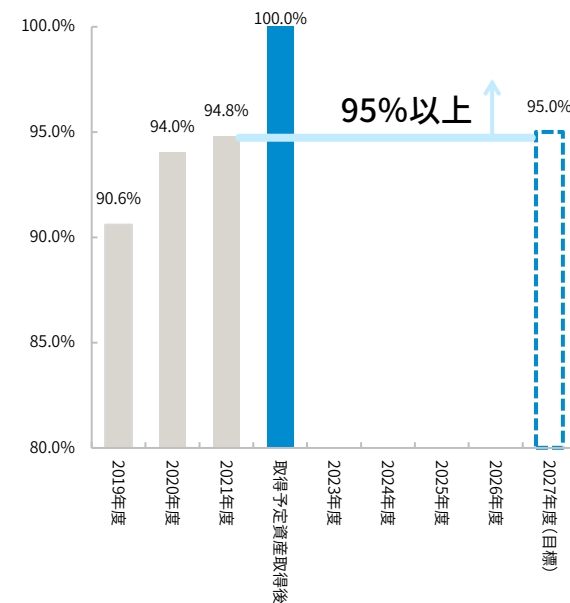
環境関連データ把握率

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

グリーンビル認証取得率

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

グリーンビル認証取得率(延床面積ベース)

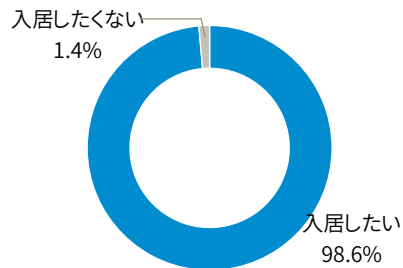


ESGへの取り組み — Social(1)

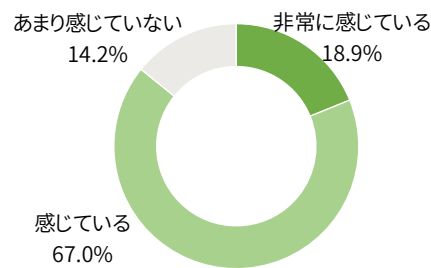
テナントアンケート調査の実施

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

今後もロジスクエアに入居したいと思いますか？



温暖化ガスの削減の観点を取り入れて事業を行う必要性を感じていますか？



注1:賃貸面積ベース。
注2:上記のアンケートは保有資産の全てのテナントに対して本投資法人及び本資産運用会社が2022年10月に実施。

近隣の小学生を対象とした社会科見学を開催



2022年5～6月にロジスクエア大阪交野にて、テナントが近隣の小学生を対象とした社会科見学を実施。

従業員と資産運用会社との良好な関係の構築

- 従業員アンケート調査の実施(四半期ごと)

本資産運用会社では、年4回、エンゲージメントに関するアンケート調査を実施し、主体的に仕事に取り組んでいる状態や組織に対する自発的貢献意欲を確認。課題がある場合には、改善のための施策を従業員自らが立案し、実行。

- 社長が全従業員と面談(四半期ごと)

本資産運用会社では、四半期ごとに社長が全従業員と個別面談を実施。目標設定、業務進捗、キャリアの構築を含め多様な内容を話し合う場を設定。



- 離職率は低い水準で推移

2022年7月期	2021年7月期	2020年7月期
0.0% (一名)	7.7% (1名)	0.0% (一名)

ESGへの取り組み — Social(2)

テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP(事業継続計画)対策を支援
 - 液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設を保有
 - 水害対策として、受変電設備を高い位置に設置
 - 緊急地震速報システムの導入
 - AEDの設置
 - 非常用電源供給装置を設置
 - 延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置

- 快適性の向上

- 玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用
- 外部ドライバー用のトイレを設置
- 2020年4月の健康増進法改正に対応するよう喫煙専用室を改修



投資家への積極的な情報発信

- 投資家間の情報格差を是正し、開示を合理化
 - 補足説明資料の充実化を図ることで、フェア・ディスクロージャー及び開示の合理化を推進
- 新型コロナウイルス感染拡大に配慮したIR活動
 - 2020年3月以降、国内外の機関投資家と電話会議やウェブ会議を実施し、通常時と変わらぬ対話を図る



役職員への取り組み

- 能力開発の支援
 - 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励

資格保有者(試験合格者を含む)

資格名	保有・合格者割合
宅地建物取引士	73.3%
不動産証券化協会認定マスター	53.3%
日本証券アナリスト協会検定会員	20.0%
不動産コンサルティングマスター	13.3%

注:本投資法人の運営に関与する15名(2022年12月末日現在)を分母として計算。

- 職場環境の整備

- オフィス移転により、リフレッシュ・業務スペースの拡大
- 新型コロナウイルス感染対策として、時差出勤、在宅勤務を導入

地域・社会の発展への貢献

- CREにおける活動
 - ロジスクエア狭山日高の開発を契機として、敷地内で縄文時代中期(約5,000年前)の竪穴住居跡が74軒発掘され、行政による発掘作業、記録保存や見学会などの実施に協力
 - 企業が抱えるロジスティクスの課題を共有することを目的にCREフォーラムを開催
- 防火水槽を設置し、消防水利として水道水の提供が可能
- さいたま国際マラソンに際しての通行制限に協力



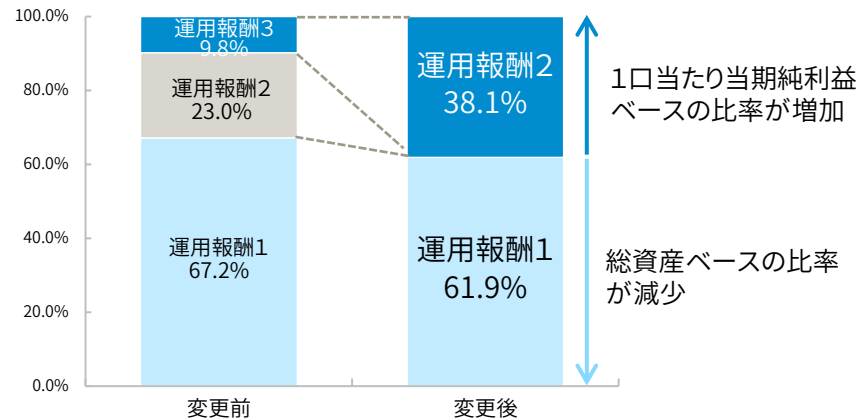
ESGへの取り組み — Governance (1)

より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更

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

	変更前	変更後
運用報酬1	総資産額×0.325% (上限)	減額 総資産額×0.3%
運用報酬2	税引前当期純利益×4.0% (上限)	統合 税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019%
運用報酬3	1口当たり当期純利益×10,000	
取得時報酬	取得価額×1.0% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限))	取得価額×1.0% (利害関係者との取引は0.5%)

2022年6月期実績値を用いた試算



ESGへの取り組み — Governance (2)

スポンサー・本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

- スポンサーの代表者が本投資口を保有。加えて、本資産運用会社の多くの役職員が累積投資制度及び社内規程に基づき本投資口を保有

	役職	氏名	保有口数
CRE	代表取締役社長	亀山 忠秀	722 口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,174 口
	常務取締役	岡 武志	62 口
	従業員 16名中14名		156 口

注：2022年12月末日現在。各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

本資産運用会社の高い独立性

- 独立系アセットマネジメント会社として創業した経緯から、全従業員がプロパー。採用及び人事評価にCREは関与しない

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

注：2022年12月末日現在。

4. Appendix

ロジスクエア枚方

倉庫部分の床荷重は1.5t/m²(2.5tフォークリフト対応可)、有効天井高は各階5.5m以上、1階の一部は6.5m、4階は6.0mを確保。

ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	延床面積(m ²)	築年数 (年)	テナント数 (件)	稼働率 (%)	開発者
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	11,500	4.8	40,907.13	6.8	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,530	4.9	33,999.61	6.7	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,430	5.2	11,511.22	6.1	1	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	15,500	4.8	48,738.29	6.0	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,990	4.9	25,355.82	5.9	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	7,810	5.6	32,904.90	5.9	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,780	5.1	7,542.56	5.0	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,910	5.1	21,315.54	4.7	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	9,640	4.6	28,817.59	9.7	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,950	4.6	19,068.60	9.1	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,250	4.9	13,755.16	16.1	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	4,110	4.8	16,016.37	16.1	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,570	4.6	19,142.84	3.9	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	2.8	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	17,678	19,300	4.4	73,728.44	2.7	5	100.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ	埼玉県川越市	3,244	3,620	4.8	14,281.38	3.7	1	100.0	CRE
M-17	ロジスクエア白井	千葉県白井市	7,415	7,730	4.4	28,503.11	0.2	1	100.0	CRE
K-1	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,770	4.6	16,006.20	2.9	1	100.0	CRE
K-2	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	23,700	4.4	76,393.17	2.1	5	100.0	CRE
K-3	ロジスクエア枚方	大阪府枚方市	15,091	15,800	4.1	42,875.27	0.1	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,400	5.3	16,739.40	5.1	1	100.0	CRE
21物件合計／平均			159,504	179,690	4.6	625,534.09	4.5	33	100.0	—

取得予定資産取得前後のポートフォリオ比較

	取得予定資産取得前	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	19 物件	2 物件	21 物件
取得(予定)価格	136,998 百万円	22,506 百万円	159,504 百万円
鑑定評価額(算定価額)	156,160 百万円	23,530 百万円	179,690 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.7 %	4.2 %	4.6 %
平均償却後鑑定NOI利回り	3.7 %	3.4 %	3.7 %
平均築年数	5.3 年	0.2 年	4.5 年
稼働率	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均賃貸借契約期間	7.6 年	5.1 年	7.2 年
平均賃貸借残存期間	4.1 年	5.0 年	4.2 年
テナント数	31 件	2 件	33 件
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %
首都圏・関西圏比率	97.9 %	100.0 %	98.2 %

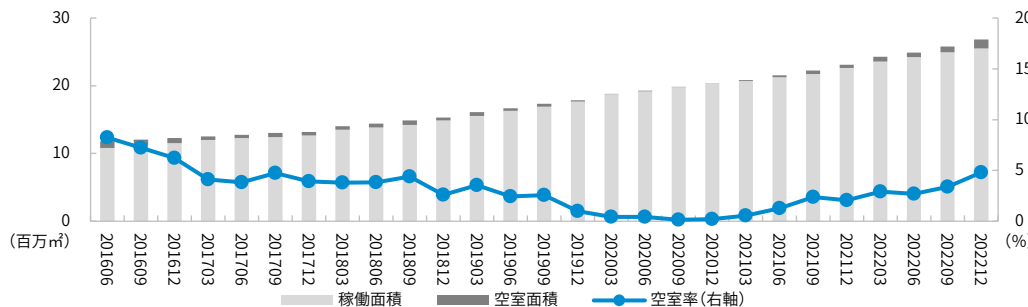
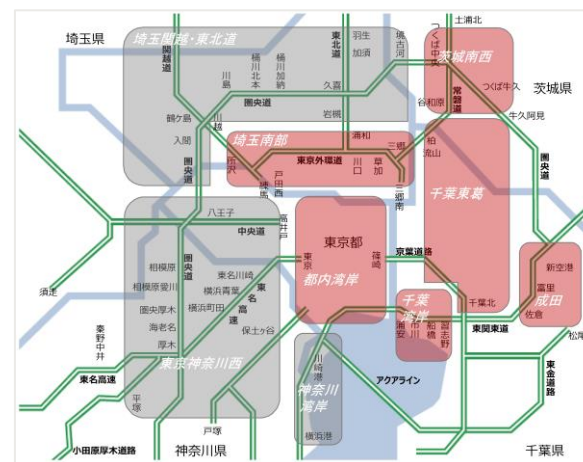
市場動向—首都圏・関西圏

☀ 空室率 5%未満
 ☁ 空室率 5%以上 10%未満
 ⬆ 空室率 10%以上

首都圏 需要は5Q連続20万坪超で高水準も、新規供給が上回る。

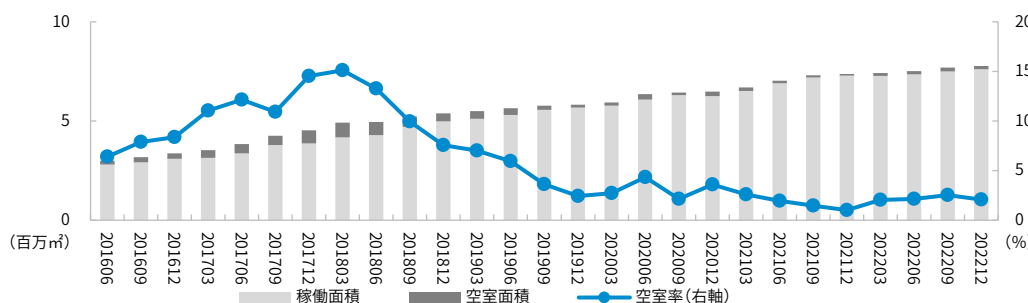
空室率:4.79% 前Q比:やや悪化

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



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

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



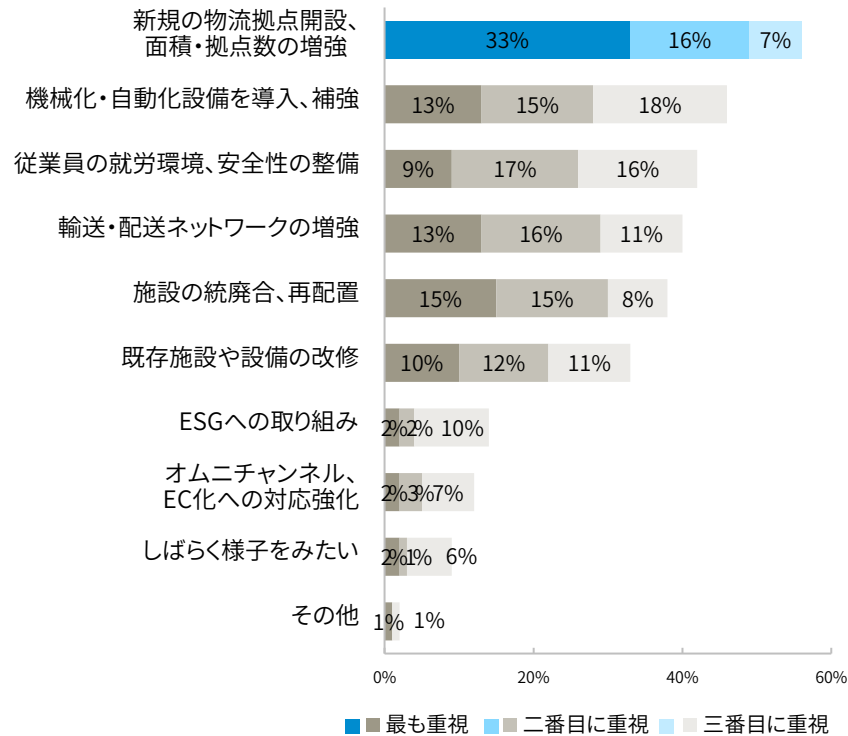
出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産マーケットレポート2022年12月」に基づき本資産運用会社が作成。

物流施設賃貸需要の高まり—高まる拠点戦略の重要性

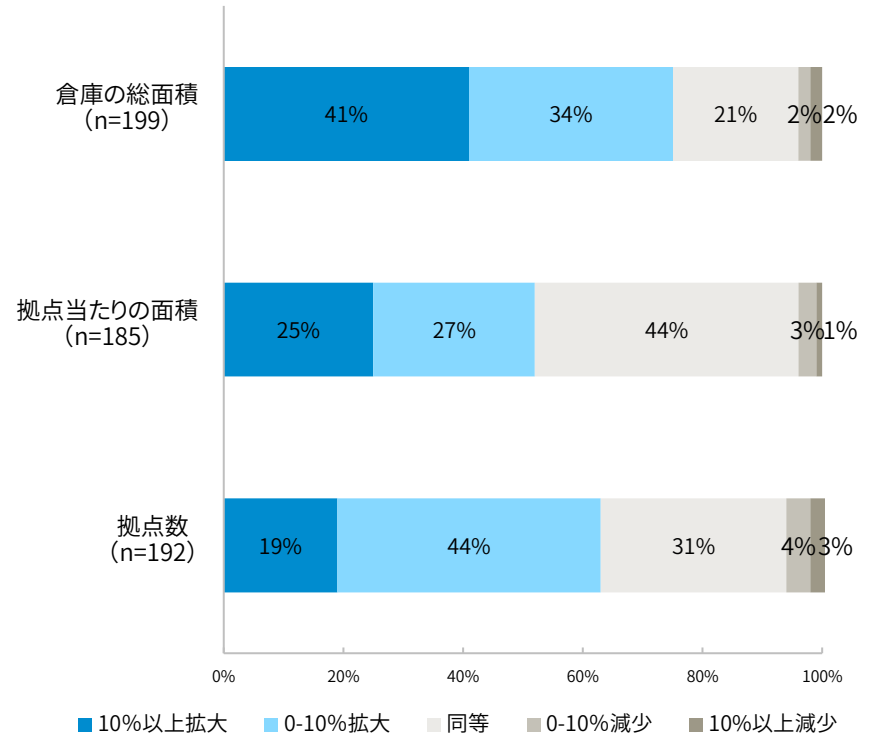
- 物流施設を利用する企業の56%が「新規の物流拠点開設、面積・拠点数の増強」を重視

- 「倉庫の総面積を拡大する」と回答した企業が75%を占める

今後3年間に優先ないし重視する施策



今後3年間の拡張計画



回答数:195
 調査期間:2022年3月2日から2022年3月15日
 調査対象:自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業
 出所:シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2022」に基づき本資産運用会社が作成。

調査期間:2022年3月2日から2022年3月15日
 調査対象:自社・賃貸を問わず、国内で物流施設を利用する企業
 出所:シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2022」に基づき本資産運用会社が作成。

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 (取得予定資産取得後)

① キャッシュ・フローの安定性	稼働率 100.0%	定期借家契約 100.0%	固定賃料 100.0%
② 多様なテナントとの長期契約	賃貸借契約期間 平均 7.2年	賃貸借残存期間 平均 4.2年	シングル比率 59.8%
③ 立地の良さ	首都圏・関西圏比率 98.2%	ICまでの走行距離 平均 3.1km	公共交通機関から徒歩10分以内 87.6%

優位性

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,196社	物流不動産のマスターリース稼働率 98.4%	他上場リートを含む 内覧会の実績
② プロパティマネジメント力	管理面積 1,603物件 605万㎡	他社からの受託 65%	物流施設中心型PM会社管理実績 第3位
③ 開発力	<ul style="list-style-type: none"> 日々の管理・リーシング活動により得られた要望を施設開発に最大限反映。 不動産証券化黎明期である2006年から、リート組入れ可能な物件を開発。 		

投資口価格に配慮した機動的な物件取得が可能

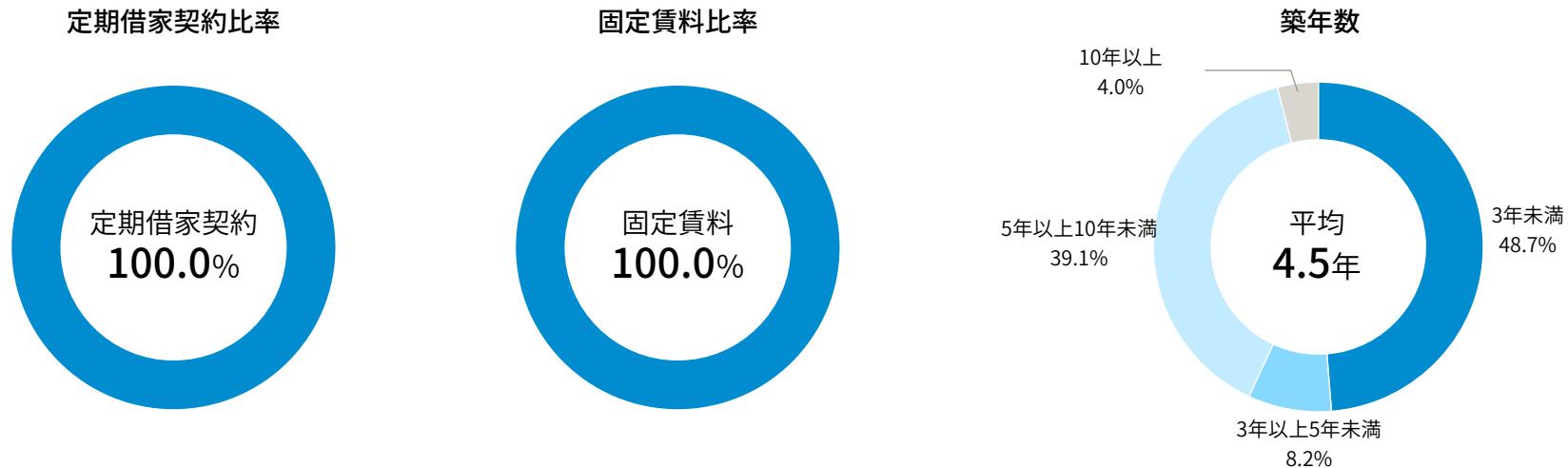
- ブリッジ機能の活用が可能。すでにIPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をブリッジ機能を活用し取得。
- 手元資金を生かした、数億～数十億円規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
- 16物件867千㎡(延床面積)超の豊富なパイプラインをすでに確保。

質の高いポートフォリオ (1) キャッシュ・フローの安定性

安定的運営が可能な契約形態

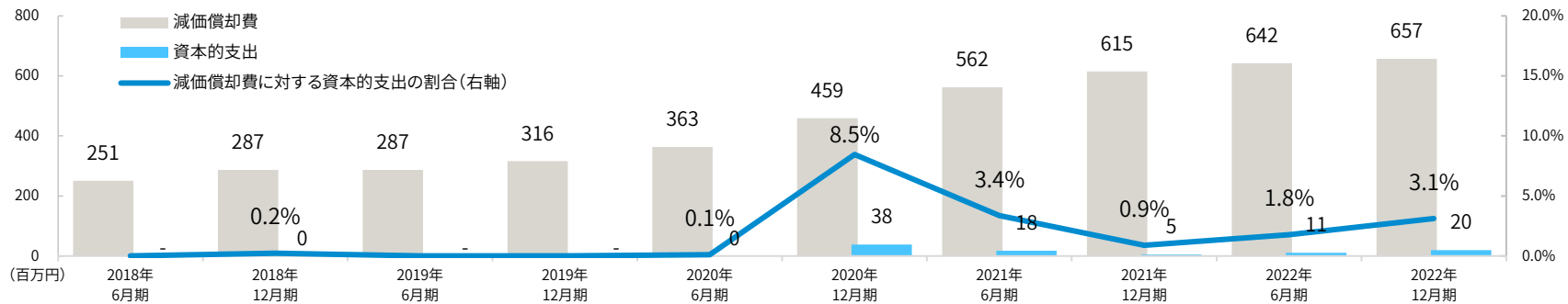
- 多くの場合、契約期間内に中途解約する際には、その後の未経過賃料相当分が違約金となる。
- 契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行う。

築浅物件の組入れ



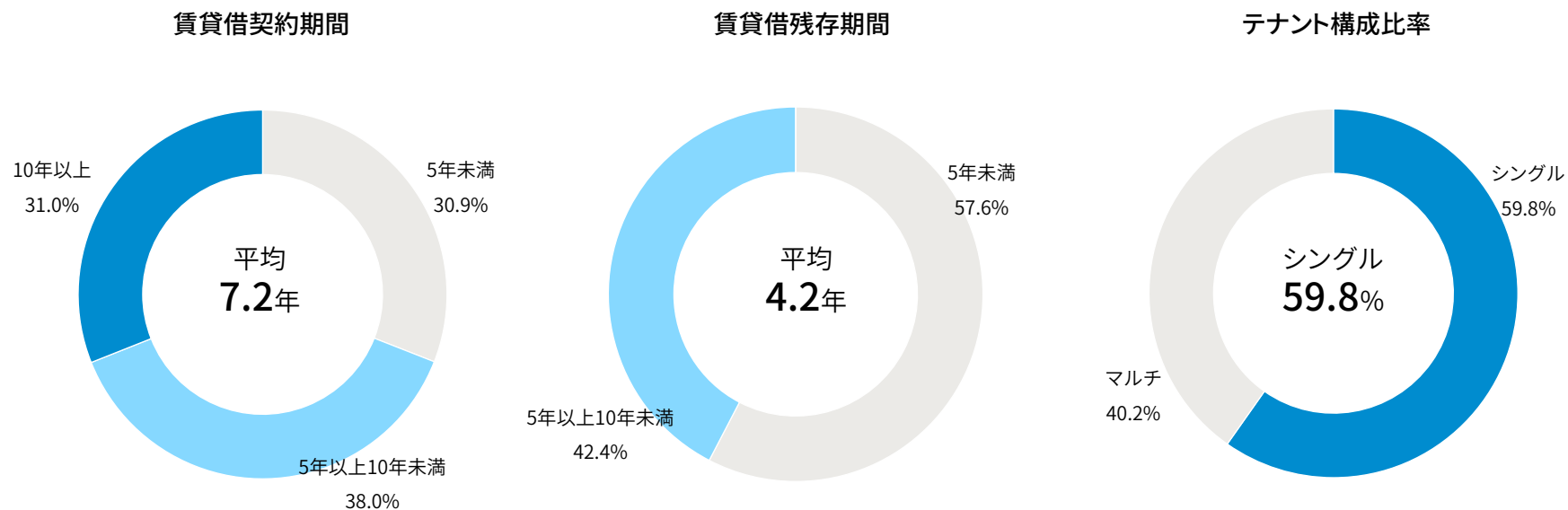
資本的支出は低い水準で推移

- 築浅物件を中心に構成されており、資本的支出は比較的低い水準。



質の高いポートフォリオ (2) 長期の賃貸借契約

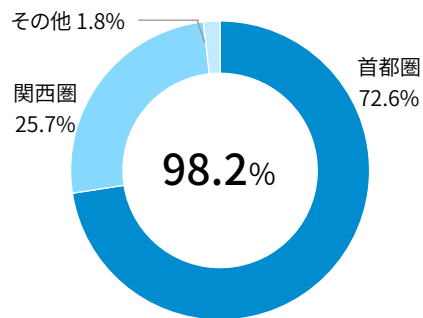
テナントの事業計画にも配慮し長期の契約を締結することで、ポートフォリオの安定性にも寄与



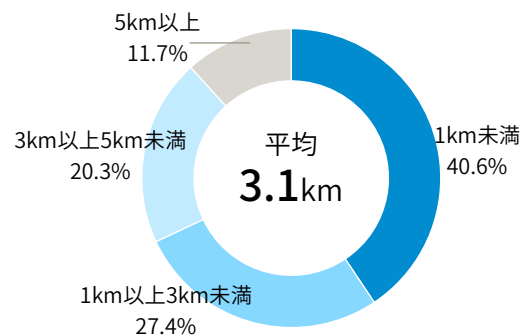
質の高いポートフォリオ (3) 立地の良さ

高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮

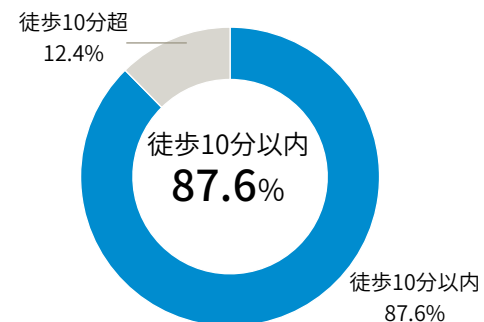
首都圏・関西圏比率



インターチェンジまでの走行距離



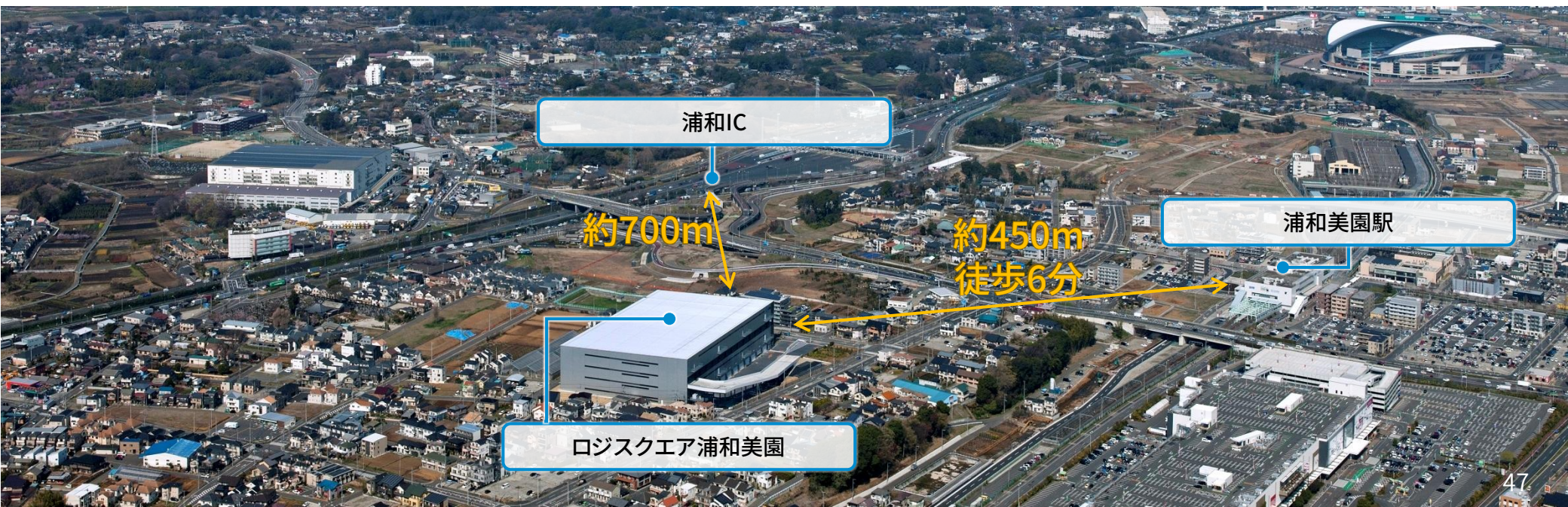
公共交通機関からの所要時間



例: ロジスクエア浦和美園

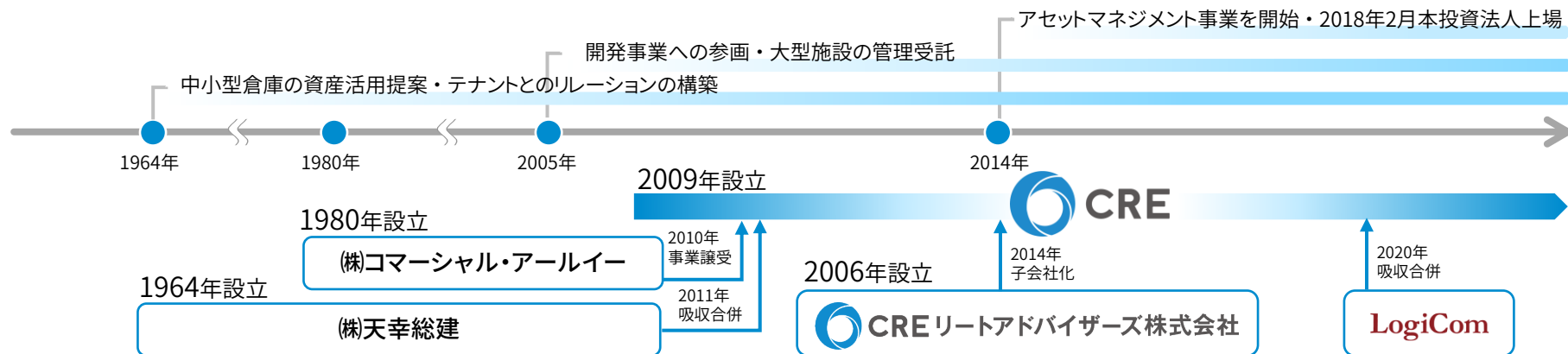
東北自動車道「浦和」ICより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。

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



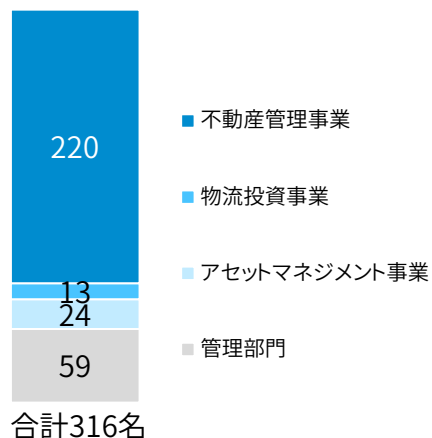
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有する



全社員が物流不動産に関与

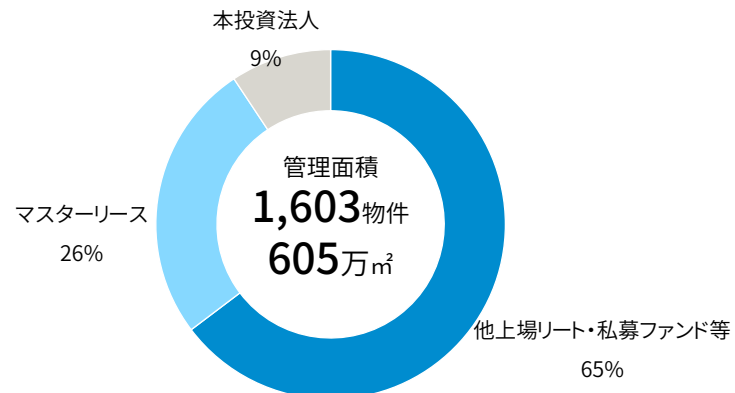
連結従業員数(2022年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2022年7月期有価証券報告書」より本資産運用会社が作成。

他社からの管理受託実績が豊富

本投資法人は、スポンサーの605万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

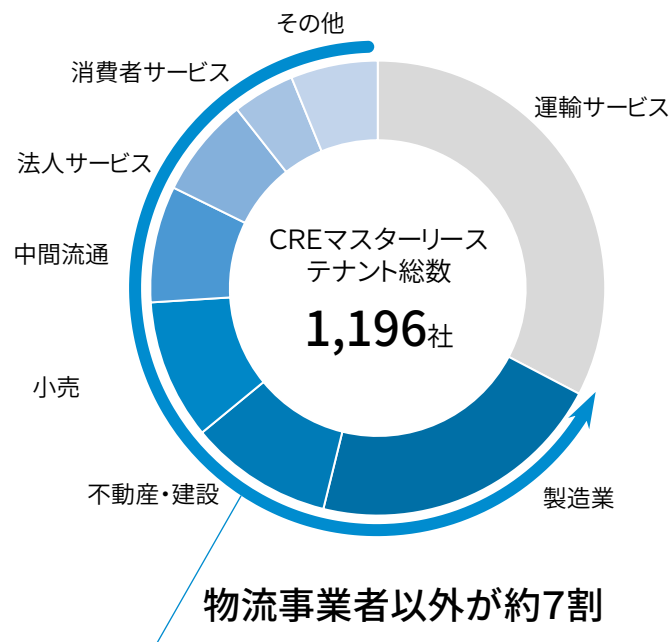


注:2022年7月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのテナント誘致・物件管理能力—幅広いテナントネットワークが強み

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

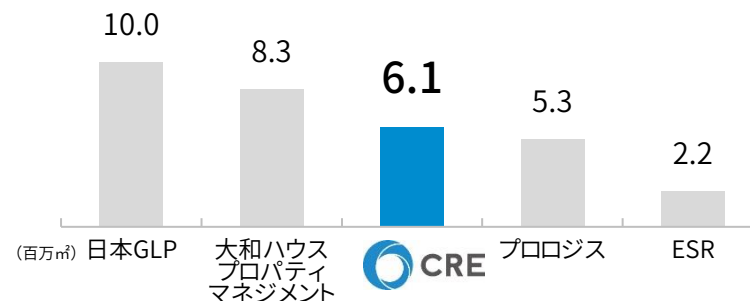
- CREが借主となり直接テナントと賃貸借契約を締結するマスターリースにより、賃料水準を把握することが可能。
- 物流事業者のみならず多様な業種のテナントとのリレーションを構築。



注：2022年7月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を本資産運用会社が判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

物流施設中心型PM会社で3位の管理実績

受託面積上位5社



主要な顧客

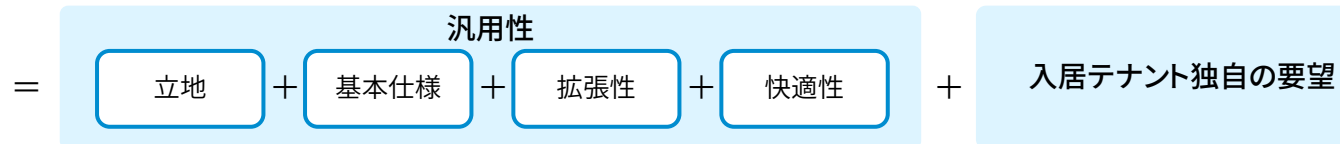
- ラサールロジポート投資法人
 - スターアジア不動産投資法人
 - ケネディクス商業リート投資法人
 - ユナイテッド・アーバン投資法人
 - 日本ロジスティクスファンド投資法人
 - 産業ファンド投資法人
 - 三菱地所物流リート投資法人
 - 三菱地所投資顧問(株)
 - モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
 - 三井物産リアルティ・マネジメント(株)
 - ヤマト運輸(株)
 - 東急不動産リート・マネジメント(株)
- (敬称略、順不同)

注1：総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2022年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。
注2：株式会社シーアールイー「2022年7月期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

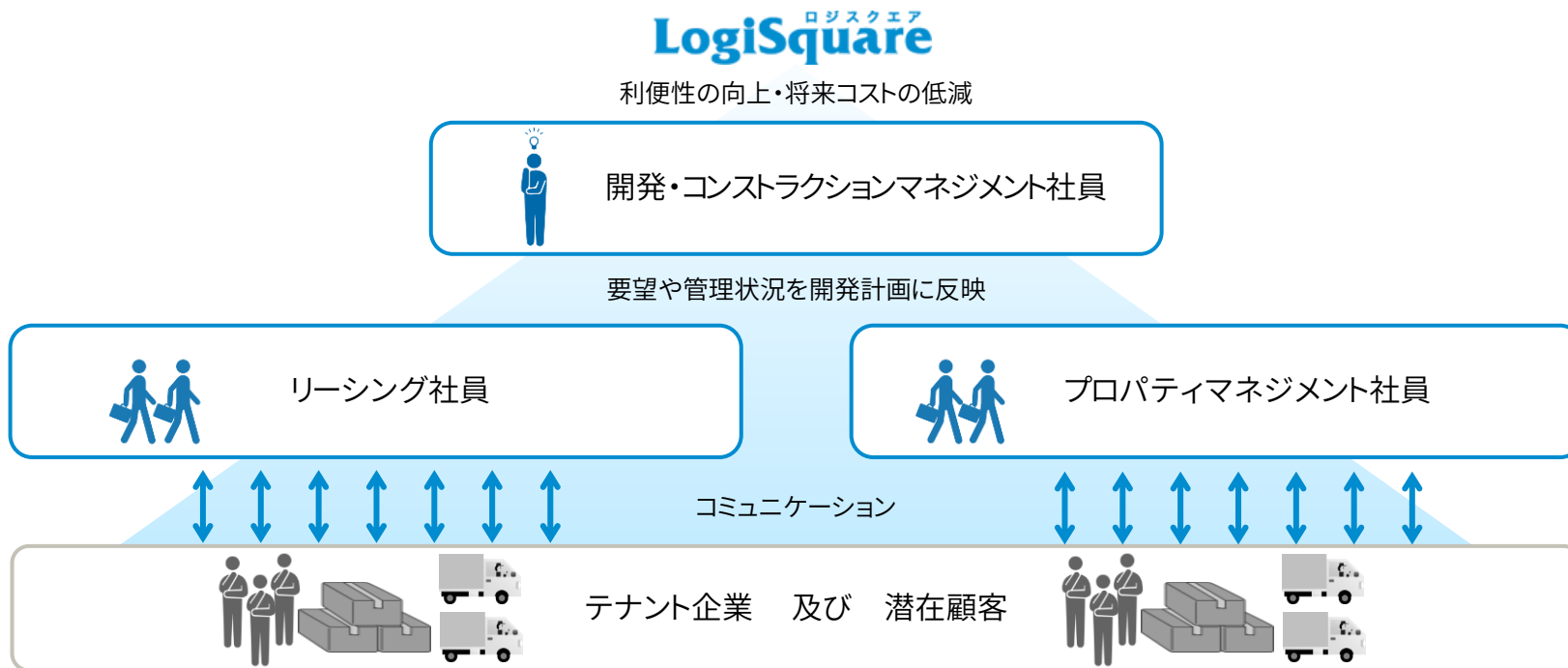
CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

汎用性を確保した上で、テナント要望を取り込むことで、長期契約とリテナントリスクの低減を実現

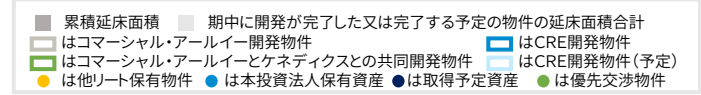
LogiSquare ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



日々の管理・リーシング活動により得られた要望を施設開発に最大限反映させ、利便性を向上

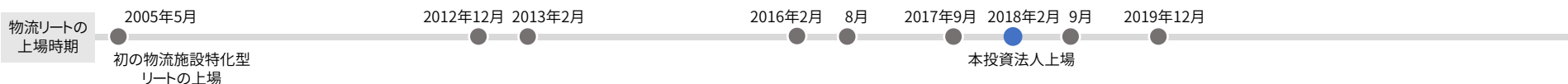
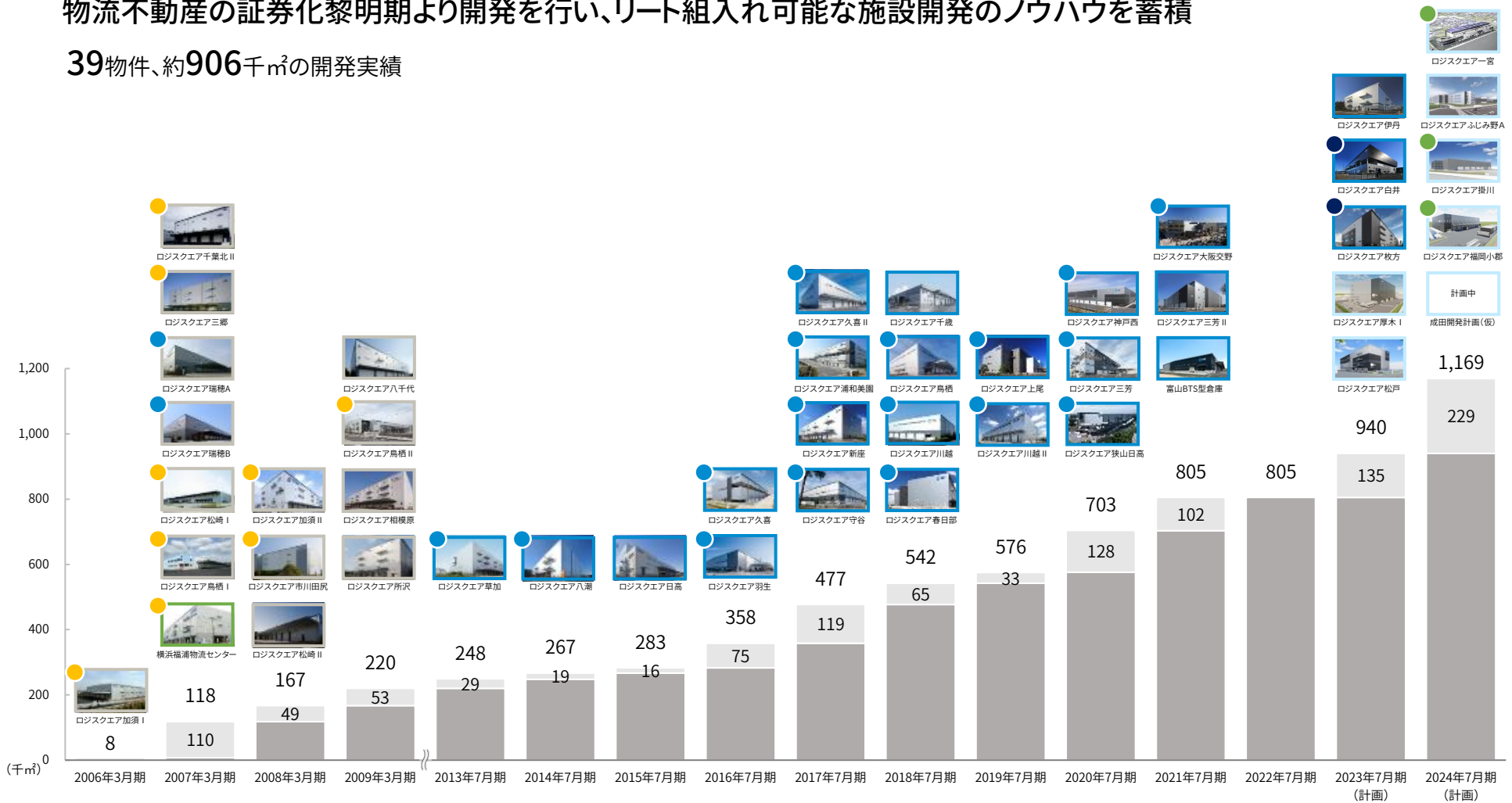


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



物流不動産の証券化黎明期より開発を行い、リート組入れ可能な施設開発のノウハウを蓄積

39物件、約906千㎡の開発実績



注：上記には保有資産及び取得予定資産以外の物件も含まれますが、本投資法人はCRE及びCRE子会社等との間で保有資産及び取得予定資産以外の上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれます。更に、CRE開発物件(予定)については2023年3月10日現在、開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び開発完了時期は2023年3月10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。

投資主の状況

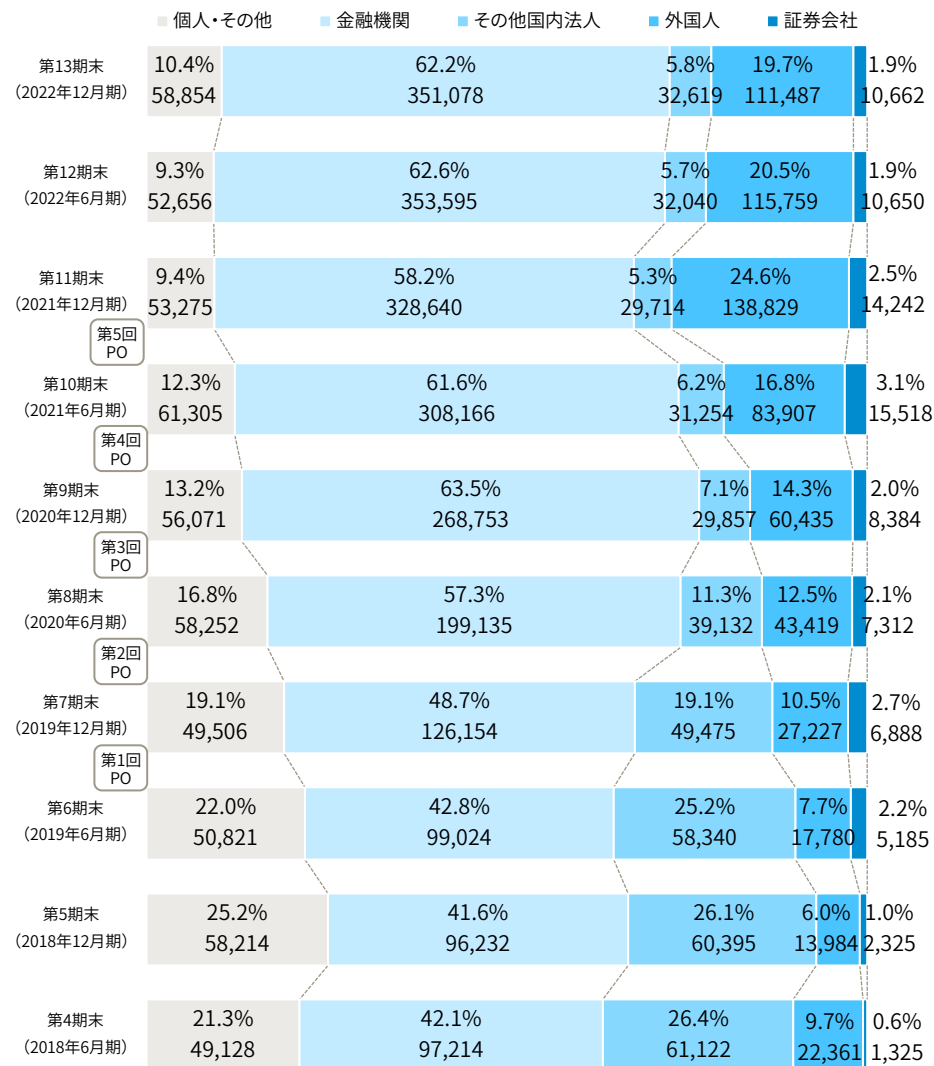
主要な投資主 (2022年12月末日現在)

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

所有者別投資主数 (2022年12月末日現在)

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

所有者別投資口数



注記

本資料に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額及び電力量については表示単位未満を切り捨てて記載し、面積、年数及び比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、面積、年数又は比率の合計が一致しない場合があります。

表紙

注:「ロジスクエア」とは、株式会社シーアールイー(以下「CRE」といいます。)又は同社に事業譲渡される前の株式会社コマース・アールイー(CREは、2010年8月に同社の事業系不動産のマスターリース事業及び賃貸管理事業を譲り受けています。)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関連施設(不動産を構成する建物が物品の輸・配送、保管、備蓄、荷役、梱包、仕分け、流通加工及び情報提供の各機能から構成される企業間物流業務及び販売物流業務に供する諸施設の用途(以下「物流施設用途」といいます。))のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち物流施設用途の床面積が最大である複合施設又は不動産を構成する建物が消費者との間の寄託契約に基づき物品の保管の用途(以下「寄託保管用途」といいます。))のみで構成される単一施設若しくは不動産を構成する建物の各用途の床面積のうち寄託保管用途の床面積が最大である複合施設をいい、これらに付帯する設備及び事務所を含みます。以下同じです。)を指す名称です。以下同じです。

4ページ

注3:「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。以下同じです。4ページの本投資法人のインプライドキャップレートは、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。
インプライドキャップレート=年間巡航NOI* ÷ {2023年3月10日時点の本投資法人の時価総額+第13期(2022年12月期)末時点の有利子負債額+第13期(2022年12月期)末時点の預り敷金-(第13期(2022年12月期)末時点の現預金-第13期(2022年12月期)末時点の使途制限預金)}
*「年間巡航NOI」は、保有資産(2023年3月23日現在において本投資法人が保有する資産をいいます。以下同じです。)の2022年12月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOI(不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。以下、「鑑定NOI」について同じです。)を合計した数値です。なお、本資料における「不動産鑑定評価書」には、不動産の価格調査に係る調査報告書を含む場合があり、また、「鑑定評価額」には調査報告書に基づく調査価格(調査価額)を含む場合があります。

7ページ

注1:「資産規模」及び「1口当たりNAV」の詳細については、後記10ページの注記をご参照ください。以下同じです。
注2:「巡航DPU」の詳細については、後記11ページをご参照ください。
注3:「資産取得・譲渡後巡航」とは、2022年8月15日付「2022年6月期決算短信(REIT)」に記載の第14期(2023年6月期)予想をもとに試算した巡航DPUをいいます。以下同じです。
注4:「NAV」とは、本投資法人の保有資産や取得予定資産の鑑定評価額を考慮した純資産価値(Net Asset Value)をいいます。計算方法の詳細については、後記10ページの注記をご参照ください。以下同じです。
注5:「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち、借入金及び投資法人債の残高が占める割合をいいます。以下同じです。
注6:「稼働率」の詳細については、後記28ページをご参照ください。以下同じです。なお、「平均99.9%」とは、2018年2月末日から2023年2月末日までの各月末の稼働率の単純平均をいいます。
注7:「ロジスクエア比率」とは、本投資法人の保有資産に対してロジスクエアが占める割合をいいます。
注8:「GRESB」とは、不動産会社・ファンドのESG(注9)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、2022年10月現在170機関(運用資産額(AUM)は51兆米ドル(1米ドル136円換算(2023年3月10日時点)で、約6,936兆円))に上り、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人(GPIF)をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2022年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,820の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。
注9:「ESG」とは、環境(Environment)、社会(Social)及びガバナンス(Governance)の3つの分野を総称していいます。以下同じです。
注10:「MSCI Global Small Cap Index」とは、MSCI社が提供する世界有数の株式投資インデックスであり、不動産投資ファンドを含む国内外投資家のグローバル株式投資のベンチマークとして採用されています。以下同じです。
注11:「FTSE Global Equity Index Series」とは、FTSE社が提供する世界的な株式投資インデックスであり、不動産投資ファンドを含む国内外投資家のグローバル株式投資のベンチマークとして採用されています。以下同じです。
注12:「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」とは、FTSE社が欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託協会(NAREIT)と協力して開発したインデックスであり、不動産投資ファンドを含む国内外投資家の国際不動産投資のベンチマークとして採用されています。以下同じです。
注13:「アナリストカバレッジ」とは、証券会社に所属するアナリストが本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うことをいいます。本投資法人及び本資産運用会社が、2023年3月23日現在で把握しているアナリストの所属する証券会社の数を記載しており、SMBC日興証券株式会社、岡三証券株式会社、株式会社SBI証券及びみずほ証券株式会社の各アナリストとなります。アナリストカバレッジに含まれる本投資法人の業績又は戦略等に関する分析、意見、推定及び予測を含む全ての情報及び推奨は、本資料の一部を構成するものではありません。また、これらの情報及び推奨は、各アナリスト独自の判断によるものであり、それらのいかなる過程にも本投資法人及び本資産運用会社は関与しておらず、何らの支持、保証又は同意を与えていたものではありません。
注14:「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターを、「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、それぞれ意味します。なお、R&Iより取得した「A(安定的)」及びJCRより取得した「A+(安定的)」の格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、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。以下同じです。

8ページ

注1:「PO」とは、公募増資をいいます。各回のPOの定義については、後記12ページの注記をご参照ください。以下同じです。
注2:「NAV倍率」とは、投資口価格を1口当たりNAVで除した値をいい、「PO公表時のNAV倍率」とは各PO時の発行決議日の投資口価格を、当該発行決議日時点で公表済みの直近期末時点の1口当たりNAVで除した数値をいいます。
注3:各PO公表時の「(平均)鑑定NOI利回り」とは、各POにおける手取金を充当して取得した資産について、取得価格の合計に対する鑑定NOI(取得資産の取得決定に先立ち取得した不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。)の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入した数値です。

注記

注4:各PO公表時の「インプライドキャップレート」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、「第n回POの直近期末時点」とは、各POの払込期日の直近期末時点とをいいます。以下同じです。
第n回PO公表時のインプライドキャップレート=第n回PO公表時の年間巡航NOI÷{第n回POにおいて発行価額の総額等の見込額の算出基準日として使用した日の本投資法人の時価総額+第n回PO公表時点の有利子負債額+第n回PO公表時点で公表されている直近期末時点の財務諸表に記載の預り敷金の額-(第n回PO公表時点で公表されている直近期末時点の財務諸表に記載の現預金の額-第n回PO公表時点で公表されている直近期末時点の財務諸表に記載の使途制限付預金の額)}

* 第n回PO公表時の「年間巡航NOI」は、第n回POの直近期末時点の保有資産について、各期末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書(PO公表時点で当該不動産鑑定評価書を取得していない場合には、その前の期の期末を価格時点とする不動産鑑定評価書又は取得資産の取得決定に先立ち取得した不動産鑑定評価書)に記載された鑑定NOIを合計した数値です。

注5:各PO時の「巡航分配金成長率」の詳細については、後記11ページをご参照ください。「平均3.8%」とは、各POの1口当たり巡航分配金成長率の単純平均をいいます。

注6:「1口当たりNAV成長率」の詳細については、後記26ページの注記をご参照ください。「平均3.4%」とは、各POの1口当たりNAV成長率の単純平均をいいます。

注7:「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

注8:「コロナショック」とは、2020年3月11日の世界保健機構によるパンデミック宣言をいいます。

注9:「ハードPOT方式」とは、ブックランナーが複数存在する案件で機関投資家のオーダーを取りまとめる方法の一つです。投資家が各証券会社に総需要を分割して提出する「スプリット・オーダー方式」に対し、ハードPOT方式では各社にまとめて総需要を提出します。以下同じです。

注10:「グリーンファイナンス」の詳細については、後記31ページの注記をご参照ください。以下同じです。

注11:本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます(金商法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。)(以下「特定有価証券開示府令」といいます。))第32条の2第1項)。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合(特定有価証券開示府令第32条の2第7項)は、目論見書の電子交付はできませんが、2023年3月23日開催の本投資法人の役員会で決議された一般募集(以下「本募集」といいます。))及びオーバーアロートメントによる売出しにおいては引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。

注12:「トータルリターン」の詳細については、後記13ページの注記をご参照ください。以下同じです。

10ページ

注1:「DPU」とは、1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)をいいます。以下同じです。

注2:「年率+5.7%」は、2019年6月期末から2023年12月期末までの4.5年間の年平均成長率(1年複利計算)です。

注3:「2023/2/16付予想」は、2023年2月16日付「2022年12月期決算短信(REIT)」に記載の予想に基づき記載しています。以下同じです。

注4:「2023/3/23付予想」は、2023年3月23日付「2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2023年6月期及び2023年12月期の予想に基づき記載しています。以下同じです。

注5:各期末の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

各期末の1口当たりNAV=(各期末時点の貸借対照表上の純資産額+各期末時点の保有資産の鑑定評価額合計-各期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計-各期の分配金総額)÷各期末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

注6:第6回PO後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

第6回PO後の1口当たりNAV=(第13期(2022年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額+本募集による発行価額の総見込額*+本第三者割当による発行価額の総見込額*+保有資産の鑑定評価額**合計-保有資産の期末帳簿価額合計+取得予定資産の鑑定評価額合計**+取得予定資産の取得予定価格合計***-第13期(2022年12月期)の分配金総額)÷本募集及び本第三者割当後の本投資法人の発行済投資口の総口数(上限)

* 本募集による発行価額の総見込額として10,314,000,000円、本第三者割当による発行価額の総見込額として515,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2023年3月10日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(182,500円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり171,914円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社による申込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部もしくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本募集又は本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の第6回PO後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集又は本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加し、実際の第6回PO後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

** 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については2022年12月末日を、取得予定資産については2023年1月末日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。各保有資産及び各取得予定資産の不動産鑑定評価額は後記40ページをご参照ください。以下同じです。

*** 「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金をいいます。また、「取得価格」とは、各保有資産に係る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、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。また、本投資法人は、2020年8月31日にロジスクエア鳥栖の土地の一部を譲渡しています。そのため、別段の記載のない限り、第9期(2020年12月期)以降のロジスクエア鳥栖の取得価格は、以下の計算式により算出した金額を用いています。

ロジスクエア鳥栖の取得価格=ロジスクエア鳥栖に係る2017年12月27日付信託受益権売買契約(その後の変更を含みます。以下同じです。))に記載された信託受益権の売買代金2,880百万円-(同売買契約に記載された土地価格820.8百万円÷譲渡前敷地面積×譲渡面積)

なお、かかる売買代金には、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。以下同じです。

第6回PO後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した2023年3月23日現在における見込値であり、実際の第6回PO後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。

注7:「年率+8.3%」は、2023年6月期末の1口当たりNAVが第6回PO後の1口当たりNAVと同じ値であるとの仮定の下に計算した2018年6月期末から5年間の年平均成長率(1年複利計算)です。

注8:「資産規模」の金額は、取得(予定)価格の総額で算出しています。

注9:「年率+27.3%」は、取得予定資産取得後(注10)、2023年6月期末までの間に変動(新規資産の取得、保有資産の処分等)が生じず、2023年6月期末の資産規模が第6回PO後の資産規模と同じ値であることを前提として計算した第4期(2018年6月期)末から5年間の年平均成長率(1年複利計算)です。

注10:「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する時点とをいいます。なお、以下に記載される取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

11ページ

注1:「EPU」とは、1口当たり利益分配金をいいます。

注記

- 注2:「当初予想」は、2019年2月18日付「2018年12月期決算短信(REIT)」に基づき記載しています。
- 注3:「第1回PO予想」は、2019年6月27日付「2019年12月期の運用状況の予想の修正及び2020年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。
- 注4:「第2回PO予想」は、2020年1月7日付「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。
- 注5:「第3回PO予想」は、2020年6月29日付「2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。
- 注6:「第4回PO予想」は、2021年1月4日付「2021年6月期の運用状況の予想の修正及び2021年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」に基づき記載しています。
- 注7:「第5回PO予想」は、2021年9月2日付「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に基づき記載しています。
- 注8:「第6回PO予想」は、2023年3月23日付「2023年6月期及び2023年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に基づき記載しています。
- 注9:「+3.0%」、「+4.3%」、「+3.1%」、「+3.6%」及び「+5.1%」は各PO前後の巡航DPUの成長率を記載しており、「PO時の巡航分配金成長率」といいます。以下同じです。
- 注10:「巡航DPU」の「年率+6.3%」及び「巡航EPU」の「年率+7.2%」は、当初巡航(第7期(2019年12月期)当初予想)から第6回PO後巡航(第6回PO予想の第15期(2023年12月期)予想をもとに試算)までの4年間の年平均成長率(1年複利計算)です。

12ページ

- 注1:「第1回公募増資」及び「第1回PO」とは、上場後初となる2019年7月16日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第2回公募増資」及び「第2回PO」とは、2020年1月21日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第3回公募増資」及び「第3回PO」とは、2020年7月13日を払込期日として行われた公募増資及び同年8月12日を払込期日として行われた第三者割当をいい、「第4回公募増資」及び「第4回PO」とは、2021年1月19日を払込期日として行われた公募増資及び同年2月10日を払込期日として行われた第三者割当をいい、「第5回公募増資」及び「第5回PO」とは、2021年9月15日を払込期日として行われた公募増資をいいます。また、第1回公募増資及び第1回PO、第2回公募増資及び第2回PO、第3回公募増資及び第3回PO、第4回公募増資及び第4回PO並びに第5回公募増資及び第5回POとの対比で、本募集及び2023年3月23日開催の本投資法人の役員会で決議された第三者割当(以下「本第三者割当」といいます。)を「第6回公募増資」又は「第6回PO」ということがあります。以下同じです。
- 注2:「証券3社」とは、SMBC日興証券株式会社、株式会社SBI証券及びみずほ証券株式会社を意味します。「アナリストカバレッジ」とは、証券会社に所属するアナリストが本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うことをいいます。アナリストカバレッジに含まれる本投資法人の業績又は戦略等に関する分析、意見、推定及び予測を含む全ての情報及び推奨は、各アナリスト独自の判断によるものであり、それらのいかなる過程にも本投資法人及び本資産運用会社は関与しておらず、何らの支持、保証又は同意を与えているものではありません。
- 注3:「キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」」の詳細については、後記31ページをご参照ください。
- 注4:東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、本投資法人の上場日(2018年2月7日)の前営業日の東証REIT指数の終値(1,661.29pt)を本投資法人の上場時の発行価格(1口当たり110,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。

13ページ

- 注:「トータルリターン」とは、キャピタルゲイン(投資口価格上昇)とインカムゲイン(受取分配金)を用いて算出される、投資主にとっての収益性を示す指標であり、以下の計算式により求めています。
- $$\text{トータルリターン}(\%) = \text{キャピタルゲイン}(\%) + \text{インカムゲイン}(\%)$$
- $$\text{キャピタルゲイン}(\%) = \frac{\text{2022年12月30日現在における投資口の普通取引の終値} - \text{2018年6月29日現在における投資口の普通取引の終値}^*}{\text{2018年6月29日現在における投資口の普通取引の終値}^*} \times 100$$
- $$\text{インカムゲイン}(\%) = \frac{\text{2022年12月31日までに決算期末が到来し、2023年2月末時点で決算短信を公表済みの決算期のうち、直近10期分(1年決算の銘柄については直近5期分)の1口当たり分配金(利益超過分配金を含みます。)} \times \text{累計額} \div \text{2018年6月29日現在における投資口の普通取引の終値}^*}{\text{2018年6月29日現在における投資口の普通取引の終値}^*} \times 100$$
- * 本投資法人の上場日である2018年2月7日より前に上場し、2023年2月末日時点で上場しているJ-REIT53銘柄を対象としています。

15ページ

- 注1:「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:「CASBEI」及び「BELS評価」の詳細については、後記31ページの注記をご参照ください。以下同じです。
- 注3:取得予定資産の「延床面積」、「総賃貸可能面積」、「鑑定NOI利回り」及び「稼働率」の定義及び計算方法については、後記40ページの注記をご参照ください。なお、総賃貸可能面積を単に「賃貸可能面積」ということがあります。「本物件の特徴」は、一般財団法人日本不動産鑑定研究所作成の「不動産鑑定評価書」に記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、基本的性格、特徴、本投資法人による評価、その所在する地域の特性等を記載しています。
- 注4:取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の取得予定価格に対する取得予定資産の鑑定NOI(2023年1月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOI)をいいます。以下、「取得予定資産の鑑定NOI」について同じです。から減価償却費の見込額を控除した数値の割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

16ページ

- 注1:「関西3府県」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を指します。以下同じです。
- 注2:「運転時間30分圏」と60分圏での到達エリアの自動車運転における時速設定は、以下のとおりです。なお、渋滞は考慮されておらず、また、新名神高速道路に係る道路整備計画は盛り込まれていません。
- 国道…24～47km/h、地方道幅員大…21～38km/h、地方道幅員小…10～15km/h、高速道路…71～76km/h
- 注3:「津波浸水想定」は、津波防災地域づくりに関する法律(平成23年法律第123号。その後の改正を含みます。)第8条第1項に基づき、大阪府知事が、「最大クラスの津波」(L2津波)を想定して、その津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深を設定したものです。津波浸水想定は、避難を中心とした津波防災対策を進めるためのものであり、津波による災害の発生範囲を決定するものではありません。また、一定の条件を設定し計算した結果のため、設定されていない区域が必ずしも安全というわけではありません。浸水域や浸水深は、局所的な地面の凹凸や建築物の影響のほか、地震による地殻変動や構造物の変状等に関する計算条件との差異により、浸水域外で浸水が発生する場合があります。
- 注4:「液化」欄については、本物件に係るSOMPOLISクママネジメント株式会社による2023年1月付「地震PML評価報告書(レベル2)」に基づいて記載しています。
- 注5:枚方市ハザードマップにおける洪水ハザード情報の降雨条件は、各河川流域の前提となる最大規模の降雨量を想定した結果に基づいており、想定を超える規模の降雨による氾濫、内水による氾濫等を考慮していません。「洪水浸水想定区域」とは、洪水により相当な被害が生ずる恐れがある「水位周知河川」等において、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、洪水が発生した場合に浸水が想定される区域を指定したものです。また、洪水浸水想定区域に指定されていない場所であっても、洪水等の被害が発生する場合や、想定される被害の程度が実際の被害の程度と異なる場合があります。

注記

17ページ

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ます。以下同じです。

注2:「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県及び茨城県を指します。以下同じです。

18-19ページ

注1:「パイプライン」とは、取得予定資産を除き、①本投資法人及び本資産運用会社並びにCRE（なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」ということがあります。）及びストラテジック・パートナーズ株式会社との間で締結した2022年9月22日付スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）に基づき本投資法人が既に優先的売買交渉権を取得している物件（以下「優先交渉物件」といいます。）及び②CREが開発中又は開発した物件であり、今後同契約に基づき優先的売買交渉権が付与される予定の物件（以下「CRE開発物件」といいます。）をいいます。なお、スポンサーサポート契約上、本投資法人又は本資産運用会社はCRE及びCRE子会社等（注2）が売却しようとする全ての物件について優先的売買交渉権を付与され、当該物件を取得する機会の提供を受けます（ただし、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。）が、かかる優先的売買交渉権が付与された場合であっても、本投資法人が、優先的売買交渉権が付与された物件の取得を義務付けられることはなく、またCRE及びCRE子会社等は、本投資法人に対して、優先的売買交渉権が付与された物件を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。以下同じです。

注2:「CRE子会社等」とは、CREを除くCREグループ（CRE及びCREの子会社（連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則第2条第3号に定める子会社をいいます。）をいいます。ただし、CREが匿名組合出資を行う特別目的会社、本資産運用会社、本投資法人及びストラテジック・パートナーズ株式会社を除きます。以下、本（注2）において同じです。）、CREグループが出資割合の全部を出資（匿名組合出資を含みますがこれに限られません。以下同じです。）している特別目的会社及びCREグループが出資割合の一部を出資している特別目的会社でCREグループが実質的に意思決定権限を有するもの並びにCREグループが不動産のアセットマネジメント業務を受託している特別目的会社をいいます。

注3:2023年3月23日現在、優先的売買交渉権の有無にかかわらず、本投資法人はCRE及びCRE子会社等との間でかかる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。また、2023年3月10日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア厚木Ⅰ、ロジスクエア松戸、ロジスクエア一宮、ロジスクエアふじみ野A、ロジスクエア掛川、ロジスクエア福岡小郡、成田開発計画（仮）、ロジスクエア草加Ⅱ、ロジスクエア厚木Ⅱ、ロジスクエアふじみ野B、ロジスクエアふじみ野C、ロジスクエア京田辺A・B、ロジスクエア朝霞A・B及びロジスクエア久喜Ⅲの開発は完了していません。なお、2023年3月10日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CRE及びCRE子会社等はこれらの物件以外にも随時開発を進めていきます。

注4:開通年度未定の道路について、実際に開通することを保証できるものではありません。

20ページ

注1:取得予定資産取得後かつ賃貸面積（注2）ベース。

注2:「賃貸面積」は、保有資産及び取得予定資産について、2023年2月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該資産につき、パスルー型マスターリース契約又は一部賃料固定型・一部パスルー型マスターリース契約が締結され又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積を用いています。

注3:各グラフにおける「テナントの業種」及び「テナントの取扱荷物の分類」は、保有資産及び取得予定資産について、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱商品・業態を本資産運用会社が判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

注4:「テナント数」の定義及びテナントの意味は、後記40ページの注記をご参照ください。

22ページ

注1:「3PL（サードパーティロジスティクス）市場規模」は、株式会社ライノス・パブリケーションズが国内の主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を示しています。

注2:「上場物流リート」とは、2023年2月末日現在において物流施設を取得（予定）価格ベースで80%以上保有する上場不動産投資法人をいい、日本ロジスティクスファンド投資法人、GLP投資法人、日本プロロジスリート投資法人、ラサールロジポート投資法人、三井不動産ロジスティクスパーク投資法人、三菱地所物流リート投資法人、アドバンス・ロジスティクス投資法人、SOSILA物流リート投資法人及び本投資法人がこれに該当します。以下同じです。

24ページ

注1:「賃貸事業収入の累積増額分」及び「賃料増額件数」の詳細については、後記27ページをご参照ください。

注2:「再契約率」及び「再契約締結から契約開始までの日数」の詳細については、後記28ページの注記をご参照ください。「水道光熱費の投資法人負担割合」の詳細については、後記28ページの「電気料金の高騰の影響は限定的」の円グラフに関する注記をご参照ください。

注3:「グリーンビルディング」の詳細については、後記31ページの注記をご参照ください。

注4:「太陽光発電」の詳細については、後記32ページをご参照ください。

25ページ

注:2023年3月23日現在、本投資法人はCRE及びCRE子会社等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。また、2023年3月10日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア厚木Ⅰ、ロジスクエア松戸、ロジスクエア一宮、ロジスクエアふじみ野A、ロジスクエア掛川、ロジスクエア福岡小郡、成田開発計画（仮）、ロジスクエア草加Ⅱ、ロジスクエア厚木Ⅱ、ロジスクエアふじみ野B、ロジスクエアふじみ野C、ロジスクエア京田辺A・B、ロジスクエア朝霞A・B及びロジスクエア久喜Ⅲの開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定の時期及び予定延床面積は2023年3月10日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。なお、2023年3月10日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外にも随時開発を進めていきます。

26ページ

注1:あくまでも2023年3月23日現在の目標であり、今後も、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が取得できることを保証するものではありません。

注2:「PO時の1口当たりNAV成長率」とは各POの直近期末時点の1口当たりNAVに対する各PO後の1口当たりNAVの割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しており、以下の計算式により求められています。

第n回PO時の1口当たりNAV成長率 = $\frac{\{(\text{第n回POの直近期末時点の貸借対照表上の純資産額} + \text{第n回POによる発行価額の総額} + \text{第n回POの直近期末時点の保有資産の鑑定評価額合計} - \text{第n回POの直近期末時点の保有資産の期末帳簿価額合計} + \text{第n回POによる取得資産の取得決定に先立ち取得した不動産鑑定評価書の鑑定評価額合計} - \text{第n回POによる取得資産の取得価格合計} - \text{第n回POの直近期末時点の分配金総額}\} \div \text{第n回PO後の本投資法人の発行済投資口の総口数}}{\text{第n回POの直近期末時点の1口当たりNAV} - 1}$

注記

27ページ

- 注1:「短期契約を除く6件中5件のテナントで賃料を増額」のグラフは、保有物件について締結されている賃貸借契約(2023年3月23日現在賃貸借期間が開始していないものを除きます。)について、賃貸借期限の期ごとに、当該賃貸借契約の終了後の同区画の賃貸借契約について、「増額」、「変更なし」及び「短期契約」に分類して、賃貸面積ベースで示しています。「短期契約」とは賃貸借期間が1年以内の賃貸借契約をいいます。また賃料の増減額はフリーレントの付与による実質的な減額等を考慮した実質賃料(共益費を含みます。)により算出しています。
- 注2:各期の「賃貸事業収入の累積増額分」は、本投資法人の設立以降当該期の末日までに行われた本投資法人の保有資産における長期契約(賃貸借期間が1年を超す賃貸借契約)満了後の賃料及び共益費の変更によって増加する1期あたりの賃貸事業収入(フリーレントの付与による実質的な減額等を考慮した実質賃料(共益費を含みます。))により算出しています。)の金額の合計をいいます。なお、本投資法人の設立から2022年12月期末までの間に、本投資法人の保有資産の賃料が減額されたことはありません。

28ページ

- 注1:「80%固定・20%パススルーのML契約」とは、2022年7月に締結したロジスクエア狭山日高のマスターリース契約の賃料は、サプリース賃料の20%と固定額の賃料(ロジスクエア狭山日高の持分の当初取得時点(2021年1月)における本投資法人が想定した満室稼働時の賃料見込額の80%)の合計であることを指しています。
- 注2:「再契約率」は、短期契約を除いて算出しています。
- 注3:「再契約締結から契約開始までの日数」は、短期契約を除く、件数ごとの単純平均を記載しています。
- 注4:「電気料金の高騰の影響は限定的」の円グラフは、賃貸面積ベースで計算しています。なお、「シングル」とは単一のテナントへ物件全体を賃貸するシングルテナント物件を、「マルチ」とは複数のテナントに物件を賃貸するマルチテナント物件を、それぞれ意味します。「マルチ共用部」はマルチテナント物件の延床面積から賃貸可能面積を差し引いた面積であり、負の値となる場合には0として計算しています。

29ページ

- 注1:「調達先の内訳(2023年2月末日現在)」は、2023年2月末日時点における有利子負債総額に占める各金融機関の借入れの元本額及び投資法人債の発行残高の割合を算出しています。
- 注2:企業名は略称を使用しています。
- 注3:「本借入れ」とは、取得予定資産の取得及びそれらの附帯費用等の支払資金の一部に充当することを目的として行う、2023年3月31日及び2023年4月3日を借入実行日とする借入れをいいます。以下同じです。

31ページ

- 注1:「キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」」とは、2021年度の資本市場でなされたファイナンスのなかで最も優れた案件は何か、発行体は誰かについて、証券化・新規公開株式・既公開株式・不動産投資信託証券(J-REIT)・転換社債型新株予約権付社債(CB)の各部門にわたって引受証券会社と機関投資家へアンケートを実施し、その回答をもとに、市場に円滑に受け入れられたか、市場にとって意義があったか、市場の発展や活性化に資するかなどの観点で、キャピタル・アイの編集部が選出し、表彰するものです。
- 注2:「キャピタル・アイ「BEST ISSUER OF 2021」を受賞」の項目の下段には、キャピタル・アイが2022年4月1日に公表した本投資法人に関する分析・評価を記載しています。
- 注3:「TCFD(Task Force on Climate-related Financial Disclosures)」とは、G20の要請を受け、金融安定理事会(FSB)により、気候関連の情報開示及び金融機関の対応をどのように行かを検討するために設立された国際イニシアチブです。TCFDは、企業等に対し、気候変動関連リスク及び機会に対する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」について開示することを推奨する提言を公表しています。
- 注4:「グリーンファイナンス」とは、グリーンエクイティ・オフアリング(注5)、グリーンローン(注6)及びグリーンボンド(注7)による資金調達を総称です。以下同じです。
- 注5:「グリーンエクイティ・オフアリング」とは、本投資法人が策定した本グリーンエクイティ・フレームワーク(「本グリーンエクイティ・フレームワーク」の定義は、注16をご参照ください。)に則り実施される投資口発行による資金調達をいいます。以下同じです。
- 注6:「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則(Green Loan Principles)に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション(Loan Market Association)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション(Asia Pacific Loan Market Association)、及びローン・シンジケート・アンド・トレーディング・アソシエーション(Loan Syndications & Trading Association)により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいいます。以下同じです。なお、本借入れの一部はグリーンローンです。
- 注7:「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会(International Capital Market Association)以下「ICMA」といいます。)が定める「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。
- 注8:「グリーンビルディング」とは、一定の適格クライテリアを満たす資産をいいます。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、以下のとおりであり、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。以下同じです。
- ・DBJ Green Building 認証(注9): 5つ星又は4つ星
 - ・CASBEE(注10): Sランク又はAランク
 - ・BELS評価(注11): 5つ星又は4つ星
- 注9:「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援しているとされています。当該認証における評価ランクは、5段階(★～★★★★★)あります。
- 注10:「CASBEE」とは、建築環境総合性能評価システムをいい、一般財団法人住宅・建築SDGs推進センターが制定する建築物の環境性能を評価し格付する手法であり、省エネルギーや環境負荷の少ない資材の使用といった環境配慮の他、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムをいいます。評価結果は、「Sランク(素晴らしい)」、「Aランク(大変良い)」、「B+ランク(良い)」、「B-ランク(やや劣る)」、「Cランク(劣る)」という5段階のランキングで与えられます。以下同じです。
- 注11:「BELS評価」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度をいいます(なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。))第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。))に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。本制度では、新築建物、既存建物にかかわらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。以下同じです。
- 注12:本投資法人は、2020年6月、グリーンボンド発行に向け、グリーン適格負債(グリーンローン及びグリーンボンドによる負債をいいます。))によるファイナンスのために、「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)2018年版」、「グリーンボンドガイドライン2020年版(注13)」、「グリーンローン原則(Green Loan Principles)」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版(注14)」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。

注記

- 注13:「グリーンbondガイドライン2020年版」とは、グリーンbond原則(注7)との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンbondに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンbondを国内で更に普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいいます。なお、グリーンbondガイドラインは2020年版以降改定されていますが、本グリーンエクイティ・フレームワークで参照している原則は2020年版です。以下同じです。
- 注14:「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則(注6)との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内で更に普及させることを目的として、借り手・貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。なお、グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドラインは2020年版以降改定されていますが、本グリーンエクイティ・フレームワークで参照している原則は2020年版です。以下同じです。
- 注15:Green1(F)は、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」(個別のグリーンbond又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンbond発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンbond原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンbondガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、その評価は5段階(Green1(F)~Green5(F))で表示されます。)の最上位です。
- 注16:本投資法人は、ESGへの取り組みを更に推進するため、2021年8月、「グリーンbond原則2021年版」に定める4つの核となる要素(1. 調達資金の使途、2. プロジェクトの評価と選定のプロセス、3. 調達資金の管理、及び、4. レポートニング)並びに「グリーンbondガイドライン2020年版」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」を参照し、グリーンエクイティ・フレームワーク(以下「本グリーンエクイティ・フレームワーク」といいます。)を制定しました(注17)。
- 注17:本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワーク制定にあたり、SMBC日興証券株式会社をグリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェントとして起用しています。「グリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンエクイティ・フレームワークの制定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に係る助言等を通じて、グリーンエクイティ・オフリングによる資金調達の支援を行う者をいいます。
- 注18:「DNV」は、1864年に設立されたノルウェー王国の首都オスロに本部を置くESG評価における第三者評価機関であるDNVの日本法人です。環境省のグリーンbond発行支援者登録者(外部レビュー部門)や、低炭素経済に向けた大規模投資を促進する国際NGOである気候債券イニシアチブより認定を受けた検閲者としてグローバルに活動し、国内外で多くの検閲報告書やセカンドパーティ・オピニオン提供実績を有する組織です。以下同じです。
- 注19:グリーンbond原則において、外部レビューは、「セカンドパーティ・オピニオン」、「検証」、「認証」、「格付」の4類型が示され、「セカンドパーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンbond原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準(発行体が作成した内部基準も含みます。)との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン性評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされています。以下同じです。
- 注20:DNVは、外部レビュー機関としてグリーンbond原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、本グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価しています。ただし、これらの諸原則、基準は、本来、投資口のような資本性のある資金調達を想定したものではありません。また、DNVは、本募集のものについて評価を行っているわけではありません。DNVによる当該意見表明は、グリーンエクイティ・オフリングにより発行される投資口の財務的なパフォーマンス、投資の価値又は長期の環境便益に関して保証を提供するものではありません。DNVによる当該意見表明はあくまで本グリーンエクイティ・フレームワークに対する意見表明に過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された意見表明ではありません。DNVによる当該意見表明は信用格付とは異なり、また、所定の信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。

32ページ

- 注1:「グリーンリース」とは、オーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。
- 注2:「2022年4月~9月までの保有資産の使用電力量と発電量」を除き、取得予定資産取得後・延床面積ベース。「2022年4月~9月までの保有資産の使用電力量と発電量」については当該期間を対象としています。なお、取得予定資産については、いずれも2023年3月23日現在太陽光発電の導入が完了していませんが、本投資法人による取得後遅滞なく導入し、自家消費する予定であるため、「太陽光発電(自家消費)」に該当するものとして取り扱っています。
- 注3:「2022年4月~9月までの保有資産の使用電力量と発電量」のグラフにおいて、2022年4月以降に取得した物件については、取得日から2022年9月までの使用電力量と発電量を記載しています。

34ページ

- 注1:あくまでも2023年3月23日現在の目標であり、その実現を保証するものではありません。
- 注2: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。

37ページ

- 注:「変更後」は、変更後の資産運用報酬体系が第12期(2022年6月期)に適用されると仮定した場合の運用報酬1と運用報酬2の比率を、第12期(2022年6月期)の本投資法人の決算を基に試算したものです。変更後の資産運用報酬体系は第14期(2023年6月期)から適用されるため、実際の第12期(2022年6月期)の資産運用報酬は、かかる変更前の資産運用報酬体系に基づいて支払われます。

40ページ

- 注1:「鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(保有資産については2022年12月末日を、取得予定資産については2023年1月末日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。以下同じです。)の割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIの合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。(平均)鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。
- 注2:「延床面積」は、各物件に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。以下同じです。
- 注3:「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から2023年2月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均築年数」は、各保有資産又は各取得予定資産の築年数を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- 注4:「テナント数」は、2023年2月末日現在におけるテナント数(各保有資産又は各取得予定資産につき、マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合、パスルー型マスターリース又は一部賃料固定型・一部パ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めていません。以下同じです。)を記載しています。以下同じです。
- 注5:「稼働率」は、2023年2月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積**に対して賃貸面積**が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均稼働率」は、賃貸可能面積*の合計に対して賃貸面積**の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- * 「賃貸可能面積」は、各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。
- ** 「賃貸面積」は、各物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約又は一部賃料固定型・一部パスルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積の合計です。
- 注6:「開発者」欄における「CRE」には、CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。)している特別目的会社及び株式会社コマース・アールイーを含みます。

注記

注7:ロジスクエア川越 IIには2棟の建物が存在しますが、「延床面積」は、2棟に係る不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載し、また、「築年数」には、2棟のうち延床面積の大きい建物に係る不動産登記簿上の建物の築年数を記載しています。以下同じです。

注8:ロジスクエア狭山日高については、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。

41ページ

注1:「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

平均償却後鑑定NOI利回り及び各取得予定資産の償却後鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。

注2:「平均賃貸借契約期間」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産の賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間(2023年2月末日現在における当該物件に係る賃貸借契約期間(複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間)をいいます。以下同じです。))を、取得(予定)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。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約又は一部賃料固定型・一部パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約の契約期間としています。以下同じです。

注3:「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の各保有資産又は各取得予定資産の賃貸借残存期間(2023年2月末日から、2023年2月末日現在における各保有資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約(当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約又は一部賃料固定型・一部パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約)に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。ただし、当該賃貸借契約に規定された賃貸借契約開始日が2023年2月末日以降である場合は、賃貸借契約開始日を起算点としています。また、複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間とします。以下同じです。))を、取得(予定)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。

注4:「CRE開発比率」は、各時点において本投資法人が保有する資産(取得予定資産取得後は取得予定資産を含みます。))又は取得予定資産のうち、CRE、CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。))している特別目的会社又は株式会社コマース・アールイーが開発した資産の割合(取得(予定)価格ベース)をいいます。

44ページ

注1:「スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社」における各数値は、2022年7月末日現在の数値を記載しており、CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成しています。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:「物流不動産のマスターリース稼働率」につき、CREがマスターレシーとなっている物流不動産の稼働率は、2022年7月末日現在においてCREがマスターレシーとなっている各物流不動産に係る賃貸可能面積*の合計に対して賃貸面積**の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入した数値です。

*「賃貸可能面積」は、2022年7月末日現在における各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。

**「賃貸面積」は、2022年7月末日現在における各物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。

注3:「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基金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。

注4:「リート組入れ可能な物件」とは、証券化・信託設定の適性があり、汎用性が確保され、基本的な仕様が満たされていると本投資法人が考える物件をいいます。

45ページ

注1:「安定運営が可能な契約形態」における違約金の記載について、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。

注2:「固定賃料比率」とは、2023年2月末日現在における、各保有資産及び各取得予定資産の全賃貸借契約に占める賃料固定型の賃貸借契約の比率(賃貸面積ベース)をいいます。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約又は一部賃料固定型・一部パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約としています。

注3:「築年数」につき、取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

46ページ

注1:「賃貸借契約期間」及び「賃貸借残存期間」につき、取得予定資産取得後、なお、各物件に係る賃貸借契約期間又は賃貸借残存期間(複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間)を、取得(予定)価格で加重平均して算出しています。

注2:「賃貸借残存期間」につき、一定期間経過後又は一定の時期に残期間全額の賃料を支払わずに解約する権利や賃貸借期間を短縮する権利等が賃借人に留保されている場合があり、必ずしも賃貸借残存期間の全期間にわたり賃料を受受できることが契約上保証されているわけではありません。

注3:「テナント構成比率」につき、取得予定資産取得後、「シングル」及び「マルチ」は、2023年2月末日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占めるシングルテナント及びマルチテナントの物件の比率(取得(予定)価格ベース)を記載しています。なお、前記40ページの注4記載の方法により算出したテナント数が1である物件をシングルテナントの物件、2以上である物件をマルチテナントの物件といたします。

47ページ

注:「首都圏・関西圏比率」、「インターチェンジまでの走行距離」及び「公共交通機関からの所要時間」につき、取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。