

証券コード3487



# CREロジスティクスファンド投資法人

## 第4回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料

ロジスクエア狭山日高<sup>(注)</sup>  
圏央道「狭山日高」ICより約0.7kmに位置しており、国道407号へのアクセスにも優れた好立地。  
周辺は倉庫・工場等が多く、24時間稼働が可能。

2021年1月4日  
CREリートアドバイザーズ株式会社

## ディスクレマー

- 本資料は、2021年1月4日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」、「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並びにその訂正事項分（作成された場合）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、2021年1月4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。

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

1. 4期連続の外部成長により継続的に投資主価値を向上 … 5ページ
  - 2018年2月に上場して以降、約3年間で4回の公募増資を通じて着実に成長
  - インプライドキャップレートを上回る適正な価格で、資本市場に配慮した機動的な物件取得を4期連続で実施
  - 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現
  
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 … 13ページ
  - CREが開発した築浅・好立地の高品質な物件を取得
  - 資産規模の拡大により、ポートフォリオの分散が進展
  - 新型コロナウイルス感染拡大後もキャッシュ・フローは安定的
  
3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略 … 21ページ
  - CREグループとの連携による豊富なパイプラインにより、今後も適正な価格での物件取得を推進
  - グリーンボンドの発行、新規借入先の招聘により資金調達手段を多様化
  - 返済期限の分散及び借入期間の長期化により安定的な財務運営を推進
  - ESGへの取り組みを推進し、本業を通じて社会への貢献を目指す
  
4. Appendix … 31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4回公募増資及び資産取得のサマリー

## インプライドキャップレートを上回る適正な価格での物件取得



物件数  
3 物件

取得予定価格  
20,789 百万円



平均鑑定NOI利回り  
4.7 %  
↕  
インプライドキャップレート  
4.1 %

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

	第3回PO後	取得予定資産 取得後
物件数	16 物件	19 物件
取得(予定)価格	91,527 百万円	112,316 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.8 %	4.8 %
テナント数	20 件	23 件
平均築年数	4.4 年	3.7 年
稼働率	100.0 %	100.0 %
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %

## LTVの低減、新規借入先の招聘、借入期間の長期化を推進

負  
債

	本借入れ前	本借入れ後
LTV	2020年12月期末予想 45.0 %	2021年12月期末予想 44.9 %
平均残存年数	2021年1月19日予定 3.4 年	2021年1月19日予定 3.6 年
借入金融機関数	10 社	12 社
借入れ増加額	10,200 百万円 (内、消費税ローン1,200百万円)	

## 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

純  
資  
産

	第3回PO後	第4回PO後
1口当たりNAV	第3回PO後 133,180 円	第4回PO後 136,721 円 (+2.7%)
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	第3回PO後巡航予想 3,258 円	第4回PO後巡航予想 3,374 円 (+3.6%)
新投資口発行数(上限)	76,650 口 (発行済投資口数対比18.1%)	
発行価額の総額(見込額)(上限)	10,955 百万円	
オファリング形態	国内オファリング	

注: 上記のほか、本ページに記載の各用語の定義及び各数値の算定方法については、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。

# 1. 4期連続の外部成長により継続的に投資主価値を向上



ロジスクエア神戸西

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

# 2018年2月に上場して以降、4回の公募増資を通じて着実に成長

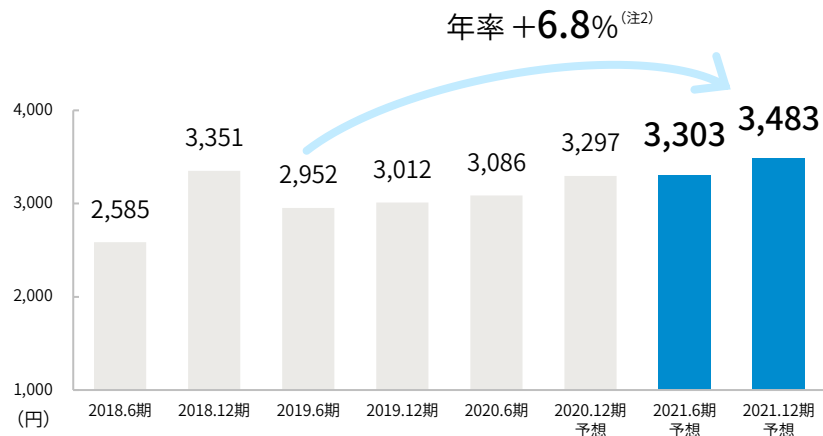
2018年2月上場以降の成長方針

成長過程

今後の考え方

## 1口当たり分配金(DPU)<sup>(注1)</sup>

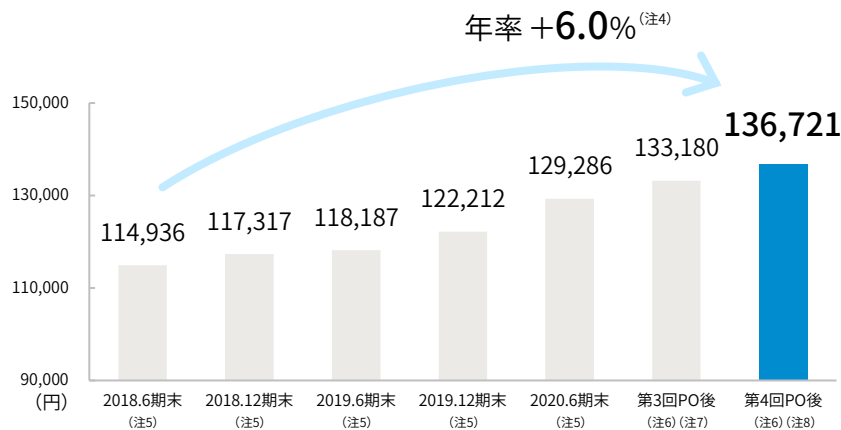
投資主価値向上のため、  
1口当たり分配金が  
希薄化しない物件取得が前提



今後も  
投資主価値向上を伴いながら  
1口当たり分配金を  
着実に成長させる方針

## 1口当たりNAV<sup>(注3)</sup>

投資主価値向上のため、  
1口当たりNAVが  
希薄化しない物件取得が前提



今後も  
投資主価値向上を伴いながら  
1口当たりNAVを  
着実に成長させる方針

# 2018年2月に上場して以降、4回の公募増資を通じて着実に成長

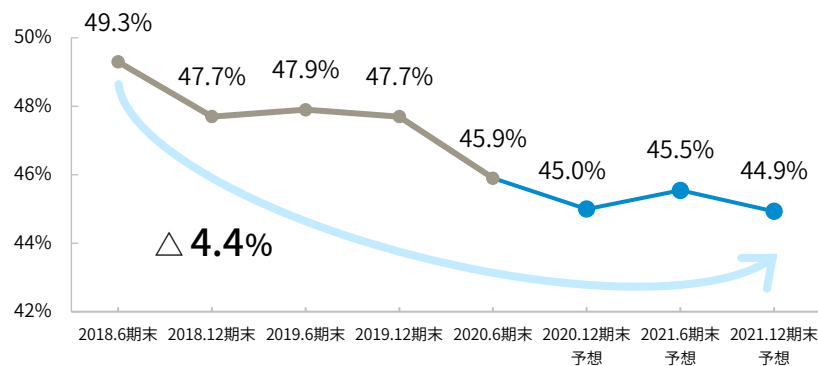
2018年2月上場以降の成長方針

成長過程

今後の考え方

## LTV<sup>(注1)</sup>

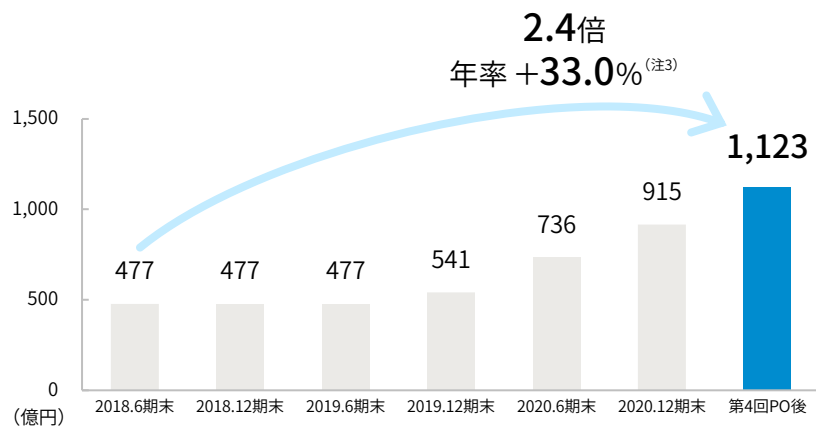
本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限



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

## 資産規模<sup>(注2)</sup>

上場後2~3年で資産規模1,000億円という中期目標の早期達成にはこだわらず、投資主価値向上を伴いながら物件を取得する



今後も投資主価値向上を伴いながらCREグループ<sup>(注4)</sup>との連携のもと、パイプライン<sup>(注5)</sup>を活用し着実に成長させる方針



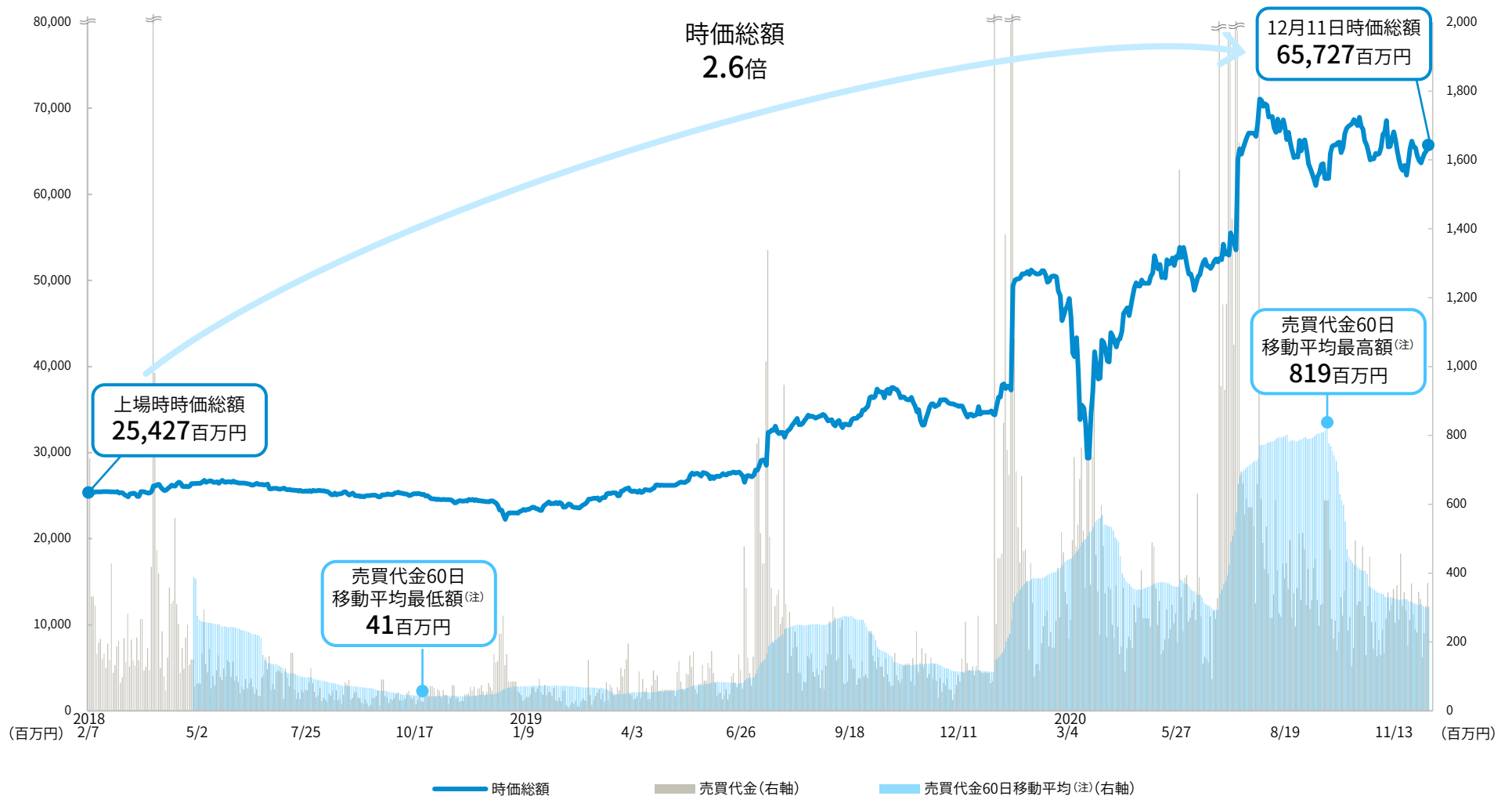
# 資本市場に配慮した機動的な物件取得を4期連続で実施

投資口価格(終値)推移 (2020年12月11日時点)



# 投資口の流動性が向上

本投資法人投資口の時価総額・売買代金



# インプライドキャップレートを上回る適正な価格での物件取得



M-15 ロジスクエア狭山日高  
(準共有持分80%)



M-16 ロジスクエア川越II



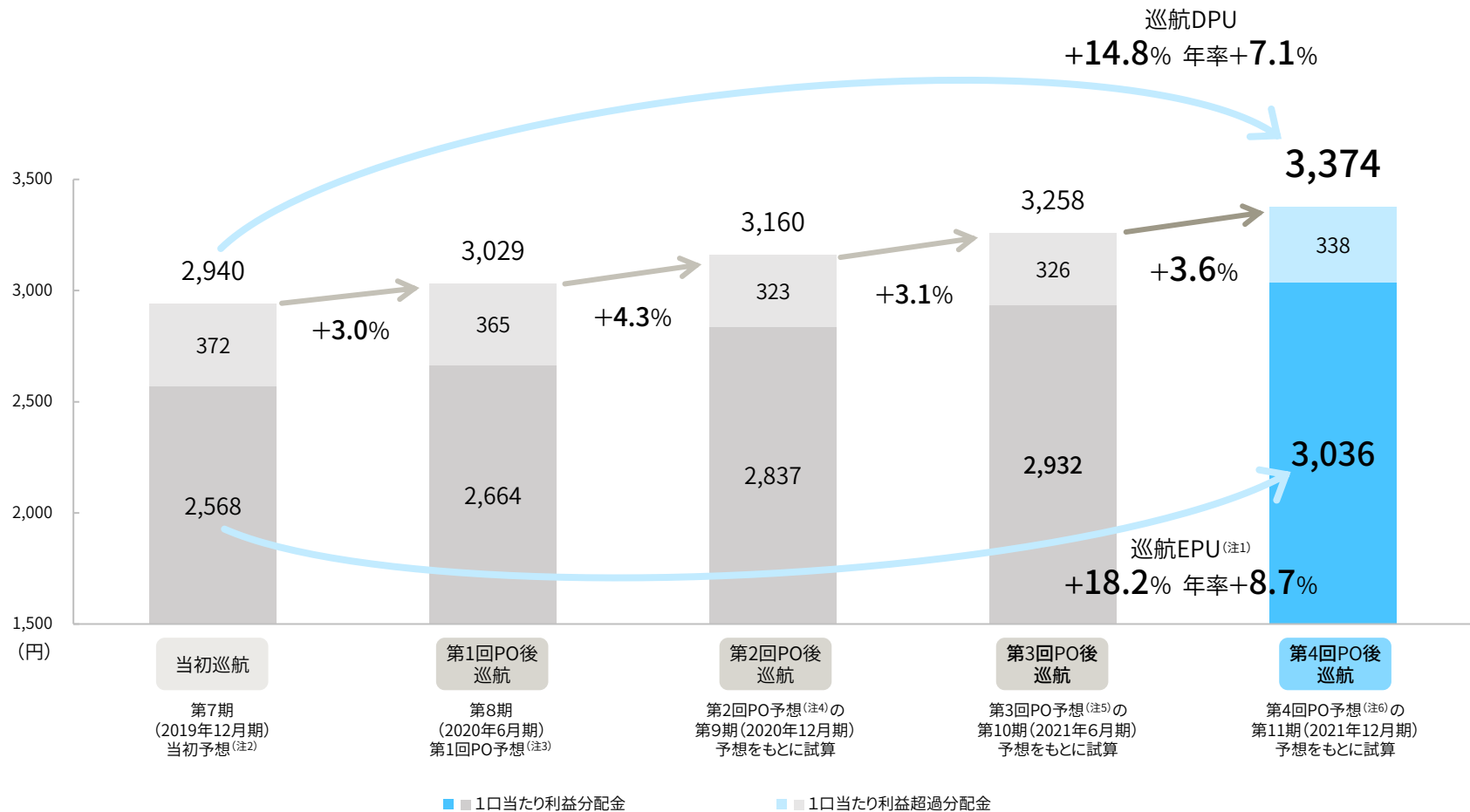
O-3 ロジスクエア神戸西

取得予定資産合計/平均

取得予定価格	14,066 百万円	3,244 百万円	3,479 百万円	20,789 百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注3)</sup>	4.7 %	4.8 %	4.8 %	4.7 %
築年数 <sup>(注3)</sup>	0.5 年	1.5 年	0.7 年	0.7 年
稼働率 <sup>(注3)</sup>	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
開発者 <sup>(注3)</sup>	CRE	CRE	CRE	—

# 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

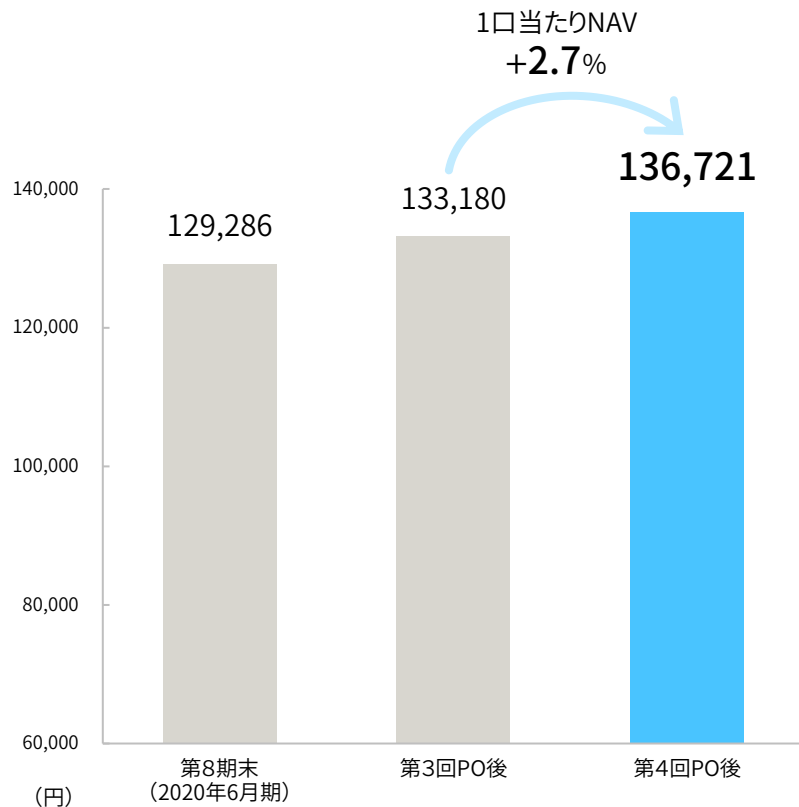
4期連続の公募増資により2年間で巡航DPUを年率7.1%引き上げ



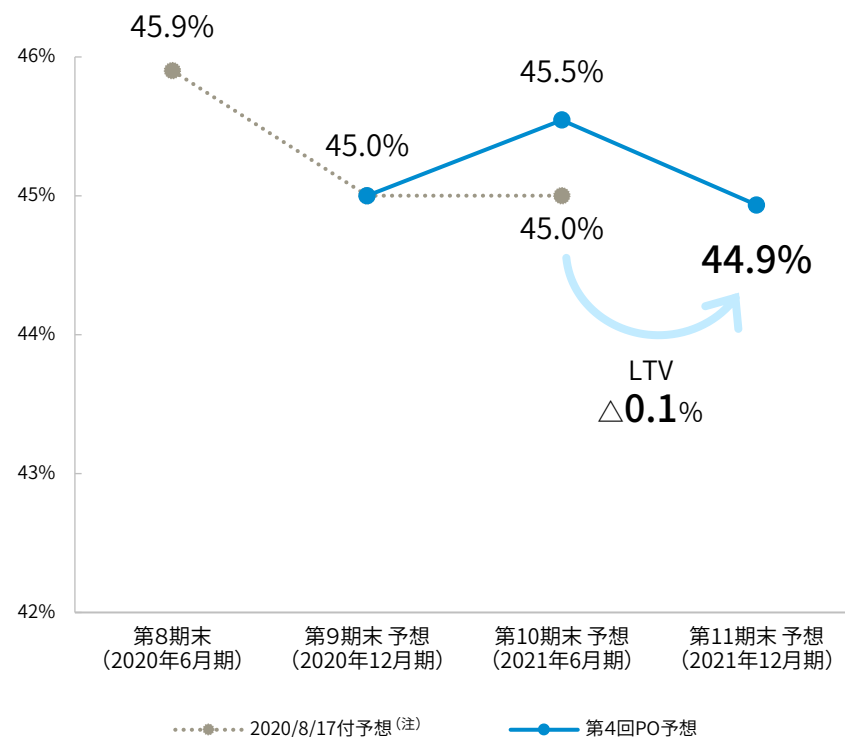


# 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

## 1口当たりNAVが上昇



## 巡航DPUの増加を伴いながらもLTVは44.9%まで低減見込





## 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

# 首都圏<sup>(注1)</sup> 2物件・地方1物件を取得し、エリアの分散が進展

## 保有資産、取得予定資産及びパイプラインの立地





# 取得予定資産 M-15 ロジスクエア狭山日高<sup>(注1)</sup>

ランプウェイ型

首都圏

圏央道  
国道407号

太陽光  
発電の  
自家消費

CASBEE  
埼玉県  
Aランク

BELS  
★★★★

シングル



ICから約0.7kmと好立地であり、テナントのBCP対策にも寄与するロジスクエア

## 物件の特徴

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

所在地	埼玉県飯能市大字芦刈場字久保12番地1他	
アクセス	圏央道「狭山日高」IC約0.7km	
建物構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ 鋼板ぶき5階建	
延床面積 <sup>(注2)</sup>	73,728.44	㎡
総賃貸可能面積	71,211.10	㎡
取得予定価格	14,066	百万円
鑑定評価額	14,900	百万円
鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	4.7	%
償却後鑑定NOI利回り <sup>(注3)</sup>	3.6	%
竣工年月	2020年5月	
稼働率 <sup>(注2)</sup>	100.0 %	



5階に事務所、カフェテリア、貸会議室を設置



# 取得予定資産 M-15 ロジスクエア狭山日高



倉庫部分4層  
1・2・3階バース

入出庫の導線を分離

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

ホバリングスペース

屋上には災害時の消防隊による救助用にヘリコプターのホバリングスペースを設置



太陽光発電の自家消費

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

サンドイッチパネル

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

防災支援システム

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



パウダーコーナー



小物入れ



AED



人感センサー・節水型衛生器具

全館LED照明



非常用発電機



# 取得予定資産 M-16 ロジスクエア川越II

低層型

首都圏

圏央道  
関越自動車道  
国道254号

太陽光  
発電の  
自家消費

BELS  
★★★★★

## 圏央道・関越自動車道双方にアクセス可能なロジスクエア



### 物件の特徴

- 圏央道「坂戸」ICより約3.6km、関越自動車道「川越」ICより約7.0km、同じく「鶴ヶ島」ICより約7.0kmに位置しており、主要幹線道路である国道254号へのアクセスにも優れた好立地。
- 隣接する2区画で構成され、東側区画には約14,000㎡の物流施設、西側区画には主に駐車場スペースを設置。
- 緊急地震速報システムの導入、AEDの設置や、万一の火災時における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することで、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。
- 屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

所在地	埼玉県川越市大字下小坂字上谷110番地1他	
アクセス	圏央道「坂戸」IC約3.6km 関越自動車道「川越」IC約7.0km 関越自動車道「鶴ヶ島」IC約7.0km	
建物構造(注4)	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
延床面積(注2)(注4)	14,281.38 ㎡	
総賃貸可能面積	14,281.38 ㎡	
取得予定価格	3,244 百万円	
鑑定評価額	3,310 百万円	
鑑定NOI利回り(注2)	4.8 %	
償却後鑑定NOI利回り(注3)	3.9 %	
竣工年月(注4)	2019年6月	
稼働率(注2)	100.0 %	



西側区画に駐車場スペースを設置



# 取得予定資産 0-3 ロジスクエア神戸西

低層型

シングル

神戸淡路鳴門自動車道  
山陽自動車道

太陽光  
発電の  
自家消費

CASBEE  
神戸  
Aランク

BELS  
★★★★

## 関西圏の広域物流拠点として24時間稼働も可能なロジスクエア



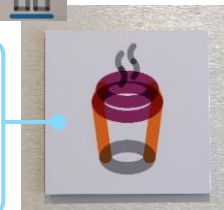
### 物件の特徴

- 神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」ICより約1.6kmに位置。「神戸複合産業団地(神戸テクノ・ロジスティックパーク)」に立地し、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。
- 神戸淡路鳴門自動車道から阪神高速道路を經由しての三宮や大阪中心部へのアクセスはもとより、京都方面へは山陽自動車道から2018年に開通した新名神高速道路(神戸ジャンクション～高槻ジャンクション間)ルートと、従来の中国自動車道・名神高速道路ルートの2ルートから選べるようになり利便性が向上したことにより、神戸市、大阪市、京都市の関西主要都市のみならず、岡山県、徳島県も含めた広域物流拠点立地として優れています。
- 本物件が所在する神戸市西区は神戸市の中でも最大の人口数を擁する行政区であり、最寄駅の神戸電鉄粟生線の「木津」駅より約750mと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位。

所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘三丁目10番地4	
アクセス	神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」IC約1.6km	
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
延床面積(注2)	16,006.20 m <sup>2</sup>	
総賃貸可能面積	16,023.00 m <sup>2</sup>	
取得予定価格	3,479 百万円	
鑑定評価額	3,600 百万円	
鑑定NOI利回り(注2)	4.8 %	
償却後鑑定NOI利回り(注3)	3.9 %	
竣工年月	2020年4月	
稼働率(注2)	100.0 %	



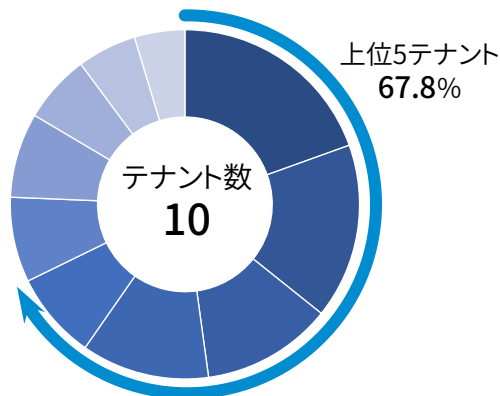
施設内のサインに有効天井高、床荷重、照度等の倉庫機能を可視化した親近感のあるデザインを採用



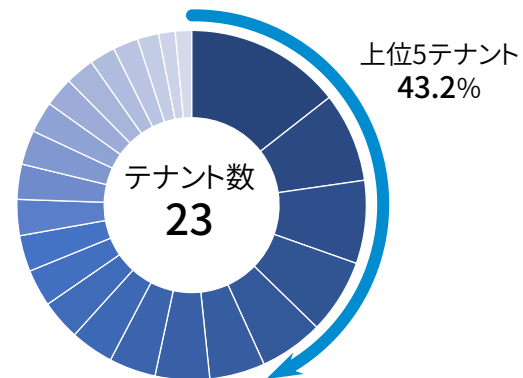
# ポートフォリオの分散が進展

テナント分散  
(賃貸面積<sup>(注)</sup>ベース)

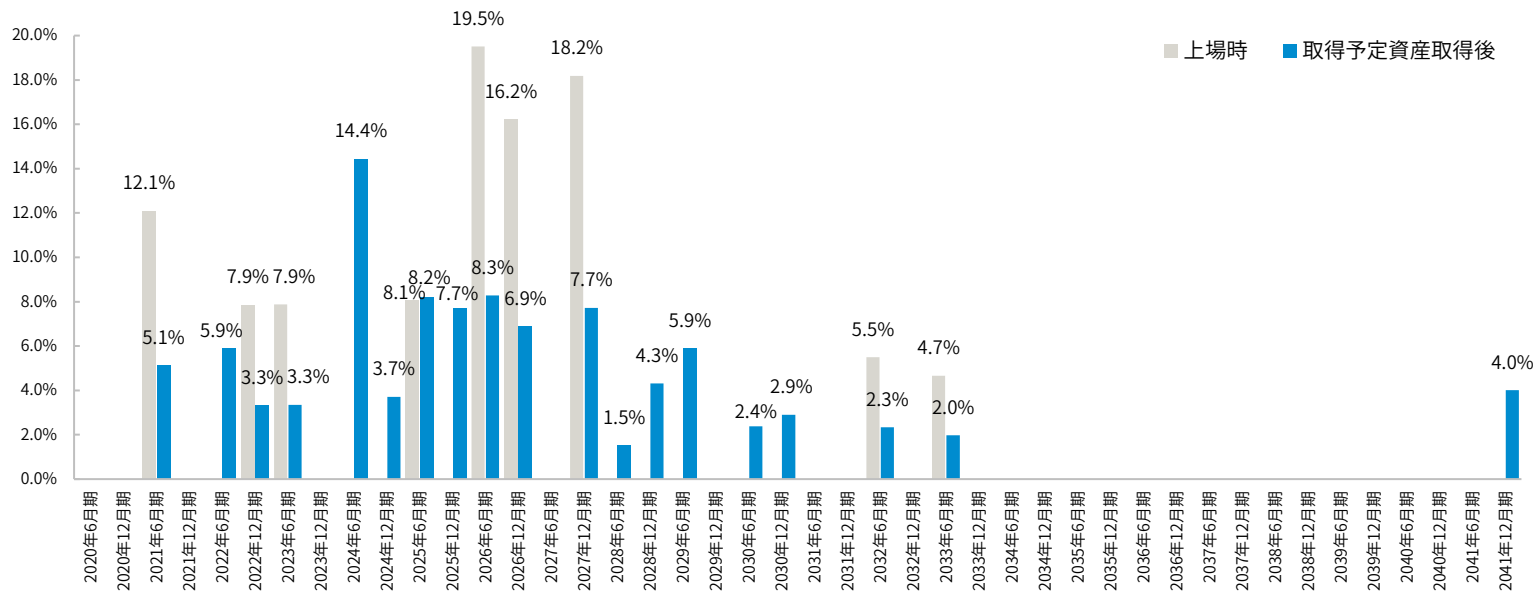
上場時 7物件



取得予定資産取得後 19物件



賃貸借期限の分散  
(賃貸面積<sup>(注)</sup>ベース)



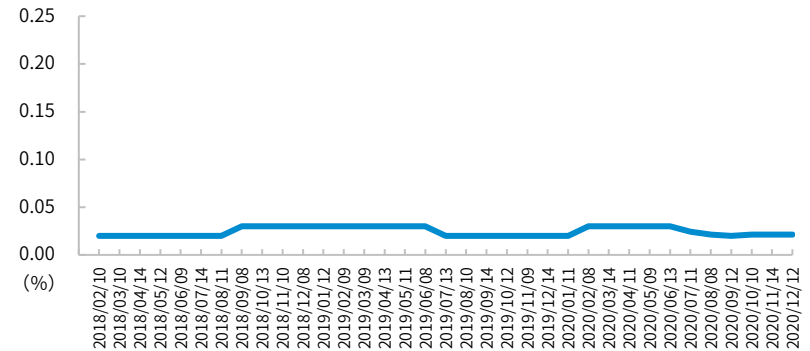


## 新型コロナウイルス感染拡大後もキャッシュ・フローは安定的

テナントからの賃料の支払猶予や賃料減額の要請はなし    テナントの信用状況<sup>(注1)</sup>は従前と同じ水準で推移

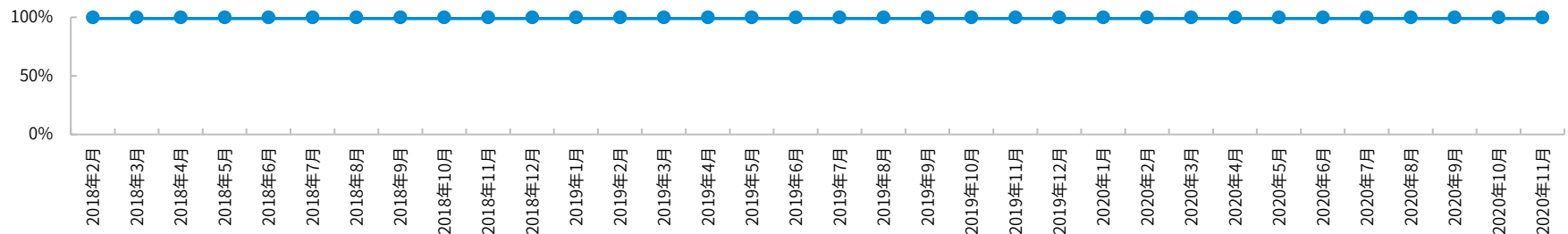
- 2020年12月11日現在、テナントから稼働状況や収支の悪化に起因した支払猶予や賃料減額の申し入れはありません。
- 2020年12月11日現在、テナントからは支払期日までに契約賃料全額の支払いを受けていることを確認しています。

テナントの倒産予測値<sup>(注1)</sup>



上場以来、2020年11月末日現在まで稼働率<sup>(注2)</sup>は100.0%を維持

稼働率推移



### 3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略



LogiSquare  
川越 II  
GATE 2

ロジスクエア川越 II

圏央道「坂戸」ICより約3.6km、関越自動車道「川越」ICより約7.0km、同じく「鶴ヶ島」ICより約7.0kmに位置しており、主要幹線道路である国道254号へのアクセスにも優れた好立地。

# 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し、今後も適正な価格での物件取得を推進

パイプライン<sup>(注1)</sup>

CREにおける開発中物件

合計 **8** 物件 延床面積 **214,786** m<sup>2</sup><sup>(注2)</sup> + **α** (埼玉県ふじみ野市物件)



ロジスクエア狭山日高(20%)  
①2020年5月  
②73,728.44m<sup>2</sup>  
(14,745.69m<sup>2</sup>)  
③埼玉県飯能市



ロジスクエア大阪交野  
①2021年1月  
②80,661m<sup>2</sup>  
③大阪府交野市



ロジスクエア三芳 II  
①2021年3月  
②18,096m<sup>2</sup>  
③埼玉県三芳町



計画中

白井市中開発計画 <sup>new!</sup>  
①2022年秋頃  
②20,000~33,000m<sup>2</sup>  
③千葉県白井市



計画中

名称未定  
①2022年以降  
②未定(敷地123,389m<sup>2</sup>)  
③埼玉県ふじみ野市



計画中

ロジスクエア枚方  
①2023年1月  
②45,083m<sup>2</sup>  
③大阪府枚方市



計画中

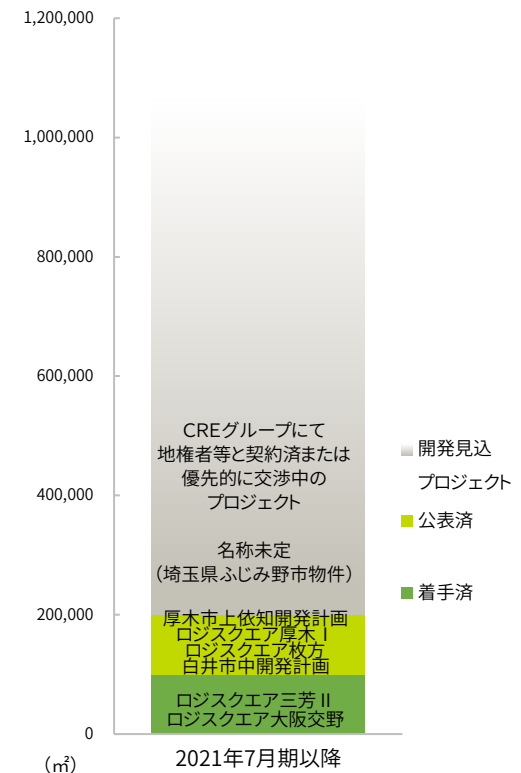
ロジスクエア厚木 I <sup>new!</sup>  
①2023年3月  
②18,200m<sup>2</sup>  
③神奈川県愛川町



計画中

厚木市上依知開発計画 <sup>new!</sup>  
①2024年夏頃  
②18,000~20,000m<sup>2</sup>  
③神奈川県厚木市

①竣工(予定)年月、②(予定)延床面積、③所在地、●は優先交渉物件



原則としてCREが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る<sup>(注3)</sup>



CRE ロジスティクスファンド投資法人

出所:株式会社シーアールイー「2021年7月期第1四半期決算説明資料」(2020年12月11日)及び「物流施設『ロジスクエア厚木 I』開発に着手」(2020年12月17日)に基づき本資産運用会社が作成

## 本投資法人の物件取得の考え方・CREの物件売却と開発の考え方

### 本投資法人の物件取得の考え方

- 投資主価値向上のため、1口当たり分配金・1口当たりNAVが希薄化しない物件取得が前提。  
第1～4回公募増資いずれも、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りがインプライドキャップレートを上回る水準で物件を取得。今後も継続する方針。
- ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。  
IPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。
- 手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。  
延床面積5,000㎡以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数億～数十億円規模の物件取得が可能。

### CREの物件売却と開発の考え方

#### リートの中長期的な安定的運営がCREにとって最重要課題

CREにおけるアセットマネジメント事業の位置づけ

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

#### 用地取得時から本資産運用会社が関与し、規律ある開発を推進

リーシング

賃料査定(立地や道路付け等を点数化)

開発

開発リスクを織り込み計画を策定

アセットマネジメント

REITマーケットでの  
取得時キャップレート水準を共有

コンストラクション  
マネジメント

適切なコストコントロール

リーシング

テナントを誘致

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

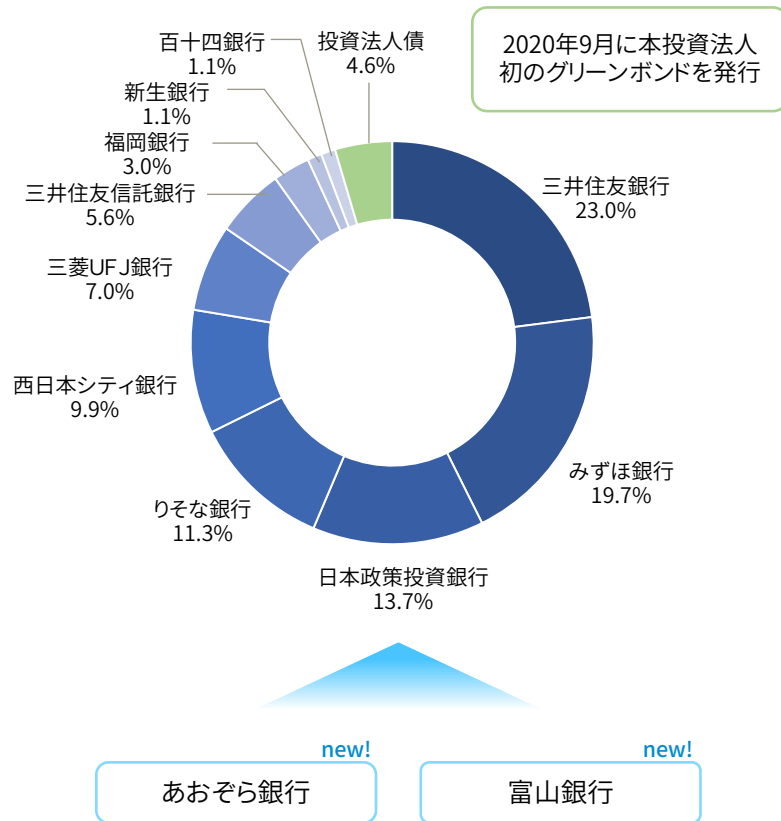
結果的に計画を上回る利益を確保



## 安定的な財務運営 ① 資金調達手段の多様化

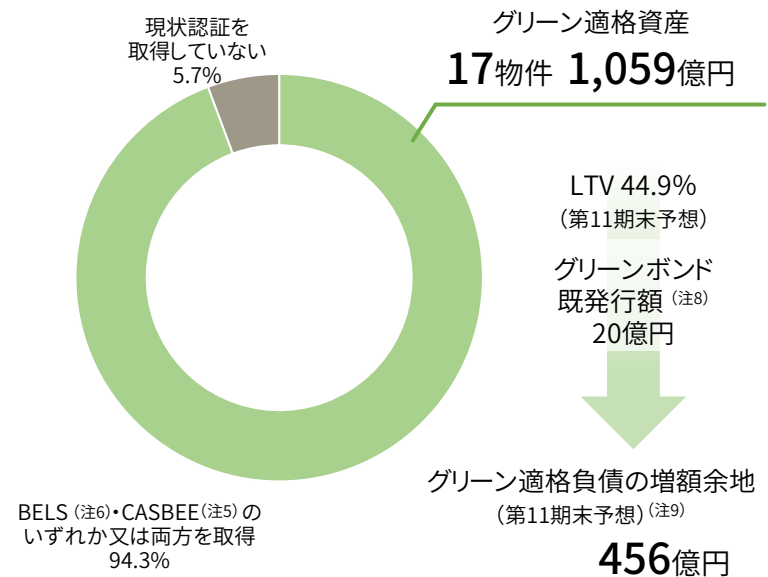
### グリーンボンドの発行、新規借入先の招聘により 有利子負債の調達先を分散

本借入れ<sup>(注1)</sup>前のバンクフォーメーション<sup>(注2)</sup>



### 9割超がグリーン適格資産<sup>(注3)</sup>に該当

環境認証取得物件の割合<sup>(注7)</sup>



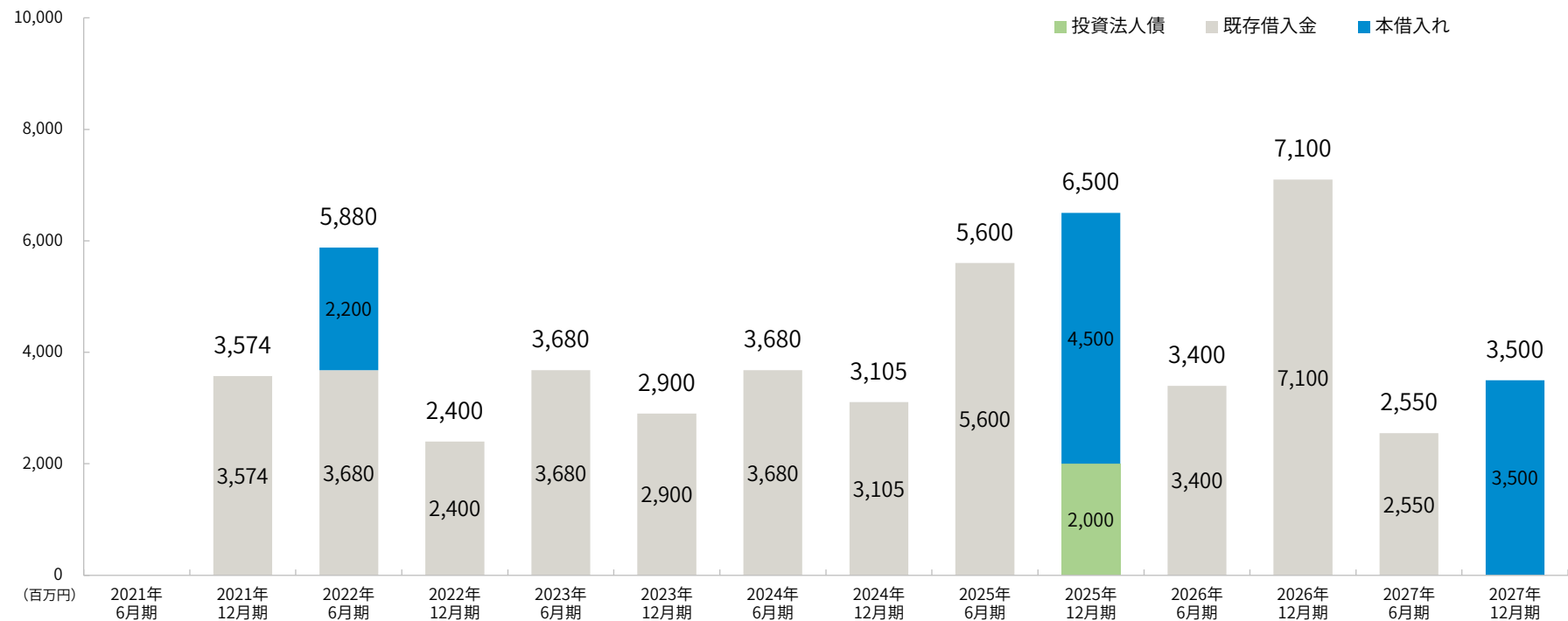
### 本投資法人の格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)

A- (安定的)

## 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



2021年7月まで返済期限の  
到来する有利子負債はなし

## 安定的な財務運営 ③借入期間の長期化を推進

### LTVを44.9%まで低減見込

	本借入れ前	本借入れ後 <sup>(注1)</sup>	差異
有利子負債額	2020年12月末 43,669 百万円	2021年1月19日予定 53,869 百万円	+ 10,200 百万円
LTV	2020年12月期末予想 45.0 %	2021年12月期末予想 44.9 %	△ 0.1 %
長期負債比率	2020年12月末 100.0 %	2021年1月19日予定 100.0 %	— %
平均残存年数 <sup>(注2)</sup>	2021年1月19日予定 3.4 年	2021年1月19日予定 3.6 年	+ 0.2 年

### 有利子負債に対する考え方

#### 従前

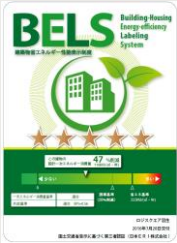




- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- 上記水準は他上場物流リート<sup>(注3)</sup>よりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入れを有効に活用することを選択。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。

#### 今後

- 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。
- (他上場物流リートと同様の水準まで、LTVが低下することが見込まれているため、削除)
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。

## ESG<sup>(注)</sup>への取り組み — Environment①

BELS・CASBEEをそれぞれ約8割の物件で取得 (取得(予定)価格ベース)

物件名	BELS	CASBEE	太陽光パネルの設置	サンドイッチパネル	LED照明
			 屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギー創出に貢献。	 外壁にデザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用し、冷暖房設備設置時の熱負荷を低減。	 CO <sub>2</sub> 削減のみならず、テナント負担となる電気代の削減、照明の取替コストの削減、就労環境の改善等にも寄与。
M-1 ロジスクエア久喜	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-2 ロジスクエア羽生	★★★★★	埼玉県B+ランク	○	○	○
M-3 ロジスクエア久喜Ⅱ	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-4 ロジスクエア浦和美園	★★★★★	埼玉県Aランク	—	○	○
M-5 ロジスクエア新座	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-6 ロジスクエア守谷	★★★★★	—	○	○	○
M-7 ロジスクエア川越	★★★★★	—	—	○	○
M-8 ロジスクエア春日部	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-9 ロジスクエア草加	—	埼玉県Aランク	○	○	—
M-10 ロジスクエア八潮	—	埼玉県Aランク	○	○	—
M-11 ロジスクエア瑞穂A	—	—	—	—	—
M-12 ロジスクエア瑞穂B	—	—	—	—	—
M-13 ロジスクエア上尾	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-14 ロジスクエア三芳	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
● M-15 ロジスクエア狭山日高	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
● M-16 ロジスクエア川越Ⅱ	★★★★★	—	○	○	○
O-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○
O-2 ロジスクエア千歳	★★★★★	—	—	○	○
● O-3 ロジスクエア神戸西	★★★★★	神戸Aランク	○	○	○
取得/導入率 (取得(予定)価格ベース)	82.6%	81.0%	77.7%	94.3%	82.6%

●は取得予定資産

## ESGへの取り組み — Environment②

### 太陽光発電の自家消費

施設内で消費する電力の一部を、太陽光発電した電力で賄う



### 人感センサーの設置

施設内に人感センサーを設置し、省エネルギーを推進



### 節水型衛生器具の設置

節水性能の高い衛生器具を設置することで、節水に取り組む



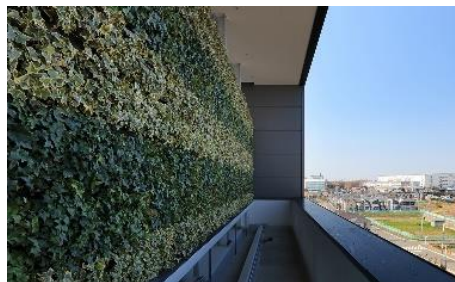
### 屋根散水設備の設置

井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与



### 壁面緑化

壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO<sub>2</sub>削減にも貢献



### 土壌汚染対策

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





## ESGへの取り組み — Social

### テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP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
  - 外部ドライバーク用のトイレを設置
  - 2020年4月の健康増進法改正に対応するよう喫煙専用室を改修



### 投資家への積極的な情報発信

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



### 役職員への取り組み

- 能力開発の支援
  - 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励

資格保有者（試験合格者を含む）

資格名	保有・合格者割合(注)
宅地建物取引士	72.7%
不動産証券化協会認定マスター	54.5%
日本証券アナリスト協会検定会員	27.3%
不動産コンサルティングマスター	9.1%

注:本投資法人の運営に関する11名(2020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
  - 四半期ごとに社長が全従業員と面談

### 地域・社会の発展への貢献

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



## ESGへの取り組み — Governance

### スポンサー・本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

- スポンサーの代表が本投資口を保有。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 <sup>(注)</sup>
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	1,110口
	常務取締役	岡 武志	59口
	従業員 10名中9名が本投資口を保有		

注：2020年6月末日現在。2020年6月末日現在の本資産運用会社の従業員10名は、同時点で本投資口を合計118口保有しています。また、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 <sup>(注)</sup>
常勤取締役	2名
従業員	12名
内、CREからの出向者	—
合計	14名

注：2020年12月末日現在

### より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

	変更前	変更後
運用報酬1	総資産額×0.4% (上限)	<b>減額</b> 総資産額×0.325% (上限)
運用報酬2	税引前当期純利益×5.0% (上限)	<b>減額</b> 税引前当期純利益×4.0% (上限)
運用報酬3	—	<b>新設</b> 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% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限))
売却時報酬	売却価額×0.5% (上限)	<b>廃止</b> —

- 2019年9月27日付の投資主総会にて規約変更を決議し、2020年6月期より資産運用報酬体系を変更
- 総資産ベース及び当期純利益ベースの運用報酬を減額し、新たに1口当たり当期純利益ベースの運用報酬を設けることにより、1口当たり当期純利益との連動性が高まり、より投資主利益と合致した報酬体系を導入
- 売却時報酬については、投資主利益を毀損するような売却損を計上する物件売却を行った場合でも報酬が発生するため、廃止



## 4. Appendix

ロジスクエア狭山日高

最上階の5階に、約150人が同時に利用できるカフェテリアや売店スペース、富士山も眺望できる屋上テラス等の共用アメニティを配置し、無料Wi-FiやBGM放送設備を設け、働く方々の職場環境の向上に寄与。

## CREが開発した築浅・高稼働の物件でポートフォリオを構成

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(算定価額)(百万円)	鑑定NOI利回り <sup>(注1)</sup> (%)	延床面積 <sup>(注2)</sup> (m <sup>2</sup> )	築年数 <sup>(注3)</sup> (年)	テナント数 <sup>(注4)</sup> (件)	稼働率 <sup>(注5)</sup> (%)	開発者 <sup>(注6)</sup>
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	10,300	4.8	40,907.13	4.5	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,080	5.0	33,999.61	4.4	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,180	5.1	11,511.22	3.8	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	14,300	4.7	48,738.29	3.8	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,390	4.9	25,355.82	3.7	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	6,640	5.2	32,904.90	3.6	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,580	5.0	7,542.56	2.8	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,330	5.1	21,315.54	2.5	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	8,600	4.6	28,817.59	7.5	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,340	4.6	19,068.60	6.8	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	2,960	4.9	13,755.16	13.8	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	3,760	4.8	16,016.37	13.8	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	4,950	4.7	19,142.84	1.6	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	12,100	4.6	37,931.49	0.5	1	100.0	CRE
● M-15	ロジスクエア狭山日高 <sup>(注7)</sup>	埼玉県飯能市	14,066	14,900	4.7	73,728.44	0.5	1	100.0	CRE
● M-16	ロジスクエア川越Ⅱ <sup>(注8)</sup>	埼玉県川越市	3,244	3,310	4.8	14,281.38	1.5	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,120	5.2	16,739.40	2.8	1	100.0	CRE
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1,500	6.5	19,760.00	3.1	1	100.0	CRE
● O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,600	4.8	16,006.20	0.7	1	100.0	CRE
19物件合計／平均			112,316	118,940	4.8	497,522.54	3.7	23	100.0	—

●は取得予定資産

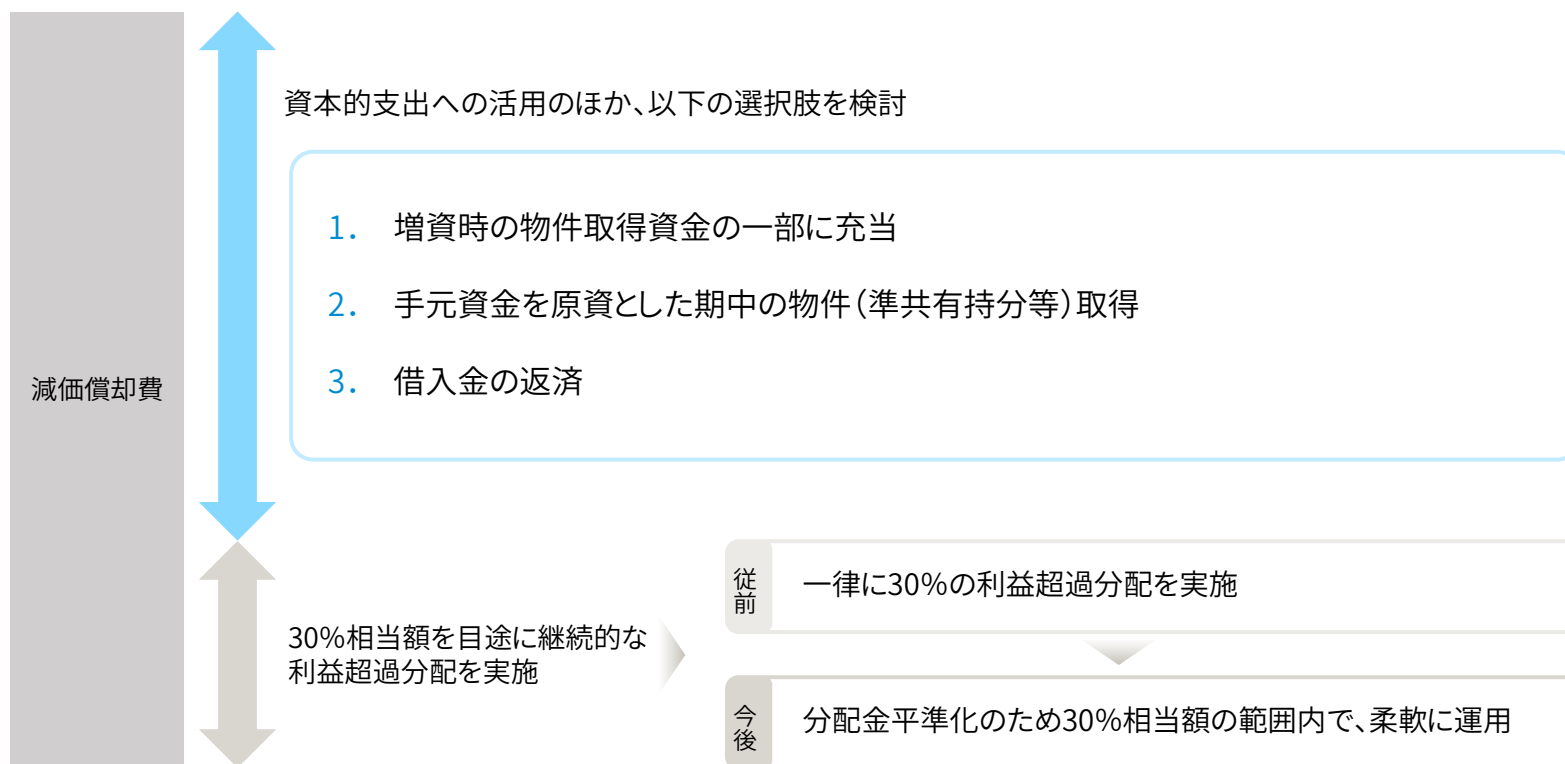
# 取得予定資産取得前後のポートフォリオ比較

	第3回公募増資後 <sup>(注1)</sup>		取得予定資産		取得予定資産取得後
物件数	16 物件		3 物件		19 物件
取得(予定)価格	91,527 百万円		20,789 百万円		112,316 百万円
鑑定評価額(算定価額)	97,130 百万円		21,810 百万円		118,940 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.8 %		4.7 %		4.8 %
平均償却後鑑定NOI利回り <sup>(注2)</sup>	3.9 %	+	3.7 %	=	3.8 %
平均築年数	4.4 年		0.7 年		3.7 年
稼働率	100.0 %		100.0 %		100.0 %
平均賃貸借契約期間 <sup>(注3)</sup>	8.5 年		4.6 年		7.8 年
平均賃貸借残存期間 <sup>(注4)</sup>	5.6 年		4.5 年		5.4 年
テナント数	20 件		3 件		23 件
CRE開発比率 <sup>(注5)</sup>	100.0 %		100.0 %		100.0 %

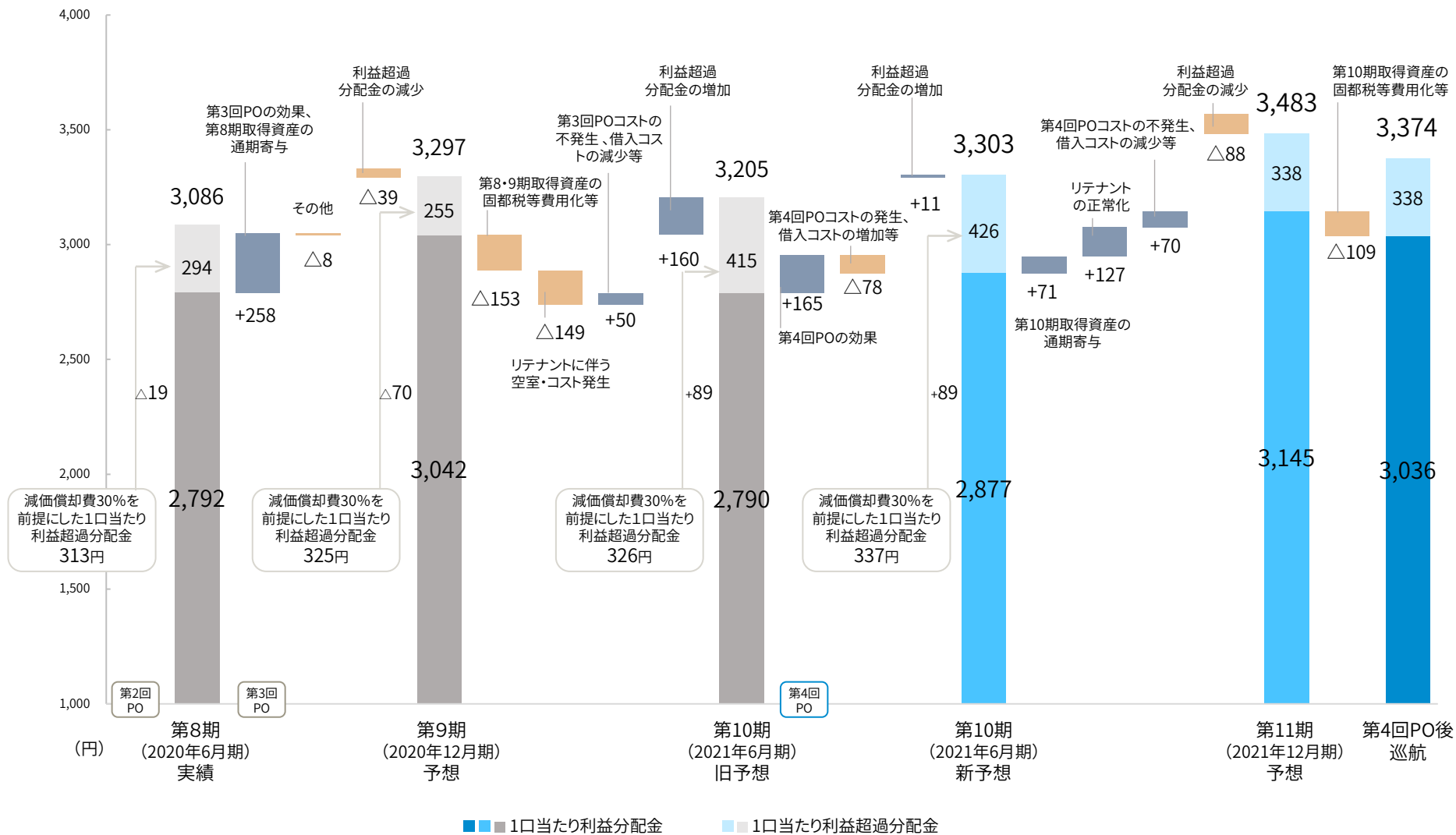


# 分配金の最大化及び平準化を目指したキャッシュマネジメント

## 手元資金活用の考え方



# 各予想DPU・巡航DPUとの差異



# 市場動向サマリー

## 直近の市場動向

### 首都圏

37～39ページ

空室率:0.15% 前Q比: やや改善 (△0.28pt)

需要過多が継続して空室枯渇

### 関西圏

37・39ページ

空室率:2.14% 前Q比: 改善 (△1.57pt)

強い需要が継続。物件は二極化が進行

## 物流施設賃貸需要の高まり

### ① 物流施設の建替需要

40ページ

東京都市圏の物流施設の約3割は築40～50年を経過

### ② 3PL市場・EC市場の拡大

41ページ

3PL市場規模

2009年 1.2兆円 → 2019年 3.1兆円  
10年で2.5倍

EC市場規模・EC化率

2010年 7.8兆円 → 2019年 19.4兆円  
9年で2.5倍  
2.8% → 6.8%

### ③ 高まる拠点戦略の重要性

42ページ

物流施設を利用するテナント企業の64%が物流施設の移転・増設の計画がある

注:各数値の算定方法その他の詳細については後記37～42ページをご参照ください。

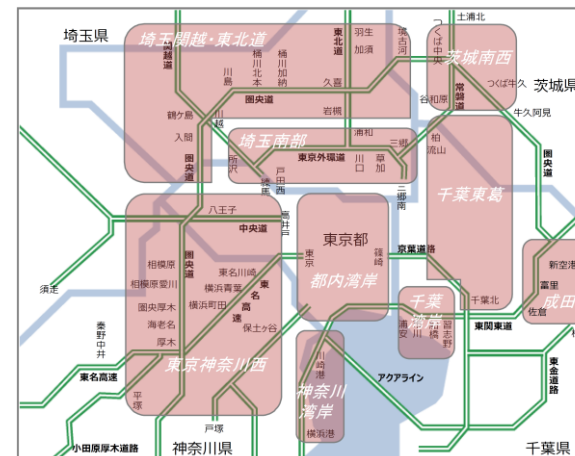
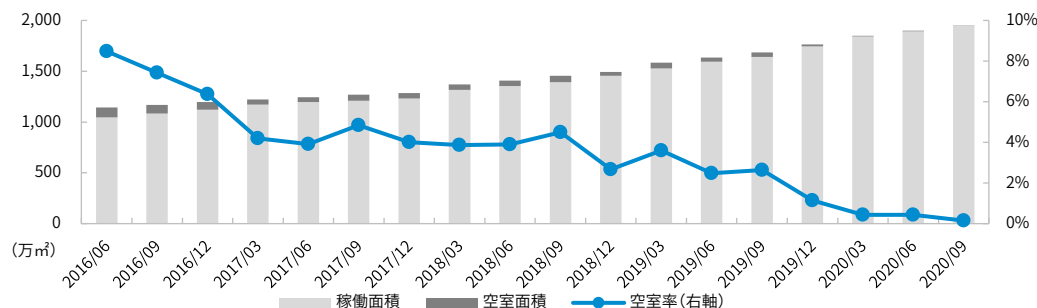
# 市場動向 ① 首都圏・関西圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

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

## 首都圏 需要過多が継続して空室枯渇

空室率:0.15% 前Q比:やや改善

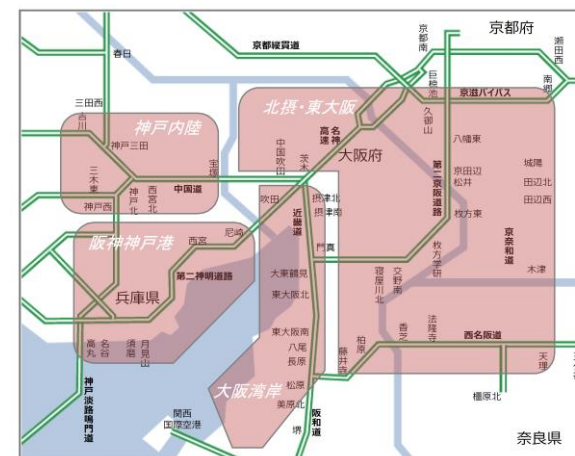
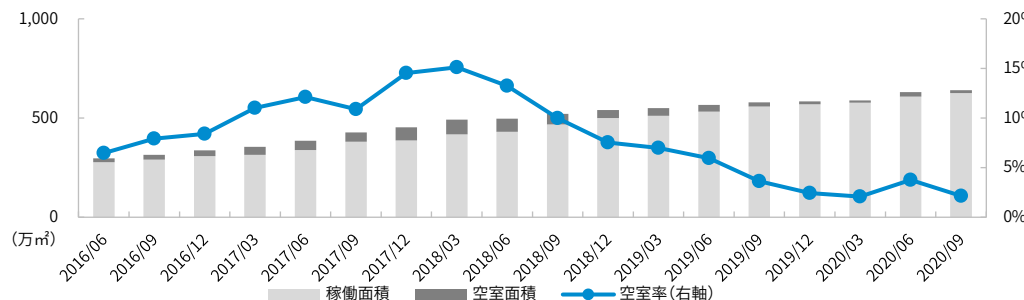
2020年9月期末の空室率は前Qより0.28pt減少し、調査以来で最も低い0.15%を記録した。新規供給を含め、空室率は1万坪にも満たない。新規供給は増加している。2017CY通期で24.4万坪が、2020CYは3Q時点で50万坪を超えた。新規供給の消化率も上昇している。2017CY平均で35.1%が、2020CY3Q時点で平均98%を超えた。今Qは初めて100%消化した。逆に、既存需要は2017CYから通期で20万坪超を継続してきたが、2020CYは3Q時点で7.4万坪と減少している。需要過多が継続した結果、在庫が枯渇し、物件選定の主戦場は竣工前にシフトした。



## 関西圏(注) 強い需要が継続。物件は二極化が進行

空室率:2.14% 前Q比:改善

2020年9月期末の空室率は2.14%と前Qより1.57pt減少した。新規供給の約2.6万坪は全て消化され、既存物件も約3万坪が消化された。今Q時点で内定を含み2020CY通期の新規供給が約97%消化された。直近10Qの内7Qで新規供給の消化率が100%、直近4Qにおける3Qが100%消化と強い需要が継続している。2021CYは新規供給が約22万坪計画されている。前Qに約12.6万坪の大量供給があった今Qの空室率を鑑みると大きな影響はないと推察する。一方で調査以来10Q以上長期にわたり空室を抱える物件があり、物件の二極化が明確になってきた。



出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年9月」に基づき本資産運用会社が作成



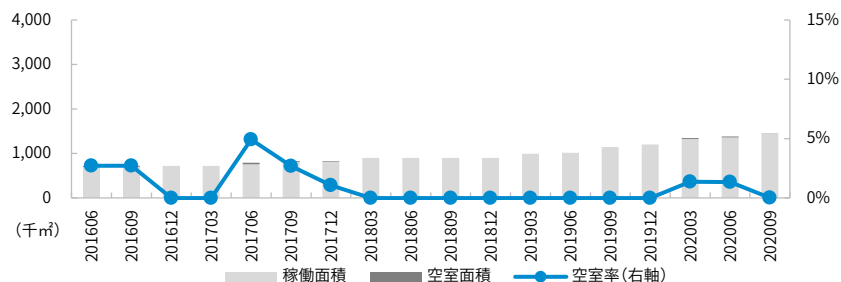
# 市場動向 ② 埼玉県各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

## 埼玉県南部エリア

	新座	浦和美園
草加	八潮	三芳

空室率:0.02% 前Q比:改善

2020年9月期末の空室率は0.02%と前Qより1.32pt減少した。新規供給約1.7万坪は全て消化され、既存物件の消化が約6千坪進んだ。2020CY4Qに約2.5万坪の新規供給が計画され、全て内定が進んでいるとの情報がある。直近の空室率は良化傾向で進むと推察する。2021CYは約8.3万坪の新規供給が計画されている。

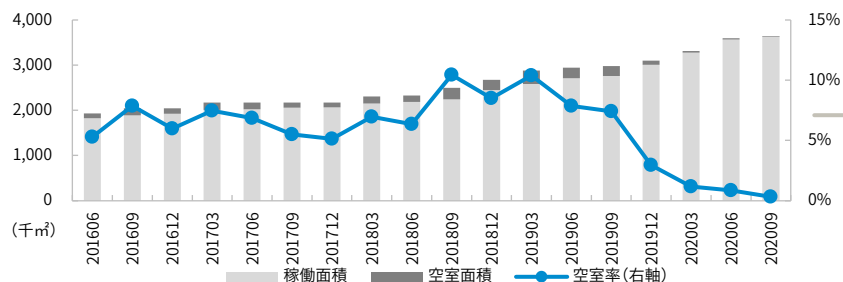


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年9月」に基づき本資産運用会社が作成

## 埼玉県関越東北道エリア

空室率:0.33% 前Q比:やや改善

2020年9月期末の空室率は0.33%と前より0.51pt減少した。新規供給はなく、既存物件の消化が約6千坪進んだ。2020CY4Qは約2.5万坪の新規供給が計画され、現時点で内定が進んでいないとの情報があり、空室率増加の懸念がある。2021CYは約15.4万坪の新規供給が計画されている。現時点で内定率は30%に満たないとの情報がある。2020CY4Q以降の新規供給の動向を注視する。

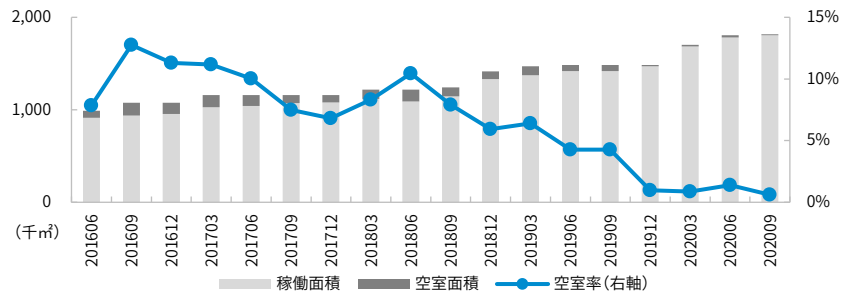


### 内訳: 埼玉県関越東北道エリア

#### 埼玉県関越道エリア

	川越	瑞穂A
瑞穂B	川越II	狭山日高

空室率:0.60%

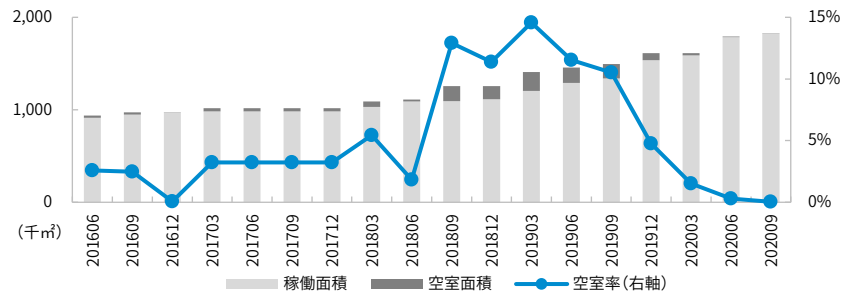


出所:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

#### 埼玉県東北道エリア

	久喜	羽生
久喜II	春日部	上尾

空室率:0.05%



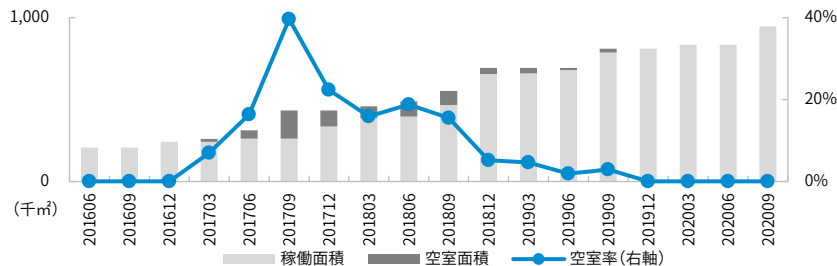
## 市場動向 ③他各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

## 茨城南西エリア

守谷

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

2020年9月期末の空室率は0.00%と4Q連続で極めて低い水準を維持している。新規供給約3.4万坪は全て消化され、既存物件は動きがない。2020CY通期の新規供給約4.1万坪は今Qで供給され、全て消化された。直近は極めて低い空室率を維持すると推察する。2021CYは約4.6万坪の新規供給が計画され、1Q約1.5万坪は、現時点で内定が進んでないとの情報がある。早い段階から2021CY1Qの内定動向を注視する。

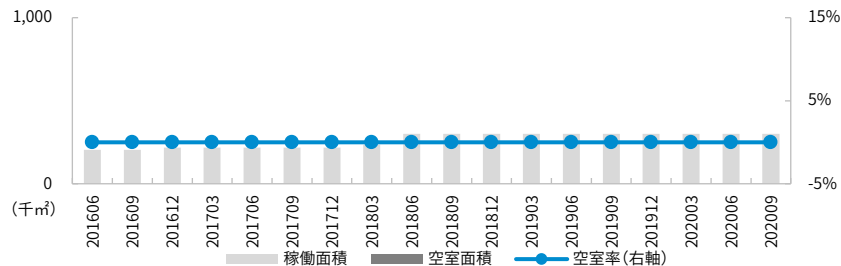


## 九州鳥栖エリア

鳥栖

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

2020年9月期末の空室率は0.00%と極めて低い水準を維持している。調査以来16Q連続で空室率0.00%を継続している。2020CYは通期で新規供給の計画はない。2021CYは調査以来で最高となる約2.5万坪の新規供給が計画されている。年内に空室率が大きく悪化する可能性は低いと推察するが、ストック量の小さいエリアのため、既存物件の動向を注視する。

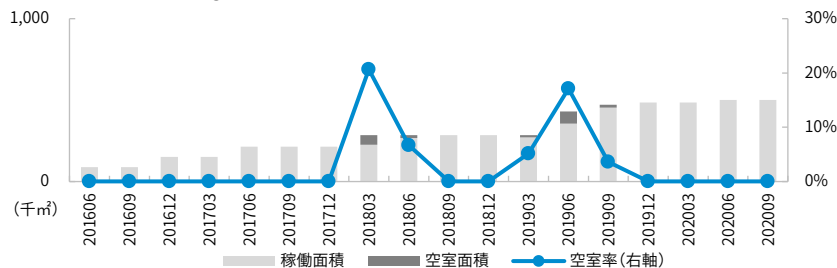


## 神戸内陸エリア

神戸西

空室率:0.00% 前Q比:横ばい

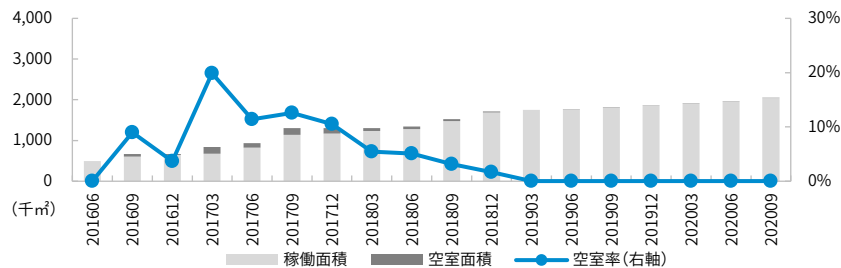
2020年9月期末の空室率は0.00%と4Q連続で極めて低い水準を維持している。新規供給と既存物件はともに動きがない。2020CY4Qは約1.4万坪の新規供給が計画されている。現時点で内定率は60%に満たないとの情報がある。2021CYは約1.2万坪の新規供給が計画されている。内定率は50%強との情報がある。2020CY4Q以降の動向を注視する。



## 北摂東大阪エリア

空室率:0.01% 前Q比:やや改善

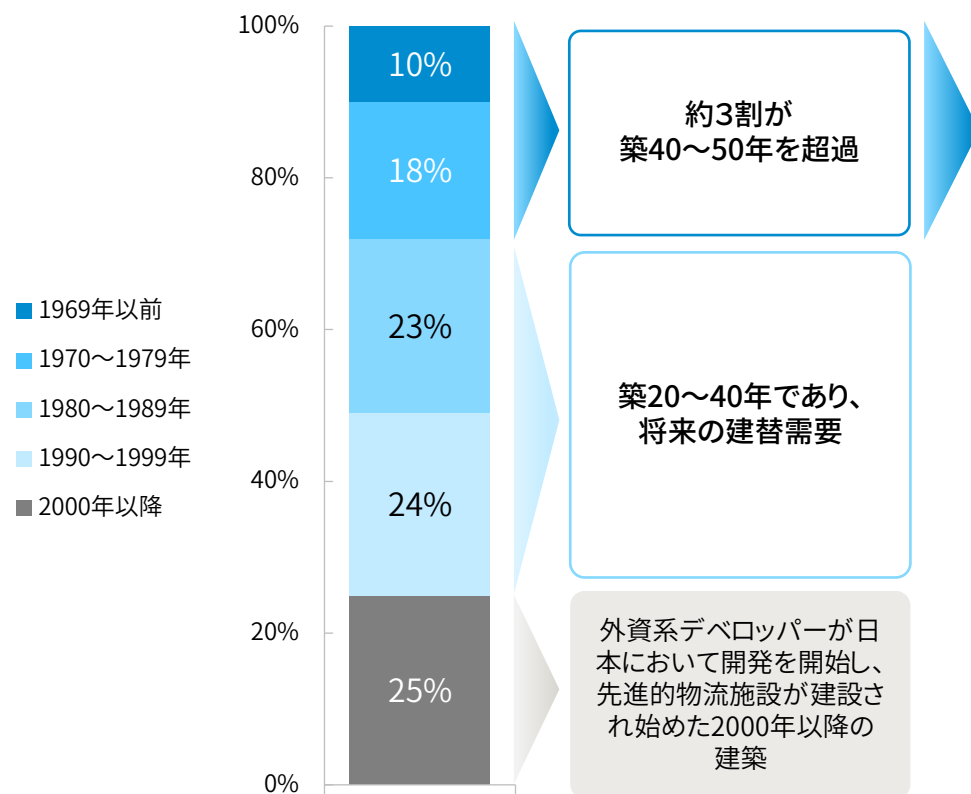
2020年9月期末の空室率は0.01%と前Qより0.03pt減少した。新規供給約2.6万坪は消化され、既存物件も消化が進んだ。2020CY4Qは約1.5万坪の新規供給が計画され、全て内定が進んでいるとの情報がある。暫くは低い空室率を維持すると推察する。2021CY新規供給は前期比で倍増の約16万坪が計画されている。早い段階から内定動向を注視する。



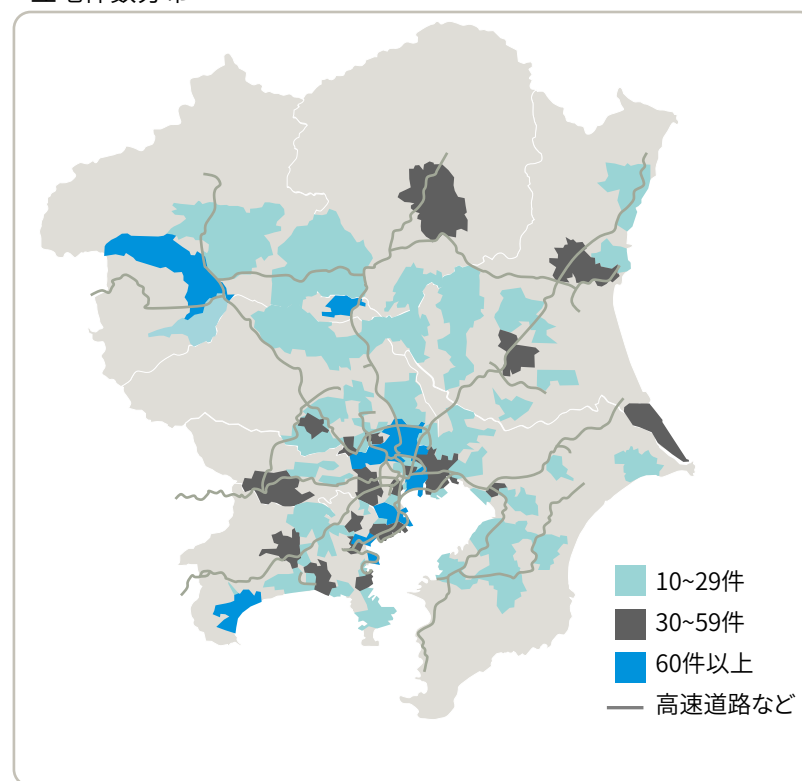
# 物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

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

東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



立地件数分布



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

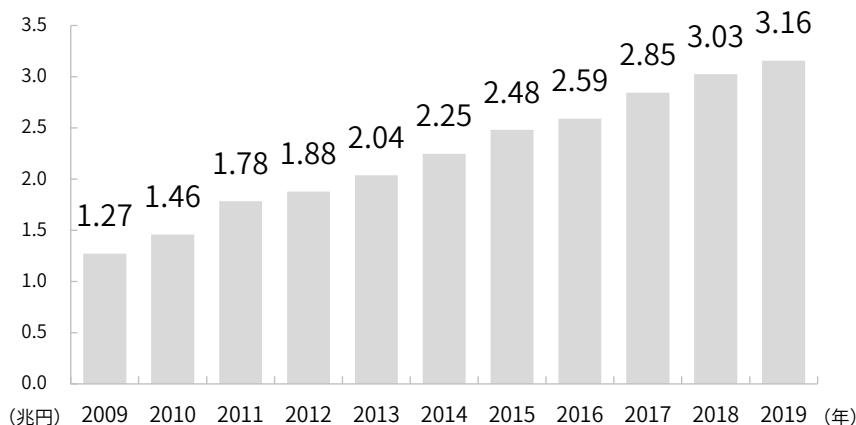
注1:「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部

注2:鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

# 物流施設賃貸需要の高まり ②3PL市場・EC市場の拡大

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

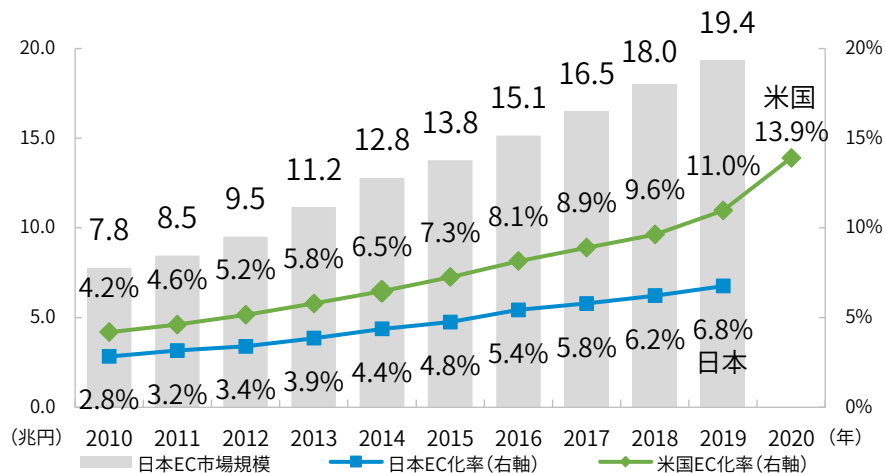
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス2020年9月号」

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

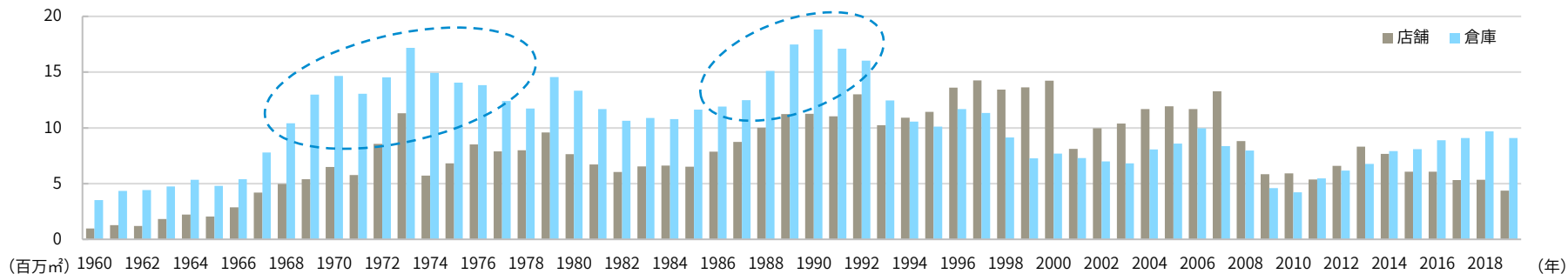
国内BtoC EC市場規模推移



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

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

新規建築着工面積の推移



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

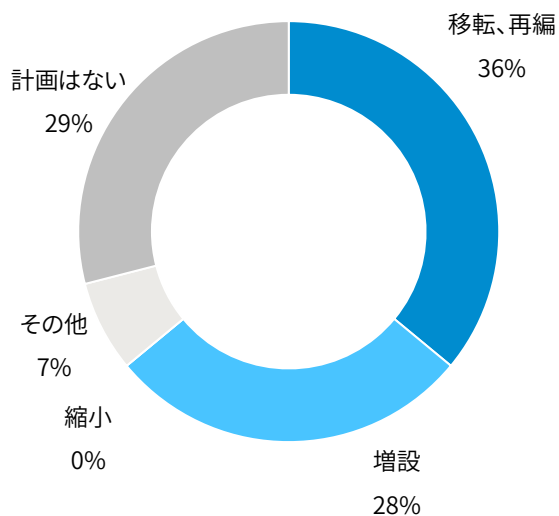


# 物流施設賃貸需要の高まり ③ 高まる拠点戦略の重要性

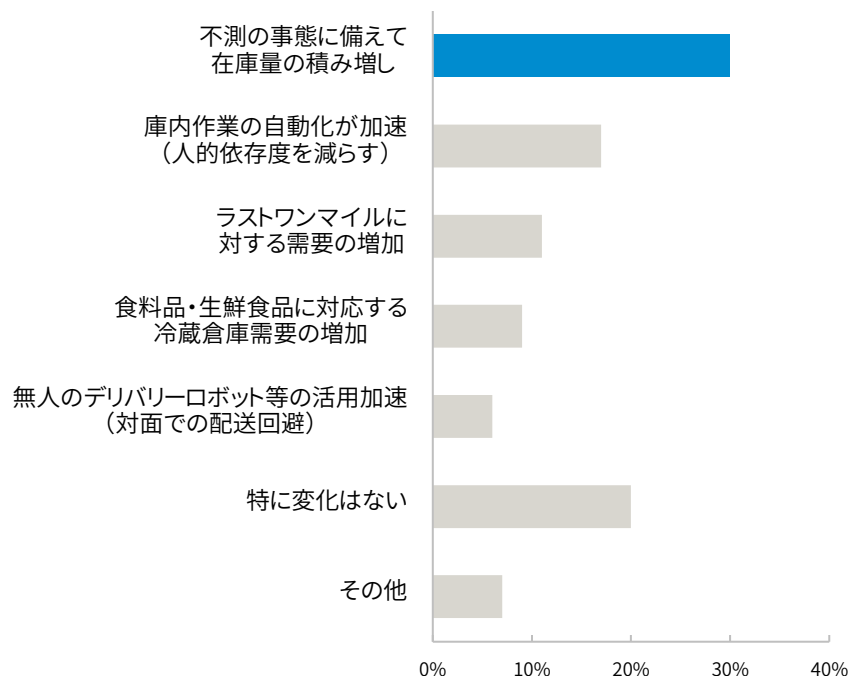
- 物流施設を利用するテナント企業の64%が物流施設の移転・増設の計画がある。

- 新型コロナウイルス感染拡大により物流施設の賃貸需要が増加する可能性。

物流施設の移転・増設などの計画



物流施設を利用するテナント企業が考える  
新型コロナウイルス感染拡大が与える中長期的な変化・影響



回答数: 336  
 調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで  
 調査対象: 物流施設を利用するテナント企業  
 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2020」に基づき本資産運用会社が作成

回答数: 361  
 調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで  
 調査対象: 物流施設を利用するテナント企業  
 出所: シービーアールイー株式会社「新型コロナ感染拡大が物流に与える影響」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 7.8年	賃貸借残存期間 平均 5.4年	シングル比率 78.5%
③ 立地の良さ	首都圏比率 93.2%	ICまでの走行距離 平均 2.9km	公共交通機関から徒歩10分以内 84.5%

### スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社<sup>(注1)</sup>

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,075社	物流不動産のマスターリース稼働率 <sup>(注2)</sup> 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 1,590物件 534万㎡	他社からの受託 <sup>(注3)</sup> 約6割	物流施設中心型PM会社管理実績 第2位
③ 開発力	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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<sup>(注4)</sup>を開発。</li> </ul>		

### 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。
- 8物件21万㎡(延床面積)超の豊富なパイプラインをすでに確保。

優位性

# 質の高いポートフォリオ ① キャッシュ・フローの安定性

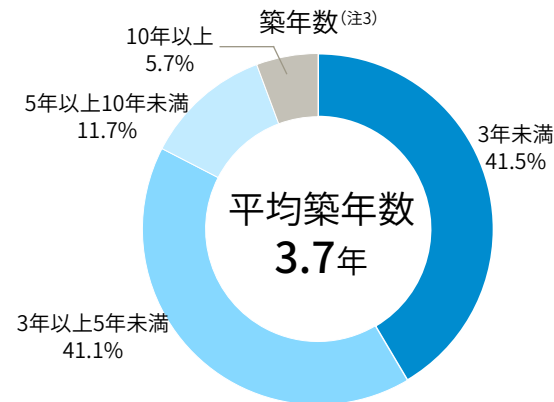
## 安定的運営が可能な契約形態

- 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ります<sup>(注1)</sup>。
- 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います。

定期借家契約比率

固定賃料比率<sup>(注2)</sup>

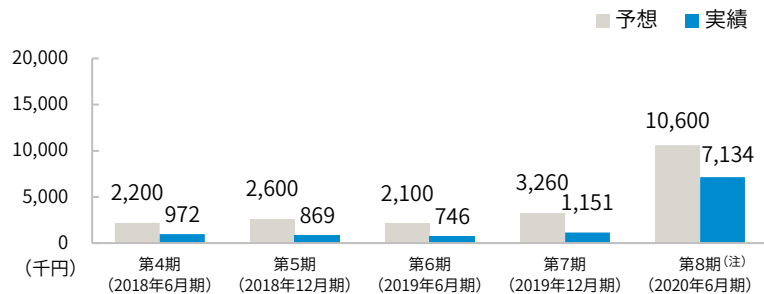
## 築浅物件の組入れ



## 修繕費・資本的支出は低い水準で推移

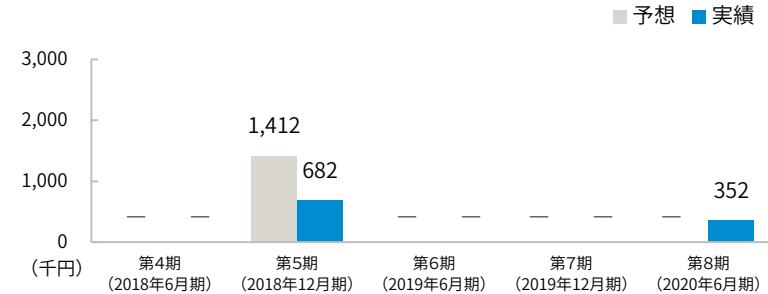
- 本投資法人のポートフォリオは築浅物件を中心に構成されており、各物件のプロパティマネジメント業務を委託しているCREによる適切な物件管理も寄与し、修繕費・資本的支出は第8期(2020年6月期)までのところ、低い水準で推移しています。

修繕費推移



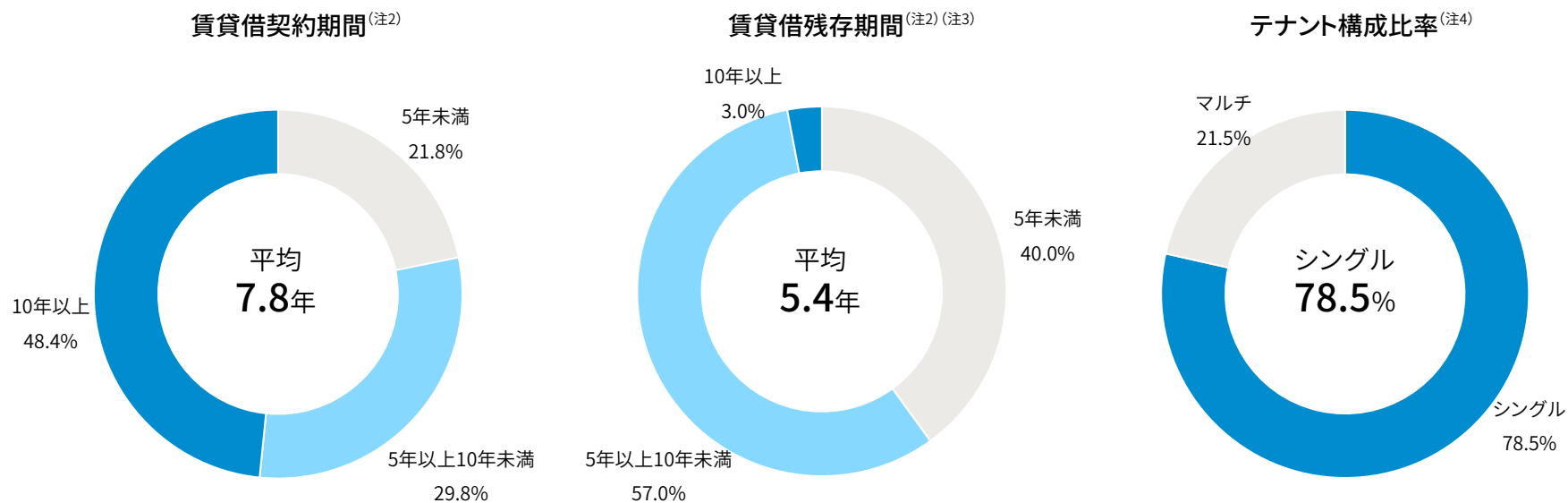
注:第8期の修繕費には保険適用工事を含みます。

資本的支出推移



## 質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

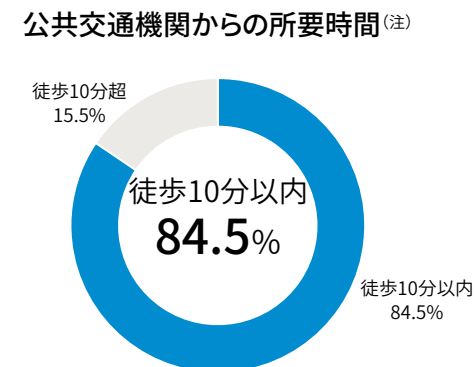
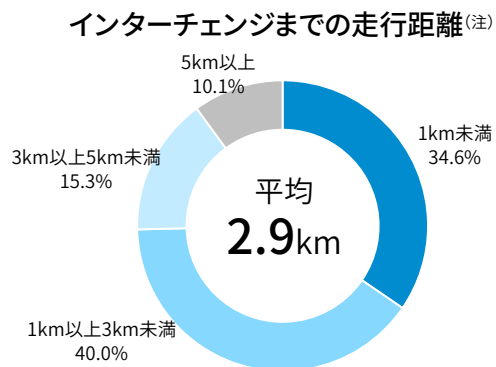
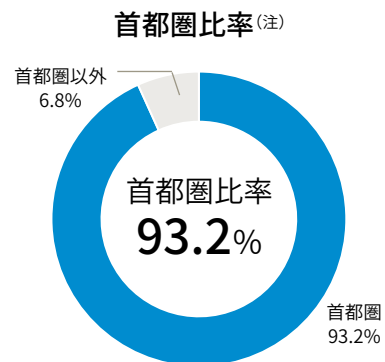
テナントが専用センター<sup>(注1)</sup>として利用することで、長期の契約が締結可能





## 質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

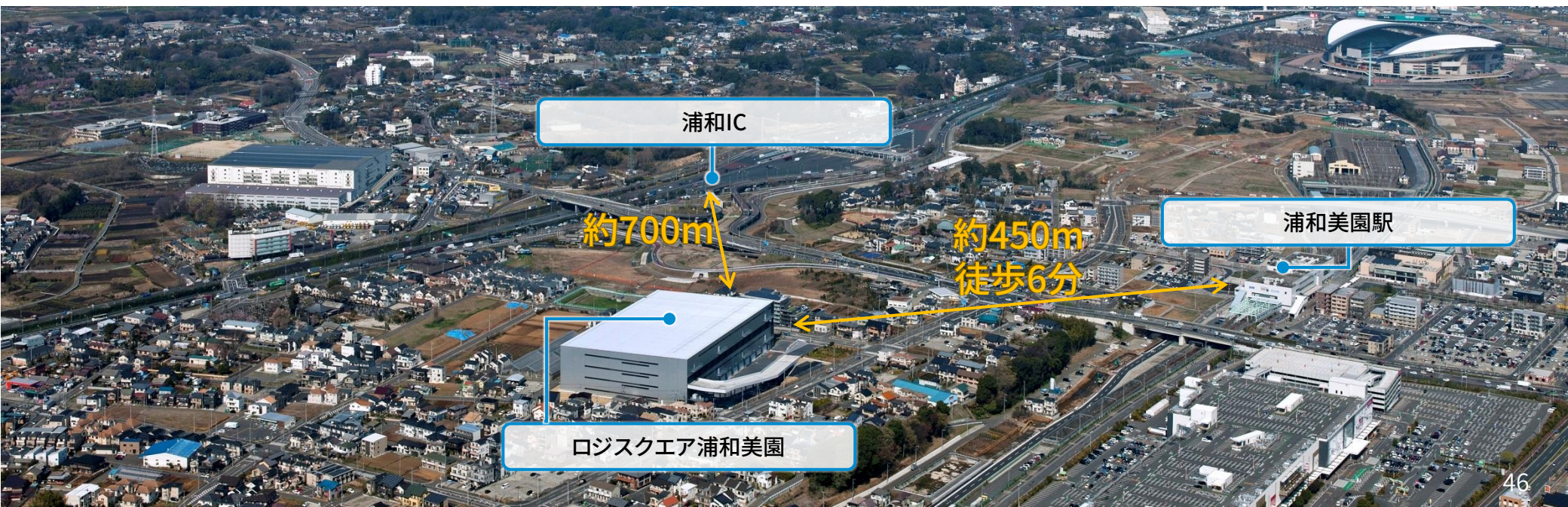
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



### 例:ロジスクエア浦和美園

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

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





# ロジスクエアの特徴

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

半たわみ性舗装を採用し、  
わだち掘れの発生を抑制

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



倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置

1・3階合計44台の大型トラックが  
同時接車可能



バス奥行13.5m

40ftコンテナとシャーシが  
納められる奥行きを確保



ウッドデッキ

駐輪場

ウッドデッキの休憩スペース

ロジスクエア浦和美園

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

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

# ロジスクエアの特徴

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

全館LED照明で節電に寄与

防火区画開口部を最大限確保

柱スパン10.3m×10.35m

床荷重1.5t/m<sup>2</sup>

防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用

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

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

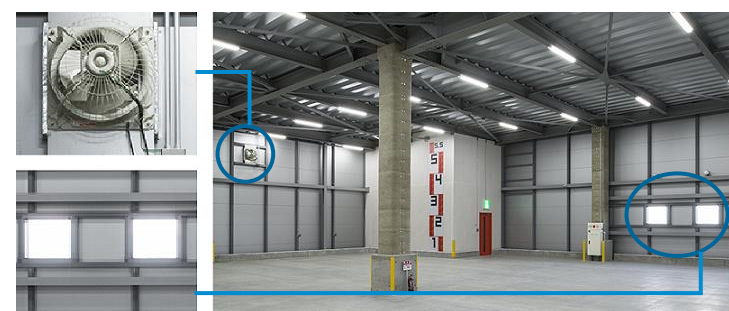
ロジスクエア浦和美園



事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能



女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮

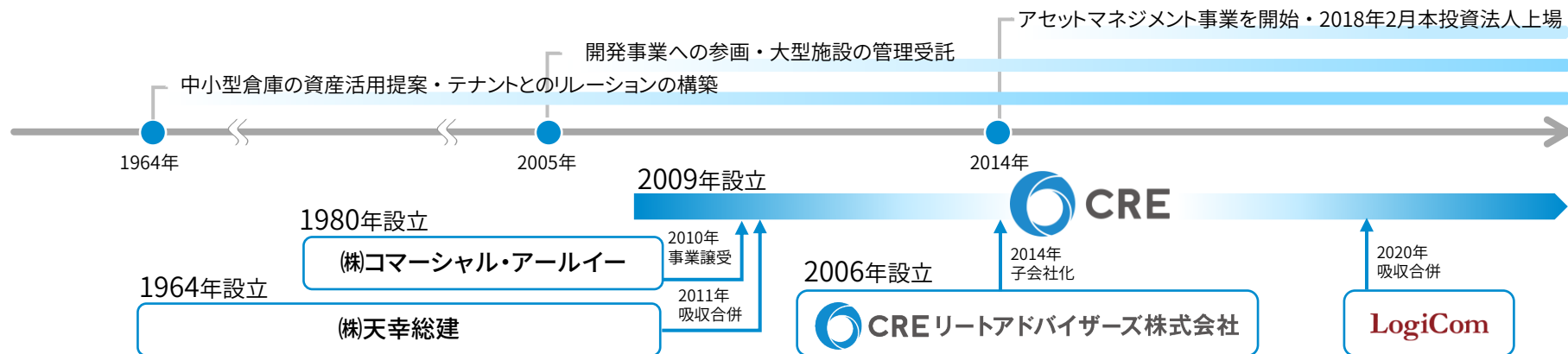


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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

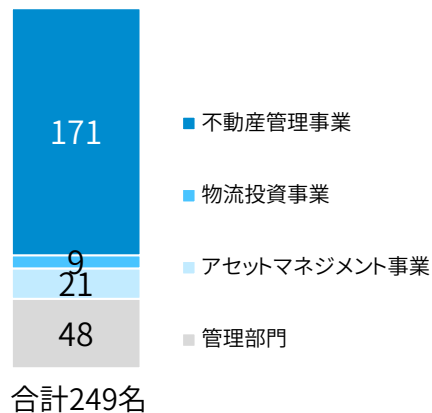
# スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有する



## 全社員が物流不動産に関与

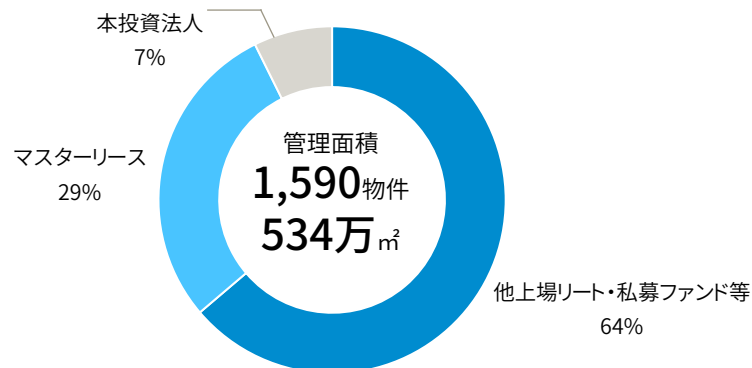
連結従業員数(2020年7月末日現在)



出所:株式会社シーアールイー「2020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<sup>(注)</sup>

本投資法人は、スポンサーの534万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。



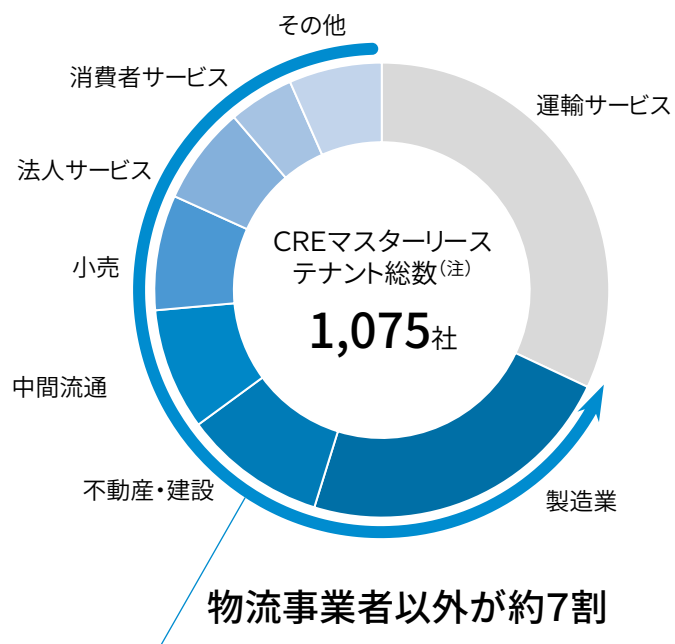
注:2020年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。



# CREのテナント誘致・物件管理能力—幅広いテナントネットワークが強み

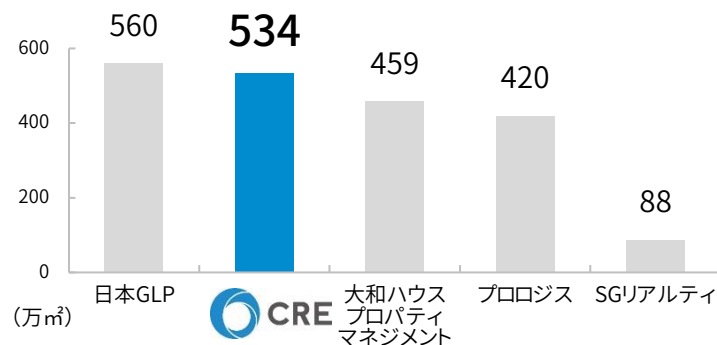
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

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



注: 2020年7月末日現在。物流関連施設以外の不動産のテナントを含みます。また、テナントの分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

物流施設中心型PM会社<sup>(注)</sup>で2位の管理実績



- 主要な顧客(注2)
- 三菱地所物流リート投資法人
  - 大和ハウスリート投資法人
  - 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
  - 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
  - 住商リアルティ・マネジメント(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)
  - 三菱地所投資顧問(株)
  - ヤマトホームコンビニエンス(株)
  - 東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- (敬称略、順不同)

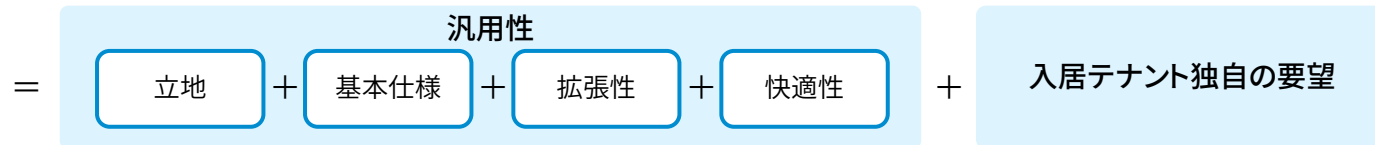
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2020年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含んでいます。社名は株式会社を省略。

注2: 株式会社シーアールイー「2020年7月期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

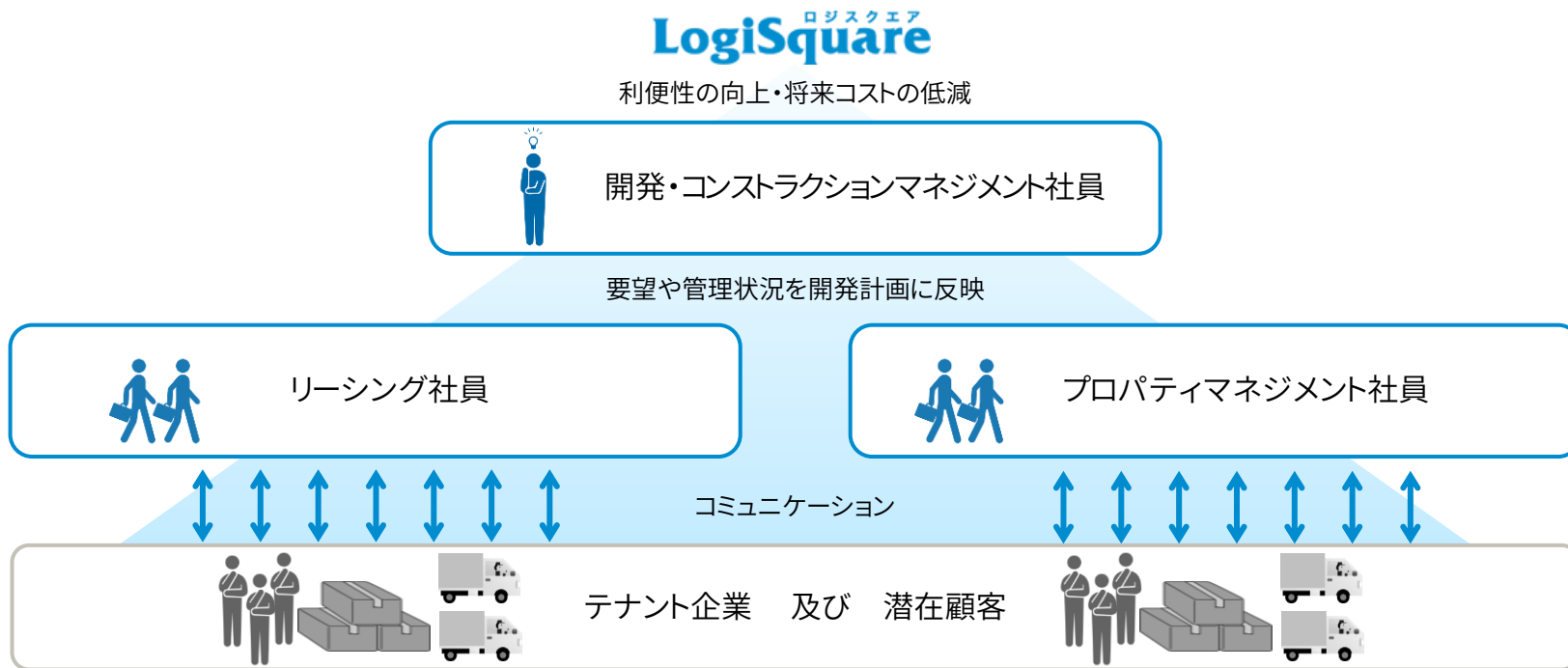
# CREの開発力一汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

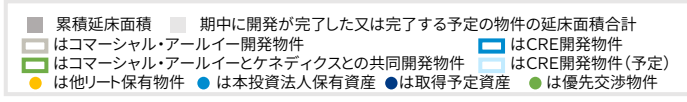
**LogiSquare** ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

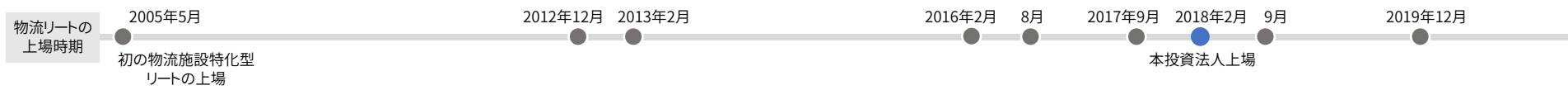
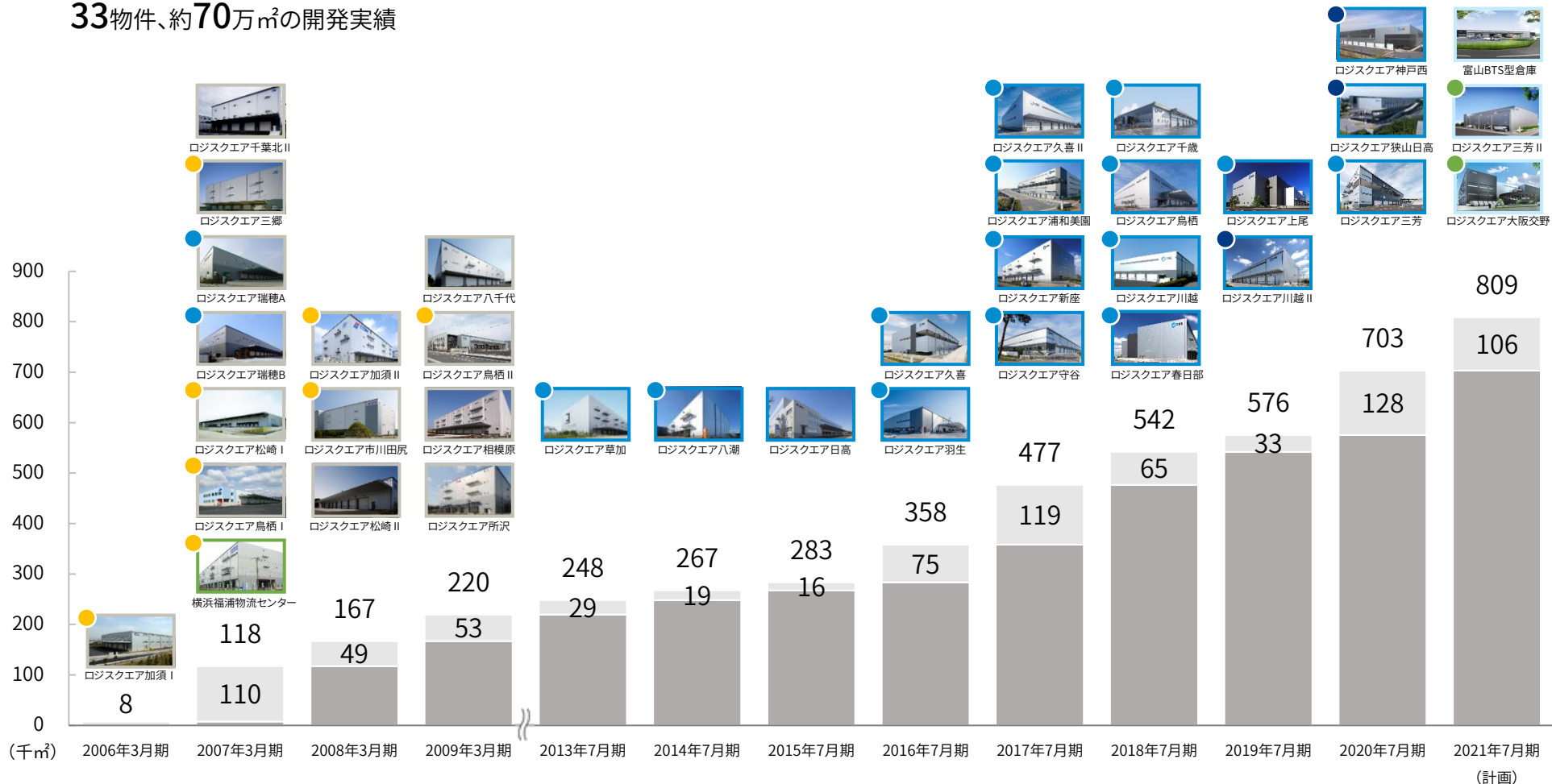


# CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



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

33物件、約70万㎡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グループ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2020年12月18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2020年12月18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

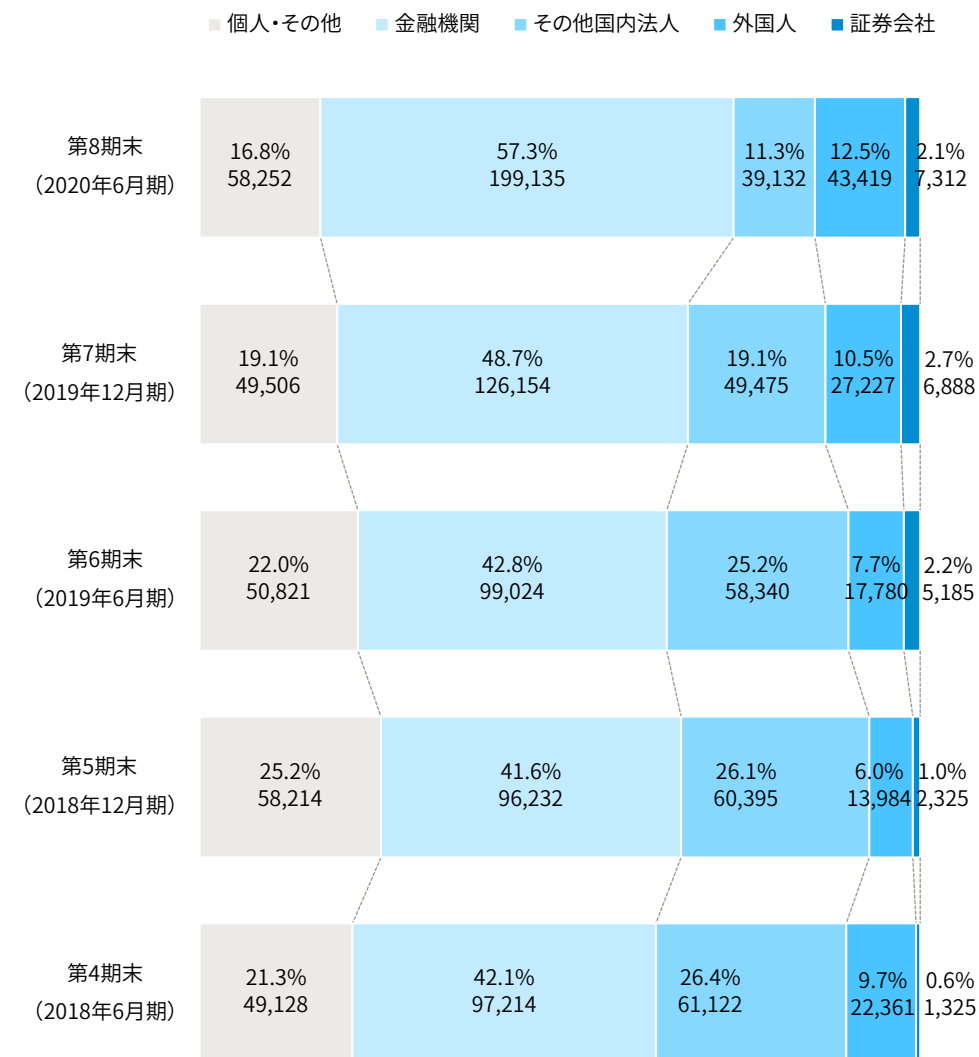
## 主要な投資主 (2020年6月末日現在)

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口) <sup>(注)</sup>	67,720	19.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	64,392	18.5
株式会社シーアールイー	24,390	7.0
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) <sup>(注)</sup>	12,874	3.7
野村信託銀行株式会社(投信口)	12,415	3.6
三菱UFJ信託銀行株式会社	6,164	1.8
株式会社横浜銀行	5,655	1.6
福岡地所株式会社	5,000	1.4
近畿産業信用組合	4,380	1.3
株式会社香川銀行	3,525	1.0
合計	206,515	59.5

## 所有者別投資主数 (2020年6月末日現在)

	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	8,054	96.1
金融機関	49	0.6
その他国内法人	145	1.7
外国人	106	1.3
証券会社	27	0.3
合計	8,381	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」ということがあります。）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。

## 6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+6.8%」は、第11期（2021年12月期）の予想を用いて計算した第6期（2019年6月期）末から2年6か月間の年平均成長率（1年複利計算）です。

注3：「NAV」とは、本投資法人の保有資産（2021年1月4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。）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。なお、本書における「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す。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。以下同じです。

注4：「年率+6.0%」は、第10期（2021年6月期）末の1口当たりNAVが第4回PO（以下の注6）にて定義します。）後の1口当たりNAVと同じ値であるとの仮定の下計算した第4期（2018年6月期）末から3年間の年平均成長率（1年複利計算）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。以下同じです。

各期末の1口当たりNAV＝（各期末時点の負債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前回の公募増資及び同年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並びに第3回公募増資及び第3回POとの対比で、本募集及び本第三者割当を「第4回公募増資」又は「第4回PO」ということがあります。以下同じです。

注7：第3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。以下同じです。

第3回PO後の1口当たりNAV＝（第8期（2020年6月期）末時点の負債対照表上の純資産額＋第3回公募増資による発行価額の総額＋第8期（2020年6月期）末時点において本投資法人が保有していた資産（以下「第8期（2020年6月期）末時点の保有資産」といいます。）の鑑定評価額\*合計－第8期（2020年6月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計＋第3回公募増資による手取金等を用いて第9期（2020年12月期）中に取得した物件（以下「第9期取得資産」といいます。）の鑑定評価額\*合計－第9期取得資産の取得価格\*合計－第8期（2020年6月期）の分配金総額）÷第3回公募増資後の本投資法人の発行済投資口の総口数

\*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、株式会社社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、第8期（2020年6月期）末時点の保有資産については2020年6月末日を、第9期取得資産については2020年5月末日を、取得予定資産については2020年11月末日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。詳細は、保有資産については、2020年9月29日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 5運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ) 不動産等の概要 e. 不動産鑑定評価書等の概要」、第9期取得資産及び取得予定資産については、2021年1月4日付新投資口発行及び投資口売却届出目録見書「2 投資対象 (2) 第9期取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」をご参照ください。以下同じです。

\*\*「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ます。また、「取得予定価格」とは、各取得予定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（以下「第9期譲渡資産」といいます。）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。

注8：第4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。以下同じです。

第4回PO後の1口当たりNAV＝（第8期（2020年6月期）末時点の負債対照表上の純資産額＋第3回公募増資による発行価額の総額＋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\*＋第8期（2020年6月期）末時点の保有資産の鑑定評価額合計－第8期（2020年6月期）末時点の保有資産の期末帳簿価額合計＋第9期取得資産の鑑定評価額合計－第9期取得資産の取得価格合計＋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9期譲渡資産の鑑定評価額\*\*＋第8期（2020年6月期）末時点の第9期譲渡資産の期末帳簿価額\*\*－第8期（2020年6月期）の分配金総額）÷第4回公募増資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10,434,000,000円、本第三者割当による発行価額の総見込額として521,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2020年12月11日（金）現在の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。）における本投資口の普通取引の終値（155,200円）を基準として、発行価額を本投資口1口当たり142,940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日興証券株式会社より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若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4回公募増資後の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が前記金額よりも増加し、実際の第4回公募増資後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

\*\*「第9期譲渡資産」とは、2020年8月31日に譲渡したロジスクエア鳥栖（土地の一部）をいいます。「第9期譲渡資産の鑑定評価額」については、2020年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された第9期譲渡資産の不動産鑑定評価額に基づき算出しています。また、「第8期（2020年6月期）末時点の第9期譲渡資産の期末帳簿価額」については、第8期（2020年6月期）末時点のロジスクエア鳥栖の土地の期末帳簿価額に、譲渡前敷地面積に占める譲渡面積に相当する割合を乗じることにより算出しています。以下同じです。

第4回公募増資後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した2021年1月4日現在における見込値であり、実際の第4回公募増資後の1口当たりNAVと一致するものではありません。以下同じです。

# 注記

## 7ページ

- 注1:「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2:「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。以下同じです。
- 注3:「年率+33.0%」は、取得予定資産取得後、保有資産及び取得予定資産を第10期(2021年6月期)末まで保有し続けること並びに取得予定資産の取得を除き、第10期(2021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)が生じないことを前提として計算した第4期(2018年6月期)末から3年間の年平均成長率(1年複利計算)です。
- 注4:「CREグループ」とは、CRE(なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」といいます。)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(2020年7月末日現在、連結子会社9社、関連会社4社)で構成されます。以下同じです。
- 注5:「バイブライン」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との間で締結した2017年9月26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取渉権を取得している物件(以下「優先売買取渉物件」といいます。))及び②CREが開発中の物件であり、今後同契約に基づき優先的売買取渉権が付与される予定の物件(以下「CRE開発中物件」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グループが開発し保有する全ての物件について優先的売買取渉権を付与され、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ものを除きます。))が、かかる優先的売買取渉権が付与された場合であっても、本投資法人が、優先的売買取渉権が付与された物件の取得を義務付けられることはありません。以下同じです。

## 8ページ

- 注1:「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。
- 注2:「FTSEグローバル株式指数シリーズ」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。
- 注3:「A-」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。
- 注4:「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5:東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、本投資法人の上場日(2018年2月7日)の東証REIT指数の終値(1,664.83pt)を本投資法人の上場時の発行価格(1口当たり110,000円)と同一の数値であると仮定して相対化した数値の推移を示しています。
- 注6:本投資法人の分配金利回りの推移は、当該日に開示されている本投資法人の業績予想の中でより将来に近い2期分の1口当たり予想分配金の合計値を当該日の投資口価格(終値)で除した数値の推移を示しています。

## 9ページ

- 注:「売買代金60日移動平均」とは、直近の60取引日間の本投資口の東京証券取引所における1日あたり売買代金総額の1取引日あたりの単純平均をいいます。なお、売買代金60日移動平均最低額及び売買代金60日移動平均最高額は、2018年4月30日以降2020年12月11日までの期間における売買代金60日移動平均の最低額及び最高額を示しています。

## 10ページ

- 注1:「取得予定資産平均鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各取得予定資産の鑑定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、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。なお、取得予定資産については2020年11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。))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。
- \*「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を示します。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。
- 注2:「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。
- また、「本投資法人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\* ÷ {2020年12月11日時点の本投資法人の時価総額+第8期(2020年6月期)末時点の有利子負債額+2020年7月13日新規借入れの有利子負債額+2020年9月8日グリーンボンド発行総額-2020年9月16日期限前返済による借入金純減額+第8期(2020年6月期)末時点の預り敷金-(第8期(2020年6月期)末時点の現預金-第8期(2020年6月期)末時点の使途制限預金)}
- \*「年間巡航NOI」は、第9期取得資産を除く保有資産の2020年6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及び第9期取得資産の2020年5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を合計した数値です。
- 注3:各取得予定資産の「鑑定NOI利回り」、「築年数」、「稼働率」及び「開発者」並びに取得予定資産の「平均築年数」及び「平均稼働率」の定義及び計算方法については、後記32ページの注記をご参照ください。

## 11ページ

- 注1:「EPU」とは、1口当たり利益分配金をいいます。以下同じです。
- 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。以下同じです。

# 注記

## 12ページ

注:「2020/8/17付予想」は、2020年8月17日付決算短信(その後の訂正を含みます。)に基づき記載しています。

## 14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: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。

注3:2021年1月4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グループとの間でパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

## 15ページ～18ページ

注1:本投資法人は、ロジスクエア狭山日高の信託受益権のうち、準共有持分割合80%を取得する予定です。

注2:各取得予定資産の「延床面積」、「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32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。

注3:各取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格に対する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。

注4:ロジスクエア川越Ⅱには2棟の建物が存在しますが、「建物構造」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構造を記載し、「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、「竣工年月」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に基づき記載しています。

## 19ページ

注:上場時の「賃貸面積」は、ロジスクエア鳥栖を除く上場時に取得した又は保有していた物件については2018年2月7日現在、ロジスクエア鳥栖については2018年2月15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、取得予定資産取得後の「賃貸面積」は、各保有資産、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4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、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結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です。

## 20ページ

注1:本投資法人の「テナントの信用状況」又は「テナントの倒産予測値」は、保有資産の各テナントの株式会社帝国データバンクの倒産予測値\*を賃貸面積\*\*で加重平均し、百分率で小数第3位を四捨五入した数値です。

\*「倒産予測値」は、株式会社帝国データバンクが、信用調査と情報取材ネットワークにより蓄積したデータを元に、独自のデータ解析手法を用いて、企業が1年以内に倒産する確率を数値化したもので、0～100%の間の値で個別企業ごとに算出されます。

\*\*「賃貸面積」は、2018年2月以降2020年11月末日現在までの当該日の直前の月末日時点において本投資法人が保有していた各資産について、当該日の直前の月末日時点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、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結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です。

注2:「稼働率」は、2018年2月以降2020年11月末日現在までの各月末日時点において本投資法人が保有していた各資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、2018年2月以降2020年11月末日現在までの各月末日時点において本投資法人が保有していた各資産について、各月末日時点における当該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、2018年2月以降2020年11月末日現在までの各月末日時点において本投資法人が保有していた各資産について、各月末日時点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、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結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です。

## 22ページ

注1:2021年1月4日現在、本投資法人はCREグループとの間でパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、2020年12月18日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳Ⅱ、白井市中開発計画、埼玉県ふじみ野市での開発計画(名称未定)、ロジスクエア枚方、ロジスクエア厚木Ⅰ及び厚木市上依知開発計画の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定日及び予定面積は2020年12月18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、2020年12月18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。

注2:パイプラインの合計(予定)延床面積は、白井市中開発計画及び厚木市上依知開発計画については予定延床面積に関する下限値を、ロジスクエア狭山日高(20%)は準共有持分割合(20%)に相当する数値を用いて算出しています。

注3: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。

## 24ページ

注1:「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、2021年1月19日を借入実行日とする借入れとします。以下同じです。

注2:2020年12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。また、企業名は略称を使用しています。

注3:「グリーン適格資産」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適格資産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、グリーン適格資産に該当します。以下同じです。

- DBJ Green Building 認証(注4): 5つ星又は4つ星
- CASBEE(注5): Sランク又はAランク
- BELS(注6): 5つ星又は4つ星

注4:「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。



# 注記

注5:「CASBEE」とは、建築環境総合性能評価システムをいい、一般財団法人建築環境・省エネルギー機構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機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6:「BELS」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、既存建物に関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7:取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

注8:「グリーンボンド既発行額」は、2021年1月4日現在の本投資法人のグリーンボンド発行総額を記載しています。

注9:「グリーン適格負債の増額余地(第11期末予想)」は、以下の計算式により求めています。

グリーン適格負債の増額余地(第11期末予想) = 保有資産及び取得予定資産のうちグリーン適格資産に該当する物件の取得(予定)価格 × LTV(第11期末予想) - 2021年1月4日現在のグリーンボンド発行総額  
なお、当該金額は、当該金額の資金調達及び調達する資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。

## 26ページ

注1:「本借入れ後」の各数値は、本借入れについては、2021年1月4日現在の借入予定金額の上限額で借入れを行うことを仮定した数値ではなく、2020年12月11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(155,200円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり142,940円と仮定した場合に借入れることが予定されている想定借入額(10,200百万円)に基づき算出した、2021年1月19日時点における数値です。本借入れの金額及び条件は、本募集による手取金等の事情を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあり、いずれかの借入れの全部又は一部が行われなかったことがあります。また、本借入れ後の各数値を算出するにあたり行わないと仮定した借入れが行われることもあります。したがって、本借入れ後の各数値は、2021年1月19日の実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。

注2:「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の借入残存期間(2021年1月19日から各有利子負債の返済期日までの期間)を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

注3:「上場物流リート」とは、2020年11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%以上保有する国内上場投資法人をいい、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、伊藤忠アドバンス・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。また、上場物流リートを「物流リート」ということがあります。以下同じです。

## 27ページ

注:「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ます。以下同じです。

## 32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(ただし、ロジスクエア鳥栖の取得価格は、2017年12月27日付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2,880百万円を用いています。以下、本(注1)について同じです。)に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(第8期(2020年6月期)末時点の保有資産については2020年6月末日を、第9期取得資産については2020年5月末日を、取得予定資産については2020年11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みます。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2020年11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、保有資産又は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、各保有資産、ロジスクエア川越 II 及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4日現在におけるテナント数(当該保有資産又は当該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、各保有資産、ロジスクエア川越 II 及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4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7:本投資法人は、ロジスクエア狭山日高の信託受益権のうち、準共有持分割合80%を取得する予定です。

注8: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。



# 注記

## 33ページ

- 注1:「第3回公募増資後」には、第3回公募増資に伴う第9期取得資産の取得が完了した時点である2020年8月31日において保有していた各資産に係る指標を記載しています。なお、各指標の基準時点については以下の各注をご参照ください。
- 注2:「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(ただし、ロジスクエア鳥栖の取得価格は、2017年12月27日付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2,880百万円を用いています。)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。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。
- 注3:「平均賃貸借契約期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借契約期間(各保有資産、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4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4:「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間(2020年11月末日から、各保有資産、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4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2020年12月1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。以下同じです。
- 注5:「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。

## 37ページ

注:「関西圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を中心とする地域を指します。以下同じです。

## 43ページ

- 注1:2020年7月末日現在、CREの提供に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。
- 注2:CREがマスターレシーブとなっている物流不動産の稼働率は、2020年7月末日現在においてCREがマスターレシーブ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、2020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、2020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がマスターレシーブ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。

## 44ページ

- 注1: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、各保有資産、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4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:取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

## 45ページ

- 注1:「専用センター」とは、1テナントのみが入居し、当該入居テナント専用の施設として使用されている場合の当該施設をいいます。
- 注2: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3:一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収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4:取得予定資産取得後。「シングル」及び「マルチ」は、各保有資産、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については2021年1月4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32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します。

## 46ページ

注:取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

## 53ページ

注:2020年7月27日を効力発生日として、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併を行っており、同日付で日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社から株式会社日本カストディ銀行に商号を変更しています。