



CREロジスティクスファンド投資法人

第5回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料



ロジスクエア大阪交野^(注)

大阪府と京都府のほぼ中間に位置する大阪内陸の物流適地に所在。第二京阪道路「交野南」ICより約0.8kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れている。工業地域に立地しており、24時間稼働が可能。

2021年9月2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、2021年9月2日付「新投資口発行(グリーンエクイティ・オファリング)に関するお知らせ」、「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」、「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届出目論見書及びその訂正事項分(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9月2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

1. 継続的な投資主価値向上を実現 … 5ページ
 - グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施
 - 過去4回の外部成長と各施策により投資口価格及び時価総額が増加することで、投資口の流動性が向上し投資家層が拡大
 - 2018年2月に上場して以降、5回の公募増資を通じて着実に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 … 11ページ
 - 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取得
 - 関西圏の物件取得により、エリアの分散をはじめとするポートフォリオの分散が進展

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略 … 17ページ
 - 手元資金を原資とした物件取得も視野に入れて、豊富なパイプラインにより、継続的な分配金成長を目指す
 - 2022年6月期までに賃貸借期間が満了する賃貸借契約も順調に再契約を締結
 - 新規借入先の招聘、グリーンローンでの借入れ、グリーンボンドの発行により資金調達手段を多様化
 - R&Iの格付の方向性がA-（ポジティブ）へ変更、加えて新たにJCRからA（安定的）を取得
 - 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。2021年9月投資主総会にて、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更予定

4. Appendix … 28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5回公募増資及び資産取得のサマリー

築浅・好立地のロジスクエア大阪交野を取得

取得予定価格 22,370百万円	
築年数 0.5年	
ICからの距離 約0.8km	
テナント数 5社	
鑑定NOI利回り 4.4%	インプライドキャップレート(注1)(注2) ← 3.4%

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10期末 (2021年6月期)	取得予定資産 取得後
物件数	19 物件	20 物件
取得(予定)価格	112,316 百万円	134,686 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.8%	4.7%
テナント数	23 件	28 件
平均築年数	4.4 年	3.8 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	2022年6月期末予想 44.8%	2022年6月期末予想 44.3%
平均残存年数	2021年9月15日予定 3.6年	2021年9月15日予定 3.7年
借入金融機関数	13社	16社
借入れ増加額	10,400 百万円	

純
資
産

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

	第10期 (2021年6月期)	第5回PO後
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	第4回PO後巡航予想 3,374 円	第5回PO後巡航予想 3,547 円 (+5.1%)
1口当たりNAV	143,278 円	第5回PO後 150,739 円 (+5.2%)
新投資口発行数	64,550 口 (発行済投資口数対比12.9%)	
発行価額の総額(見込額)	13,232 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)	

注1:インプライドキャップレートに関する定義及び算定方法は、本資料末尾の注記欄をご参照ください。インプライドキャップレート及び上記を除く、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. 継続的な投資主価値向上を実現

グリーンファイナンスでの資金調達等により、環境に配慮した公募増資を実施

エクイティ・借入れともにグリーンファイナンス^(注1)

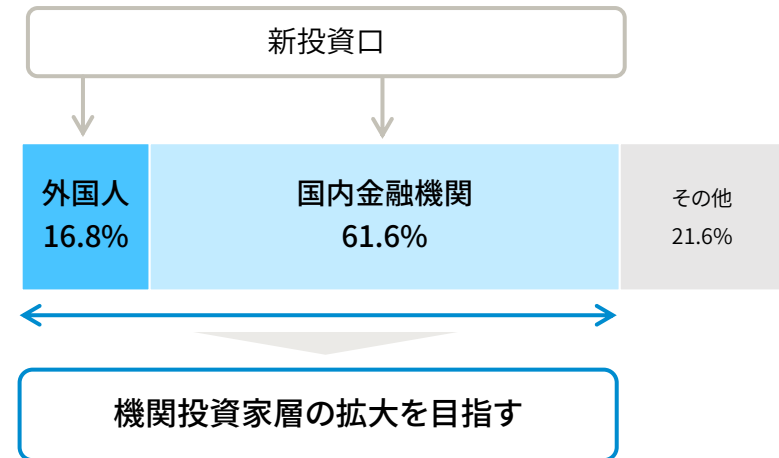
取得予定資産	借入れ
<p>グリーン適格資産^(注5) ロジスクエア大阪交野</p>  <ul style="list-style-type: none"> • CASBEE^(注7) 大阪府Aランク • BELS評価^(注8) ★★★★★ • 太陽光発電の自家消費 • LED照明 • サンドイッチパネル 	<p>グリーンローン^(注3)</p> <p>グリーンファイナンス・フレームワーク^(注9)に対しJCRより「Green1(F)」^(注12)を取得</p>
投資口	投資口
<p>グリーンエクイティ・オフリング^(注2)</p> <p>グリーンエクイティ・フレームワーク^(注13)に対しDNV^(注15)よりセカンドパーティ・オピニオン^(注16)^(注17)を取得</p>	<p>グリーンエクイティ・オフリング^(注2)</p> <p>グリーンエクイティ・フレームワーク^(注13)に対しDNV^(注15)よりセカンドパーティ・オピニオン^(注16)^(注17)を取得</p>

取得予定資産取得後^(注18)のグリーン適格資産の割合



全ての新投資口を国内及び海外の機関投資家へ配分

第10期末(2021年6月期)の所有者別投資口数の割合



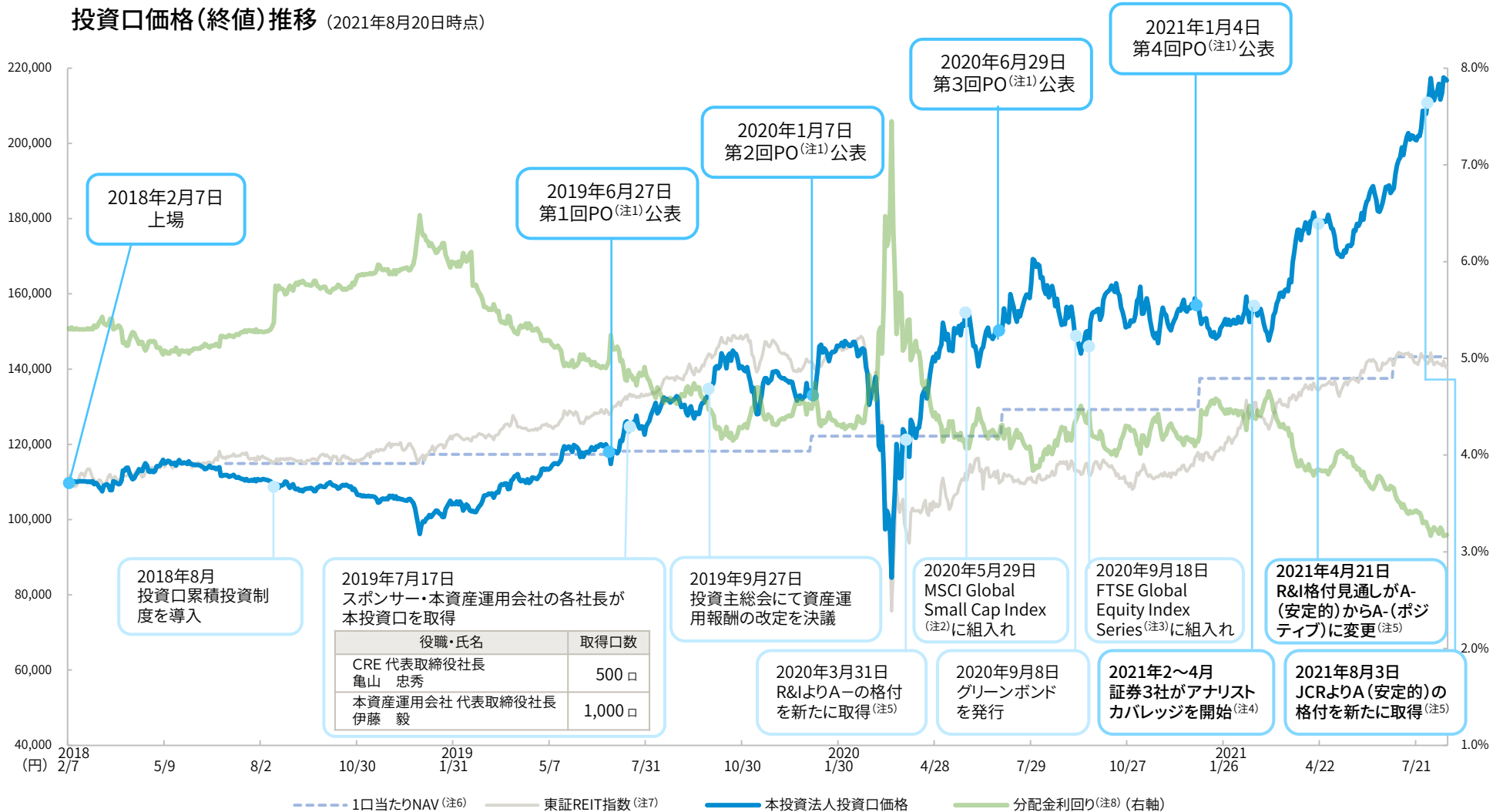
環境に配慮し、目論見書を全て電子交付^(注19)



地球環境への負荷を最小限に抑えるため、全ての目論見書を電子交付により提供することで、紙やインク等を削減

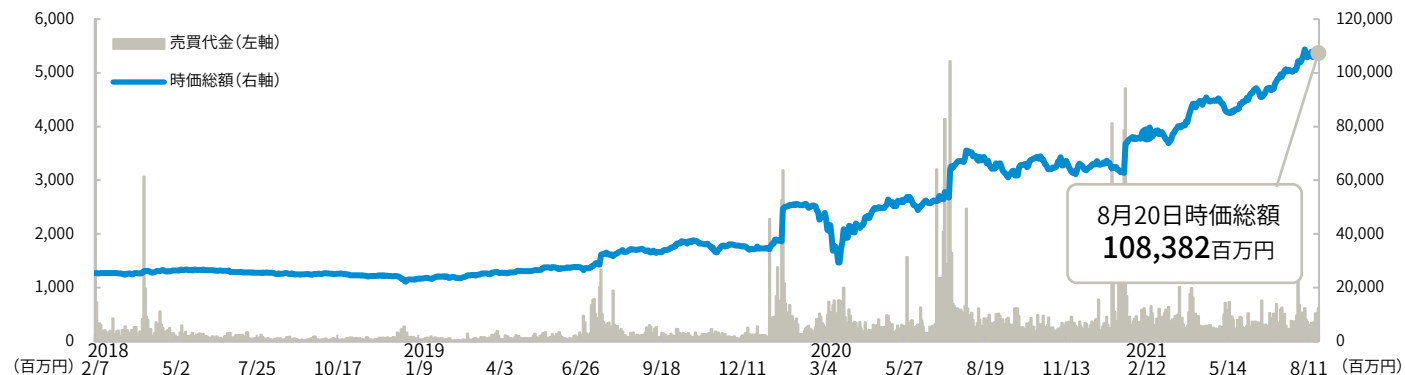
過去4回の外部成長と各施策により、投資口価格が上昇

投資口価格(終値)推移 (2021年8月20日時点)



時価総額の増加及び投資口の流動性向上により、投資家層が拡大

時価総額が増加するとともに、投資口の流動性も向上



第5回PO後
時価総額見込^(注1)

122,370
百万円

投資家層のさらなる拡大へ

FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series^(注2)への2021年12月の組み入れを目指す

2021年9月定期見直し時から
時価総額の採用基準が緩和
(2021年6月24日公表)

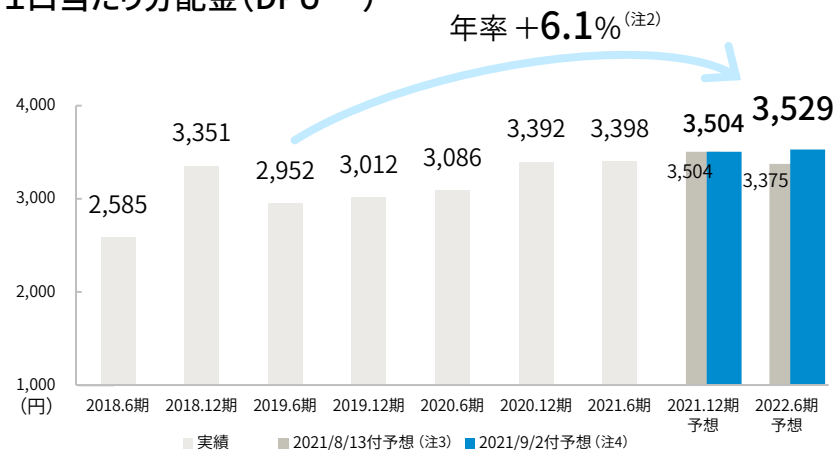
- 本投資法人は、時価総額の基準を満たすものの、英文アニュアルレポート(監査済)は未作成であり、組み入れの要件を一部満たしていない。
- 2021年12月定期見直しで組み入れられるよう、10月中旬までに第10期(2021年6月期)に係る英文アニュアルレポート(監査済)の作成を目指し、準備に着手。

国内金融機関及び外国人投資家の数・比率が増加

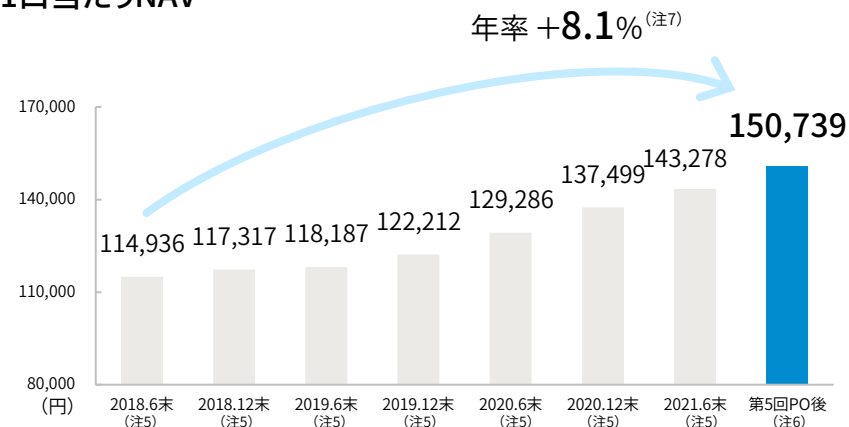
		第5期末 (2018年12月期)	第10期末 (2021年6月期)	差異
国内金融機関	投資主数	34名	74名	+40名
	保有比率	41.6%	61.6%	+20.0%
外国人投資家	投資主数	55名	152名	+97名
	保有比率	6.0%	16.8%	+10.7%

2018年2月に上場して以降、5回の公募増資を通じて着実に成長

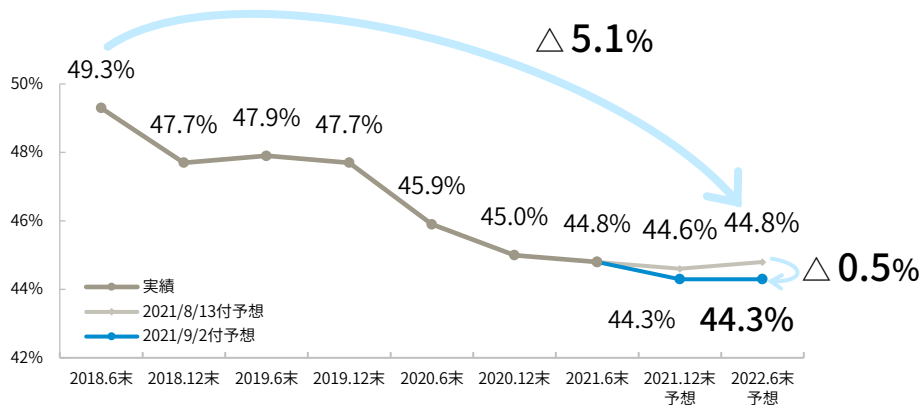
1口当たり分配金(DPU^(注1))



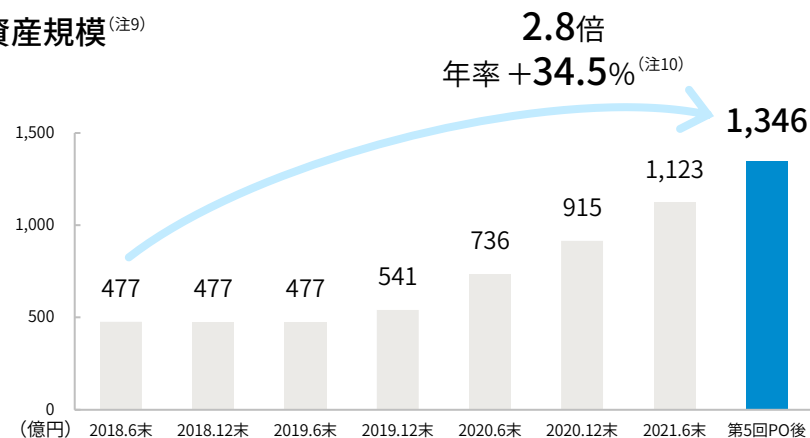
1口当たりNAV



LTV^(注8)

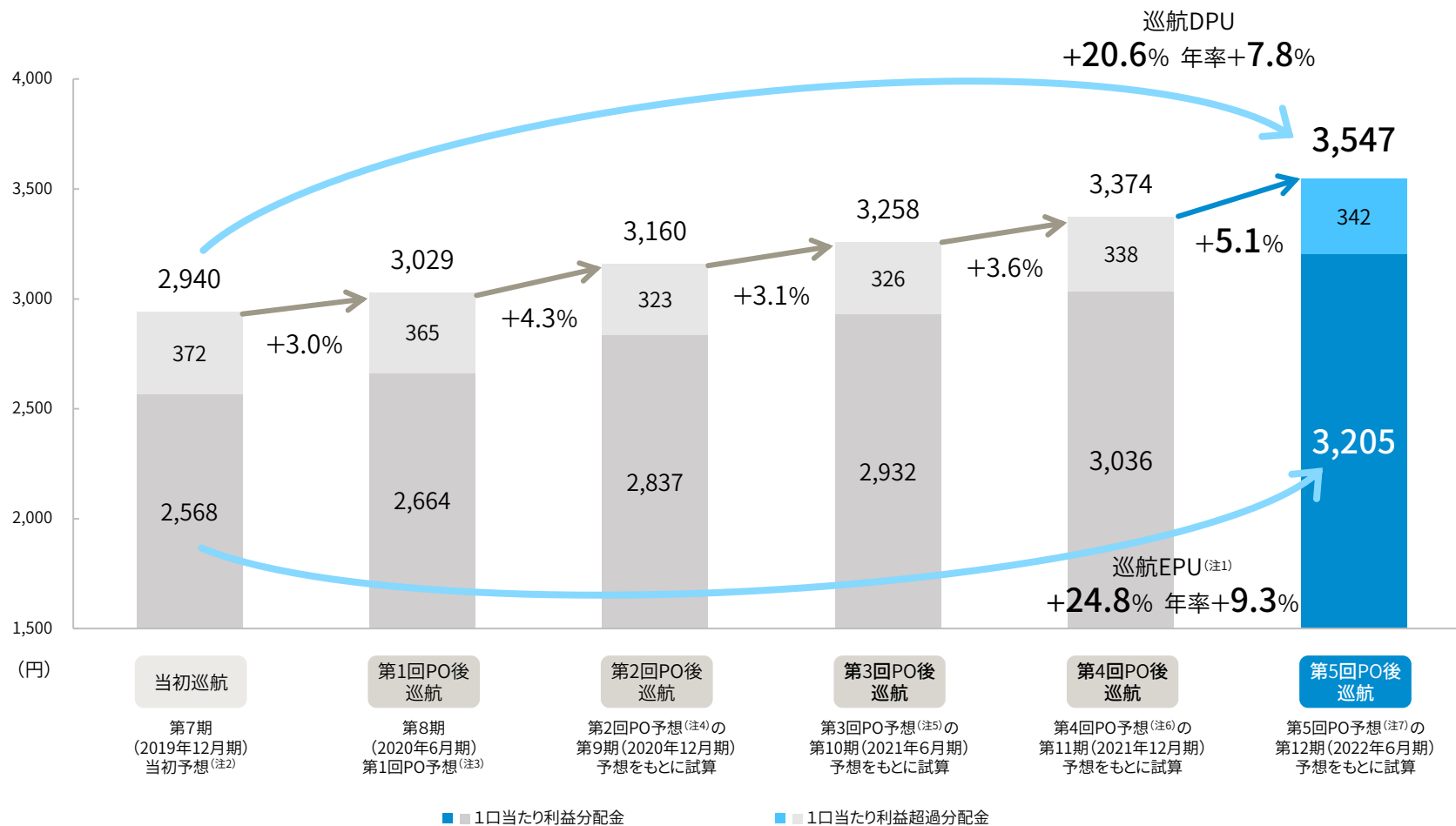


資産規模^(注9)



1口当たり分配金向上に資する外部成長を実現

5期連続の公募増資により巡航DPUを年率7.8%引き上げ





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 O-4 ロジスクエア大阪交野

ランプウェイ型

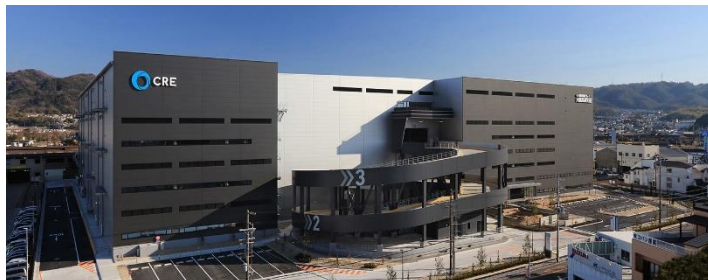
関西圏
(注1)

第二京阪
道路

太陽光
発電の
自家消費

CASBEE
大阪府
Aランク

BELS
★★★★★



所在地	大阪府交野市星田北四丁目27番1号 (住居表示)
アクセス	第二京阪道路「交野南」IC約0.8km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
延床面積(注2)	76,393.17 ㎡
総賃貸可能面積	71,018.95 ㎡
取得予定価格	22,370 百万円
鑑定評価額	22,600 百万円
鑑定NOI利回り(注2)	4.4 %
償却後鑑定NOI利回り(注3)	3.7 %
竣工年月	2021年1月
稼働率(注2)	100.0 %

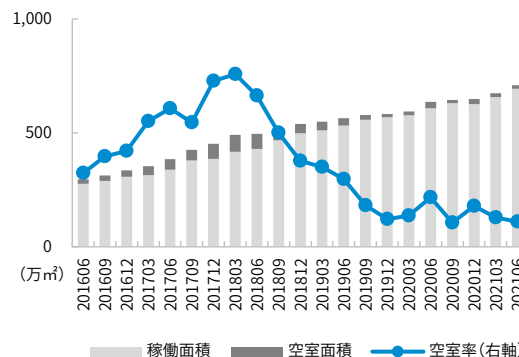
物件
の
特
徴

- 大阪府交野市の西部、大阪府と京都府のほぼ中間に位置する大阪内陸の物流適地の一つに所在。第二京阪道路「交野南」ICより約0.8km、「寝屋川北」ICより約2kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れており、大阪市内への配送はもとより近畿自動車道、中国自動車道、阪神高速道路の利用により関西エリアの広域をカバーする物流拠点立地として優位。
- 2024年には新名神高速道路「高槻」JCT-「八幡京田辺」JCT間が開通予定であり、さらなる利便性の向上を期待。
- JR学研都市線の快速停車駅である「星田」駅より約1km(徒歩約13分)、京阪交野線の「河内森」駅より約1.5kmと複数鉄道路線駅から徒歩圏内、またバス利用の場合「星田北五丁目」バス停から徒歩2分の距離にあるため、雇用確保においても優位。
- 1~4階を通じ将来的に垂直搬送機や荷物用エレベーター、事務室、倉庫内の空調機の増設を可能とする構造で、将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。柱スパンを12mとすることで大型トラックの1スパン3台接車が可能。

空室率

- 関西圏の空室率は、2019年以降、低位で推移。

関西圏の空室率

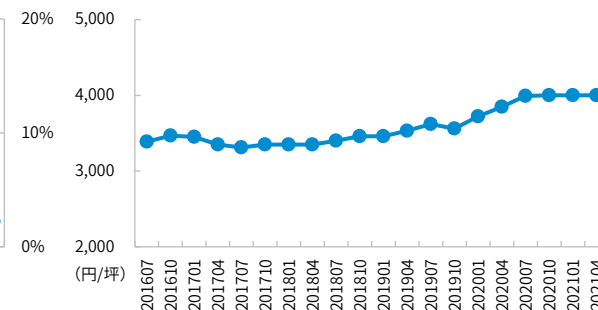


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2021年6月」に基づき本資産運用会社が作成

賃料相場

- 関西3府県(注4)ではやや逼迫した需給環境を背景に、臨海部、内陸部とも安定した賃料動向。

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(2021年4月時点)」に基づき本資産運用会社が作成

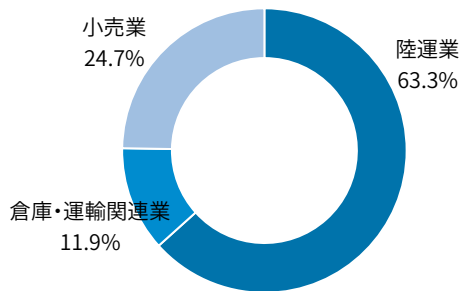
取得予定資産 0-4 ロジスクエア大阪交野

ICに近接し、公共交通機関のアクセスもよく、利便性の高い施設

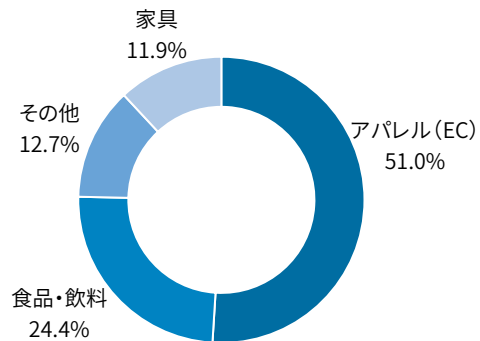


出所:国土地理院「地理院地図(電子国土Web)」に基づき本資産運用会社が作成

入居5テナントの業種 (注1) (注2)



入居5テナントの取扱い荷物 (注1) (注2)



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1,597.50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、当該発電設備により発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。



車両動線は一方通行

場内は安全性向上を図るために車両動線を一方通行としており、ランプウェイは上り専用と下り専用をそれぞれ設置。

工業地域に立地

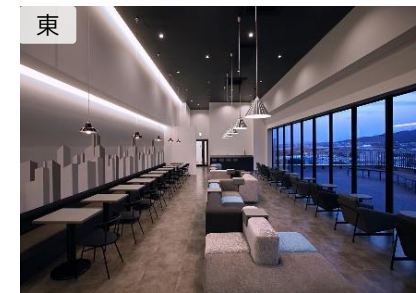
周辺は主に工場や物流施設で物流センターの24時間稼働が可能。

普通車専用の出入り口

トラックと普通車の出入り口を分離。

東西2か所のカフェテリアとテラス

最上階の4階に眺望を生かしたカフェテリアとテラスを東西2か所に設置。館内どのエリアからも利用しやすい配置。

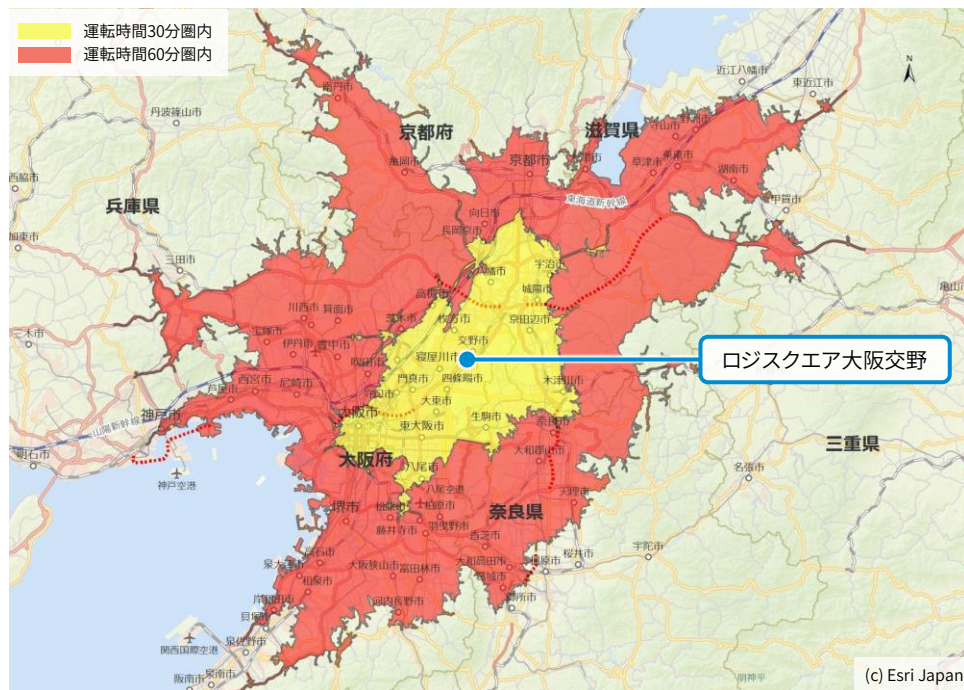


取得予定資産 O-4 ロジスクエア大阪交野

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、テナントの事業継続性に強み

運転時間30分圏と60分圏での到達エリア(注1)

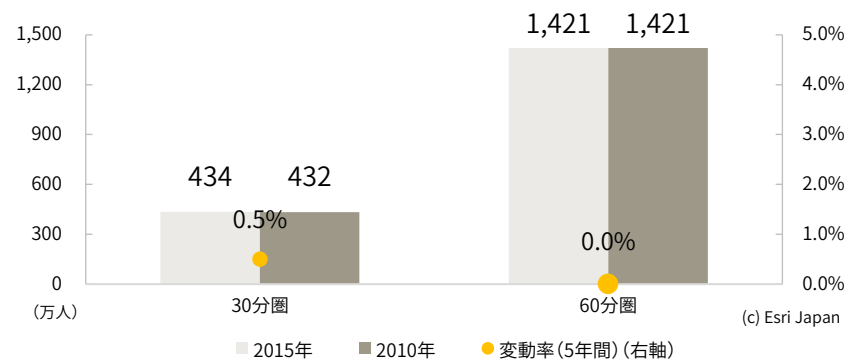
- 運転時間30分圏では大阪府の内陸エリアを主に、北東方面では京都府に到達し、西方面では大阪都心(梅田駅)のほか大阪市内の多くをカバー。
- 運転時間60分圏では関西の三大都市である大阪市、京都市、神戸市に到達するため、関西圏の主たる消費地を概ねカバー。そのほか、大阪港と神戸港の二大港湾に加え、伊丹空港や関西国際空港といった主要な物流インフラにも概ね到達。



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

運転時間30分圏と60分圏でのカバー人口(注1)

- 運転時間30分圏のカバー人口は434万人(2015年)で、5年間で人口変動率は0.5%と微増。運転時間30分圏で400万人を上回るカバー人口のボリュームは関西圏では高い水準で、消費地近郊型の物流立地として十分に機能。
- また、運転時間60分圏のカバー人口は1,421万人(2015年)で、5年間で人口変動率は横ばい。対象立地は大阪と京都の二大消費地にアクセスしやすい物流適地の一つ。



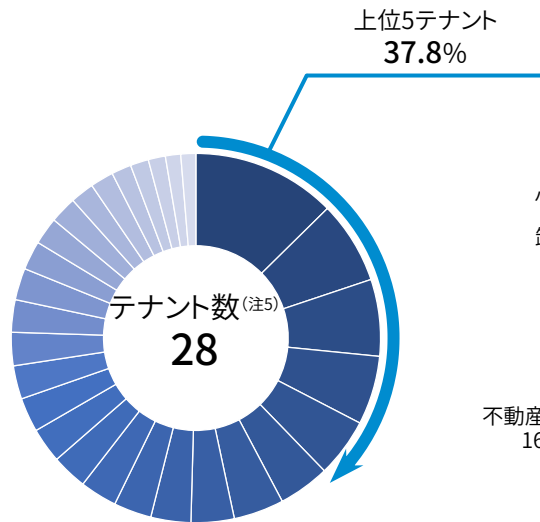
出所:株式会社一五不動産情報サービス提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

自然災害の影響を受けにくい立地

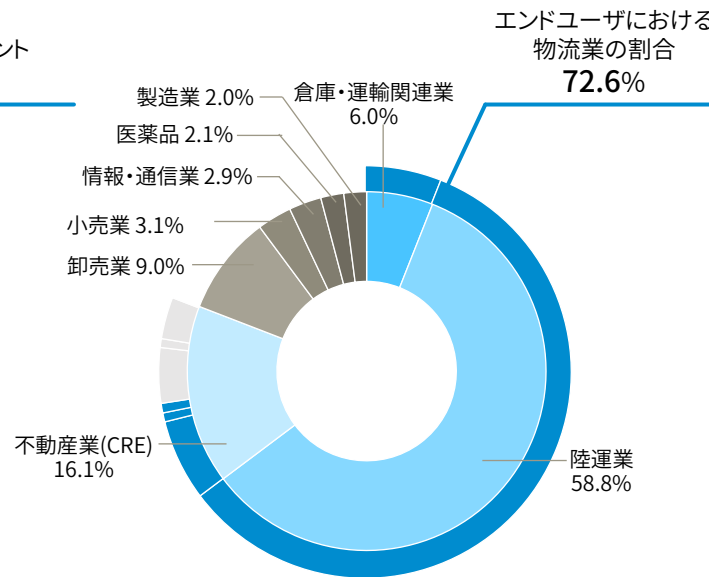
- 津波** • 大阪内陸に位置しているため、津波浸水想定(注2)が設定されていません。
- 液状化** • PL値が5~10と低く、液状化の程度は小さい(注3)。
- 洪水** • 交野市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域が設定されていません(注4)。

ポートフォリオの分散が進展

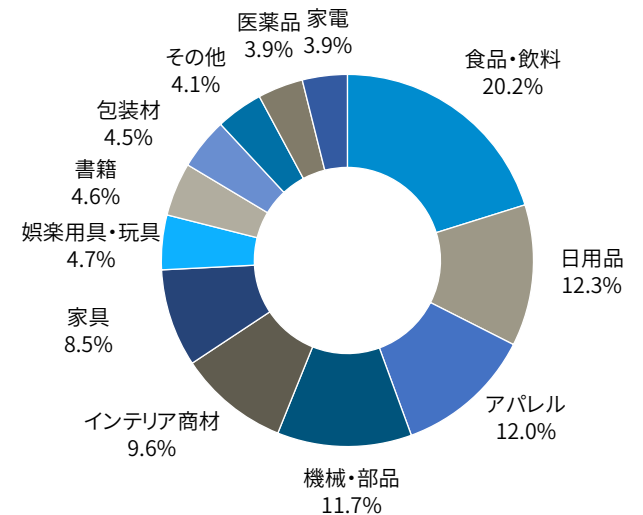
テナント分散^(注1)



テナント業種^{(注1)(注3)(注4)}



テナントの取扱い荷物^{(注1)(注4)}



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、2021年7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、当該保有資産につき、バ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3:「テナント業種」に係るグラフにおける外円は、エンドユーザ(バスルー型又は賃料固定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物件のエンドテナント)の業種を表しています。

注4:上記各グラフにおけるテナントの業種、エンドユーザの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

注5:「テナント数」の定義は、後記29ページの注記をご参照ください。

関西圏の物件取得により、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^(注1)の立地



- 保有資産
- 取得予定資産
- 優先交渉物件
- CRE開発中物件



3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

手元資金を原資とした物件取得も視野に入れて、継続的な分配金成長を目指す

パイプライン^(注1)

合計 **11** 物件 延床面積 **451,407** m² ^(注2)

手元資金活用の考え方



ロジスクエア狭山日高(20%)
①2020年5月
②73,728.44m²
(14,745.69m²)
③埼玉県飯能市



ロジスクエア三芳 II
①2021年3月
②18,135m²
③埼玉県三芳町



ロジスクエア白井
①2022年11月
②30,400m²
③千葉県白井市



ロジスクエア枚方
①2023年1月
②45,083m²
③大阪府枚方市



ロジスクエア厚木 I
①2023年3月
②18,200m²
③神奈川県愛川町



ロジスクエア松戸
①2023年春頃
②15,654m²
③千葉県松戸市



ロジスクエア福岡小郡
①2023年夏頃
②18,000~24,000m²
③福岡県小郡市

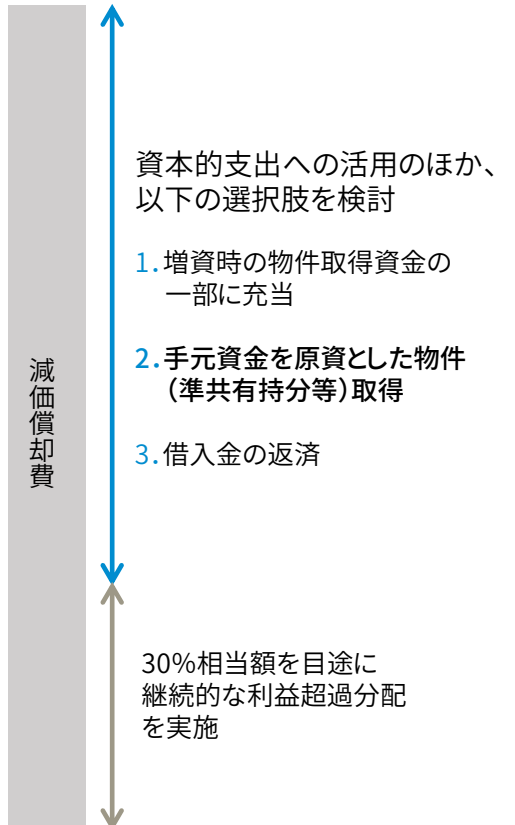


ロジスクエア厚木 II
①2024年夏頃
②18,000~20,000m²
③神奈川県厚木市



ロジスクエアふじみ野A・B・C棟
①A:2023年8月、B:2024年8月、C:2024年3月
②A:114,256m²、B:115,040m²、C:43,893m²
③埼玉県ふじみ野市

①竣工(予定)時期、②(予定)延床面積、③所在地、●は優先交渉物件



注1: 2021年9月2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、2021年8月20日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方、ロジスクエア厚木 I、ロジスクエア松戸、ロジスクエア福岡小郡、ロジスクエア厚木 II 及びロジスクエアふじみ野A・B・C棟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2021年8月20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、2021年8月20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ついても随時開発を進めています。
注2: パイプラインの合計(予定)延床面積は、ロジスクエア福岡小郡及びロジスクエア厚木 II 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。

本投資法人の物件取得の考え方・CREの物件売却と開発の考え方

本投資法人の物件取得の考え方

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

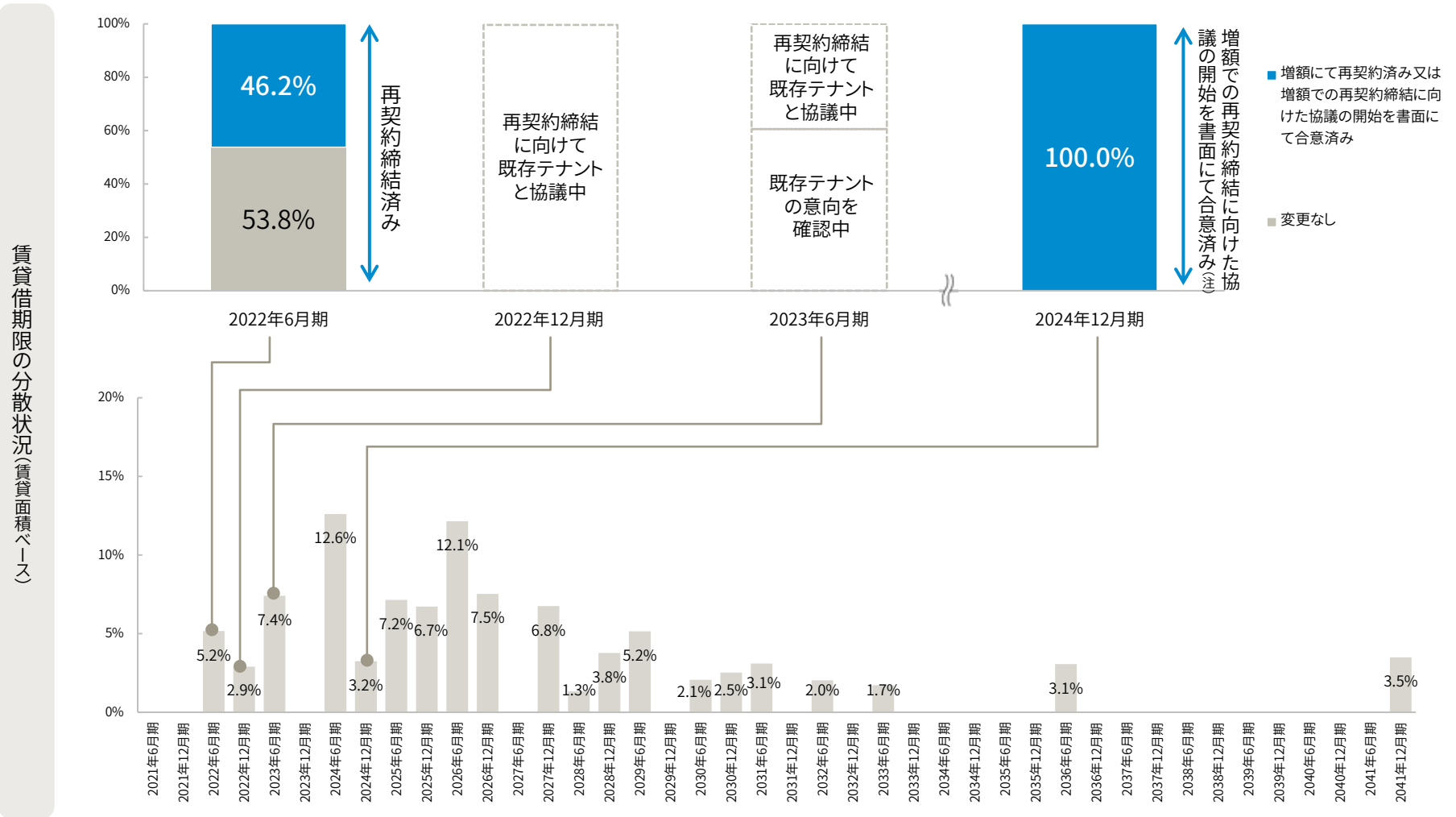
テナントを誘致

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

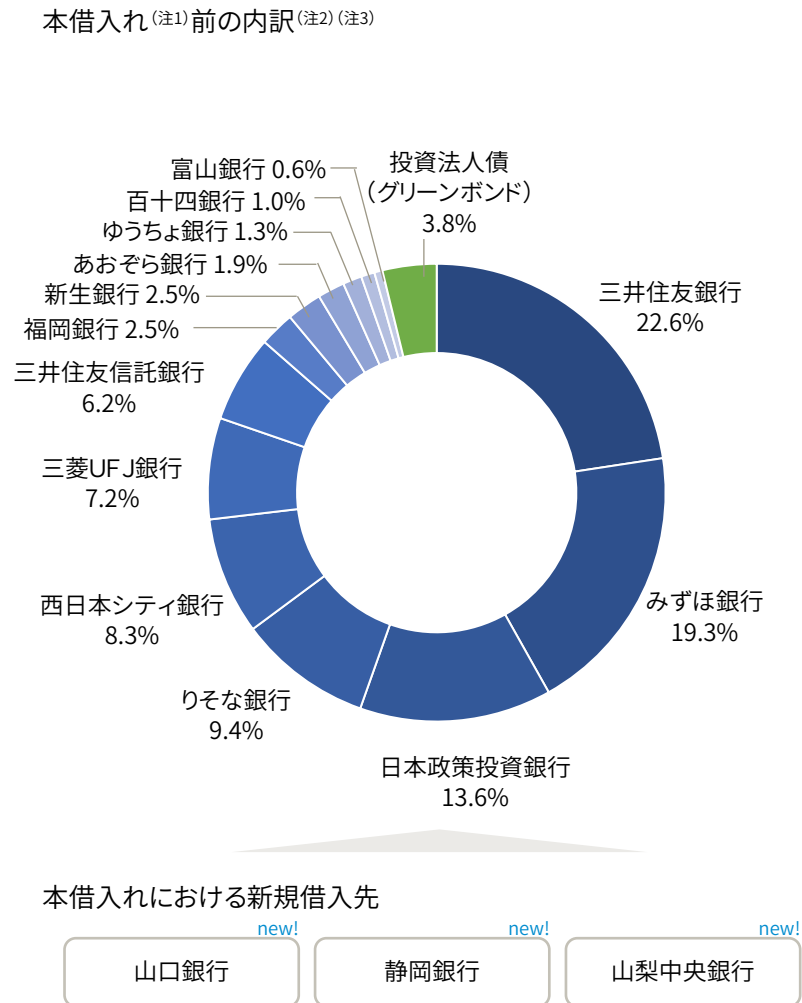
2022年6月期までに賃貸借期間が満了する賃貸借契約も順調に再契約を締結

2022年6月期満了のテナントについては既に再契約締結済み

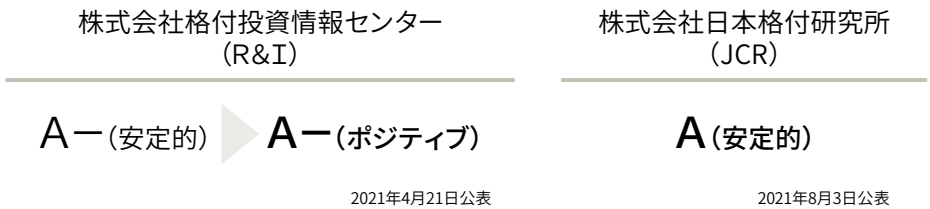


安定的な財務運営 ① 資金調達手段の多様化

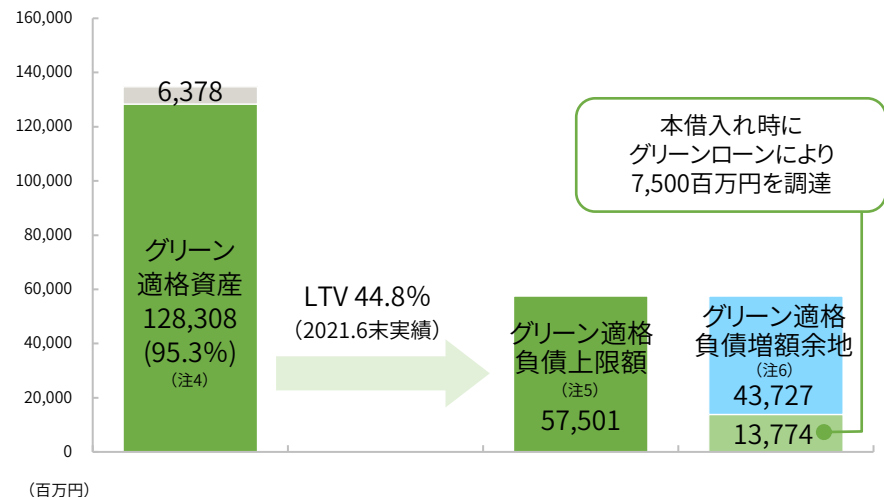
新規借入先の招聘により有利子負債の調達先を分散



R&Iの格付の方向性が変更、加えて新たにJCRからAを取得

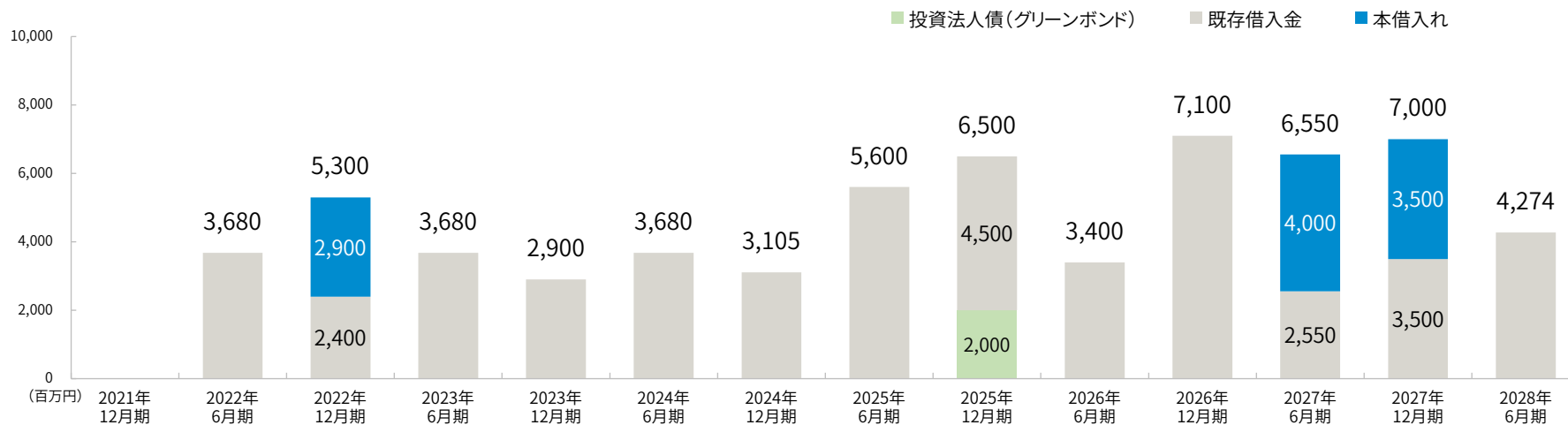


9割超がグリーン適格資産に該当し、今後もグリーン適格負債での調達を積極的に推進



安定的な財務運営 ②返済期限の分散・借入期間の長期化を推進

返済期限の分散を推進



借入期間を長期化

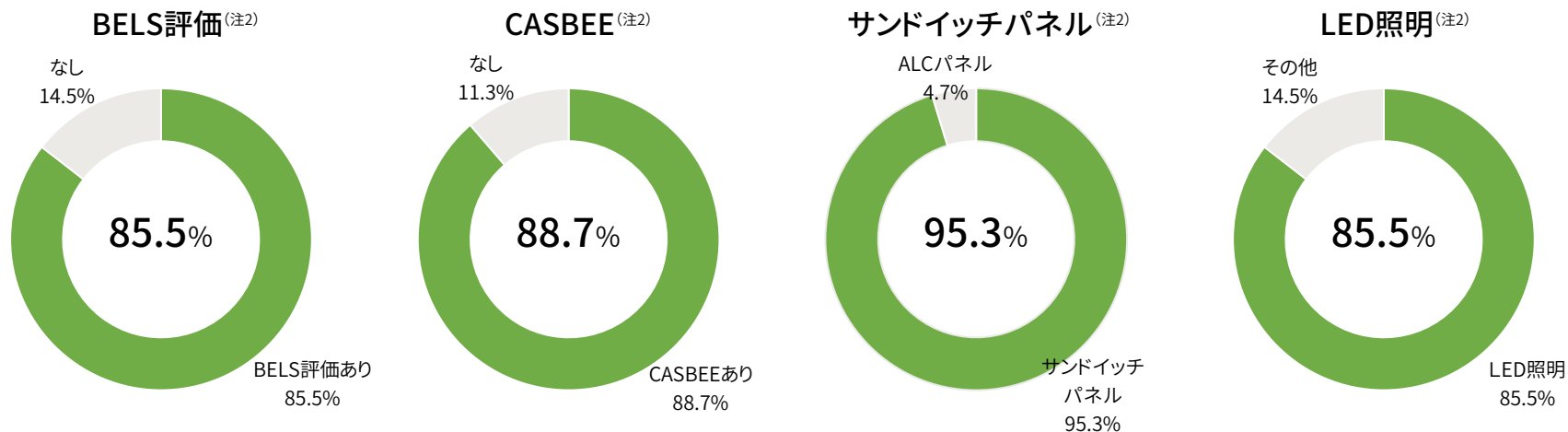
	本借入れ前	本借入れ後 ^(注1)	差異
有利子負債額	2021年7月末 52,369 百万円	2021年9月15日予定 62,769 百万円	+ 10,400 百万円
LTV	2022年6月期末予想 44.8 %	2022年6月期末予想 44.3 %	△ 0.5 %
長期負債比率	2021年9月15日予定 100.0 %	2021年9月15日予定 100.0 %	— %
平均残存年数 ^(注2)	2021年9月15日予定 3.6 年	2021年9月15日予定 3.7 年	+ 0.1 年

有利子負債に対する考え方

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、市場環境に応じて低減を図る。
- 長期・固定金利で借入れをすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。
- 今後もグリーン適格負債での調達を積極的に推進。

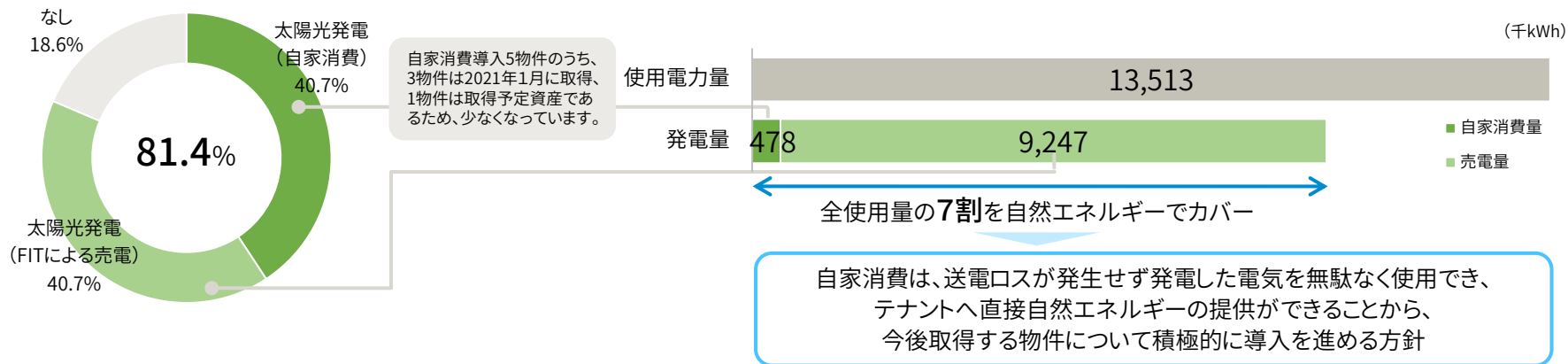
ESG^(注1)への取り組み — Environment^(注1)

ポートフォリオの95.3%がグリーン適格資産^(注2)



太陽光発電^{(注2)(注3)}

2020年4月～2021年3月までの保有資産の使用電力量と発電量^(注4)



ESGへの取り組み — Environment②

太陽光発電の自家消費

施設内で消費する電力の一部を、太陽光発電した電力で賄う



人感センサーの設置

施設内に人感センサーを設置し、省エネルギーを推進



節水型衛生器具の設置

節水性能の高い衛生器具を設置することで、節水に取り組む



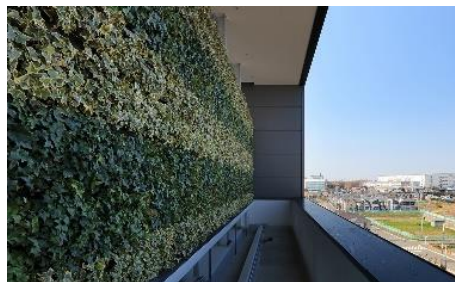
屋根散水設備の設置

井戸水を利用した屋根散水設備を設置し、倉庫内温度低減に寄与



壁面緑化

壁面緑化は建物の表面温度を下げる効果があり、また、CO₂削減にも貢献



土壌汚染対策

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



ESGへの取り組み — Social

テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP (事業継続計画) 対策を支援
 - 液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設を保有
 - 水害対策として、受変電設備を高い位置に設置
 - 緊急地震速報システムの導入
 - AEDの設置
 - 非常用電源供給装置を設置
 - 延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置
- 快適性の向上
 - 玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用
 - 外部ドライバー用のトイレを設置
 - 2020年4月の健康増進法改正に対応するよう喫煙専用室を改修



投資家への積極的な情報発信

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



役職員への取り組み

- 能力開発の支援
 - 資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励

資格保有者 (試験合格者を含む)

資格名	保有・合格者割合 (注)
宅地建物取引士	75.0%
不動産証券化協会認定マスター	58.3%
日本証券アナリスト協会検定会員	25.0%
不動産コンサルティングマスター	16.7%

注:本投資法人の運営に関与する12名(2021年6月末日現在)を分母として計算

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



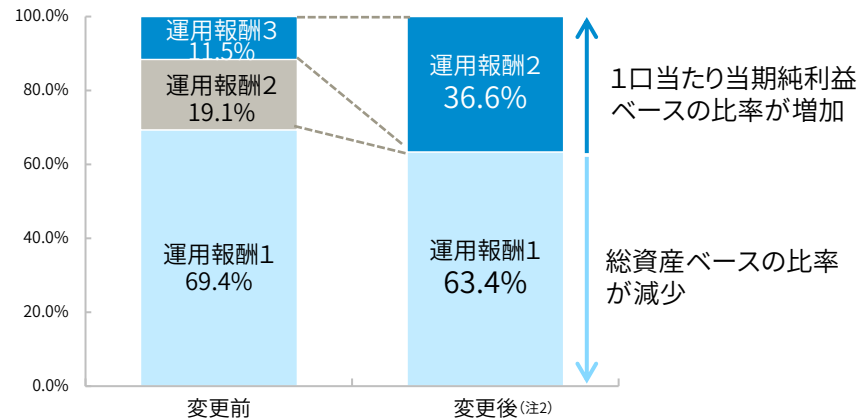
ESGへの取り組み — Governance①

より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更予定^(注1)

- 2021年9月29日付で開催予定の投資主総会に、2022年6月期より資産運用報酬体系を以下のとおり変更することを内容とする規約の一部変更に係る議案を上程予定
- 総資産ベースの運用報酬1を減額し、運用報酬2及び運用報酬3を一本化することで、資産運用報酬と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% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限))

2021年6月期実績値での比較



ESGへの取り組み — Governance②

スポンサー・本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

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

	役職	氏名	保有口数 ^(注)
CRE	代表取締役社長	亀山 忠秀	722 口
本資産運用会社	代表取締役社長	伊藤 毅	1,139 口
	常務取締役	岡 武志	61 口
	他従業員 13名中12名		126 口

注:2021年6月末日現在。各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

本資産運用会社の高い独立性

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

区分	人数 ^(注)
常勤取締役	2 名
従業員	13 名
内、CREからの出向者	—
合計	15 名

注:2021年6月末日現在

4. Appendix

ロジスクエア大阪交野

共用アメニティ設備として最上階の4階に眺望を生かしたカフェテリアとテラスを東西2か所に設け、館内のどのエリアからも利用しやすい配置となっており、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(百万円)	鑑定NOI利回り(注1)(%)	延床面積(注2)(㎡)	築年数(注3)(年)	テナント数(注4)(件)	稼働率(注5)(%)	開発者(注6)
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	10,800	4.8	40,907.13	5.2	1	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,130	5.0	33,999.61	5.1	1	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2,270	5.1	11,511.22	4.5	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	14,600	4.7	48,738.29	4.4	3	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,520	4.9	25,355.82	4.3	1	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	6,930	5.2	32,904.90	4.3	2	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,620	5.0	7,542.56	3.5	1	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,480	5.1	21,315.54	3.2	1	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	8,890	4.6	28,817.59	8.1	1	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,500	4.6	19,068.60	7.5	1	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3,100	4.9	13,755.16	14.5	1	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	3,930	4.8	16,016.37	14.5	1	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5,150	4.6	19,142.84	2.3	2	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	12,700	4.6	37,931.49	1.2	1	100.0	CRE
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	14,066	14,600	4.4	73,728.44	1.2	1	100.0	CRE
M-16	ロジスクエア川越Ⅱ(注7)	埼玉県川越市	3,244	3,380	4.8	14,281.38	2.1	1	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	3,260	5.3	16,739.40	3.5	1	100.0	CRE
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1,560	6.6	19,760.00	3.7	1	100.0	CRE
O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3,620	4.7	16,006.20	1.3	1	100.0	CRE
O-4	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	22,370	22,600	4.4	76,393.17	0.5	5	100.0	CRE
20物件合計／平均			134,686	144,640	4.7	573,915.71	3.8	28	100.0	—

取得予定資産取得前後のポートフォリオ比較

	第10期末 (2021年6月期)		取得予定資産		取得予定資産取得後
物件数	19 物件		1 物件		20 物件
取得(予定)価格	112,316 百万円		22,370 百万円		134,686 百万円
鑑定評価額(算定価額)	122,040 百万円		22,600 百万円		144,640 百万円
(平均)鑑定NOI利回り	4.8 %		4.4 %		4.7 %
(平均)償却後鑑定NOI利回り ^(注1)	3.8 %	+	3.7 %	=	3.8 %
(平均)築年数	4.4 年		0.5 年		3.8 年
稼働率	100.0 %		100.0 %		100.0 %
(平均)賃貸借契約期間 ^(注2)	7.7 年		8.7 年		7.9 年
(平均)賃貸借残存期間 ^(注3)	4.9 年		8.4 年		5.5 年
テナント数	23 件		5 件		28 件
CRE開発比率 ^(注4)	100.0 %		100.0 %		100.0 %

市場動向サマリー

直近の市場動向

首都圏

32ページ

空室率:1.27% 前Q比: やや悪化 (+0.72pt)
 需要増も、大量供給に起因し、空室率増加

関西圏

32ページ

空室率:2.19% 前Q比: やや改善 (△0.38pt)
 新規の供給・需要ともに旺盛

物流施設賃貸需要の高まり

① 物流施設の建替需要

33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

34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 → 2020年 19.3兆円
 10年で2.5倍
 2.8% → 8.1%

③ 高まる拠点戦略の重要性

35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32～35ページをご参照ください。

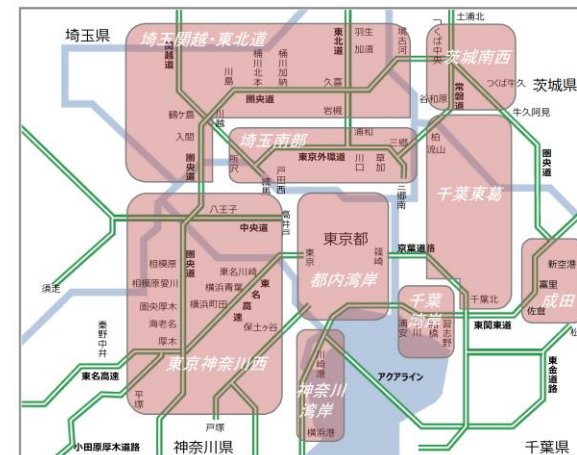
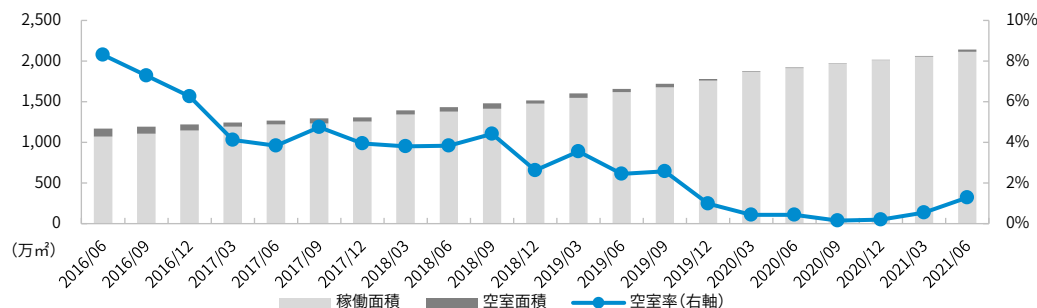
市場動向 一首都圏・関西圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

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

首都圏 需要増も、大量供給に起因し、空室率増加

空室率: 1.27% 前Q比: やや悪化

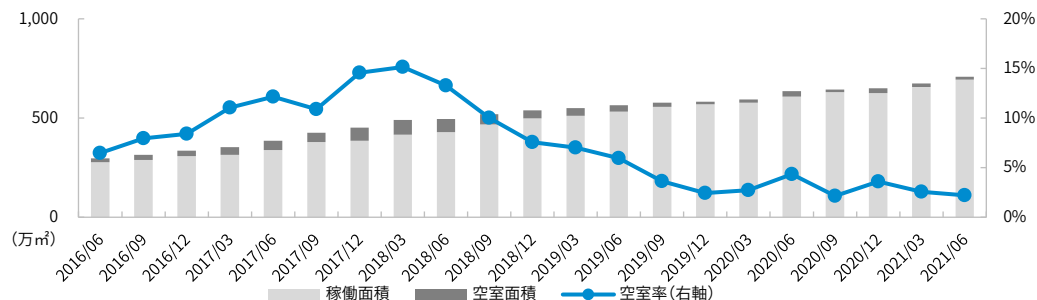
空室率は1.27%と前Qより0.72pt増加した。新規供給への需要は、引き続き旺盛。調査以来3番目となる約20万坪、消化率は85%を記録した。大量供給に起因して、空面積は倍増したが、依然、1.27%と低水準を維持。2021CYは調査以来最高となる約81.3万坪の新規供給が計画され、3Q約23.8万坪、4Q約20万坪と今後も大量供給が続く。3Qは現時点で7割弱の内定が進んでいる。直近は3%以下の空室率で推移すると推察するが、4Qに竣工される大型物件の内定動向に早い時期から注視する。



関西圏 新規の供給・需要ともに旺盛

空室率: 2.19% 前Q比: やや改善

空室率は2.19%と前Qより0.38pt減少した。新規物件への需要は調査以来3番目となる約9万坪を記録した。一方で新規供給も約10.4万坪と大量供給であったことから1割強の未消化を生じた。既存物件は需要が供給を上回り約2万坪の消化が進んだ。他エリアが低い空室率を維持あるいは減少傾向にある中、前Qから継続して北摂東大阪エリアだけが悪化した。2021CY3Qは約7.8万坪の新規供給の計画があり、現時点で9割強の内定が進んでおり、需要は引き続き旺盛。直近で空室率が大きく崩れることはないかと推察するが、内定の動向を注視する。

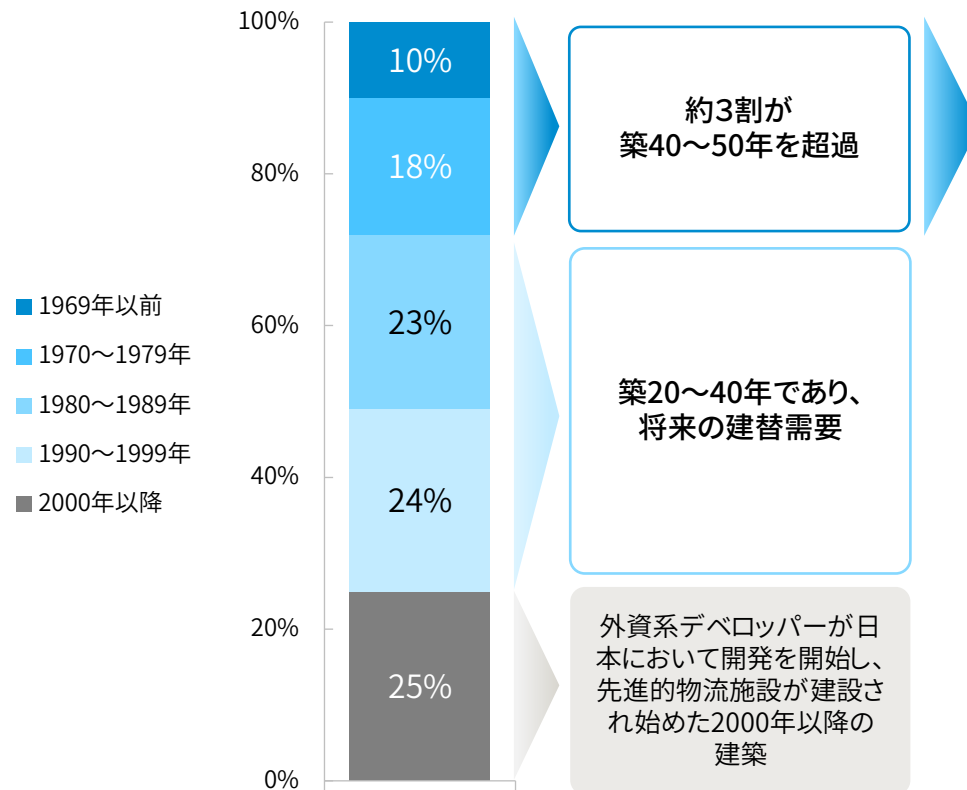


出所: 株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2021年6月」に基づき本資産運用会社が作成

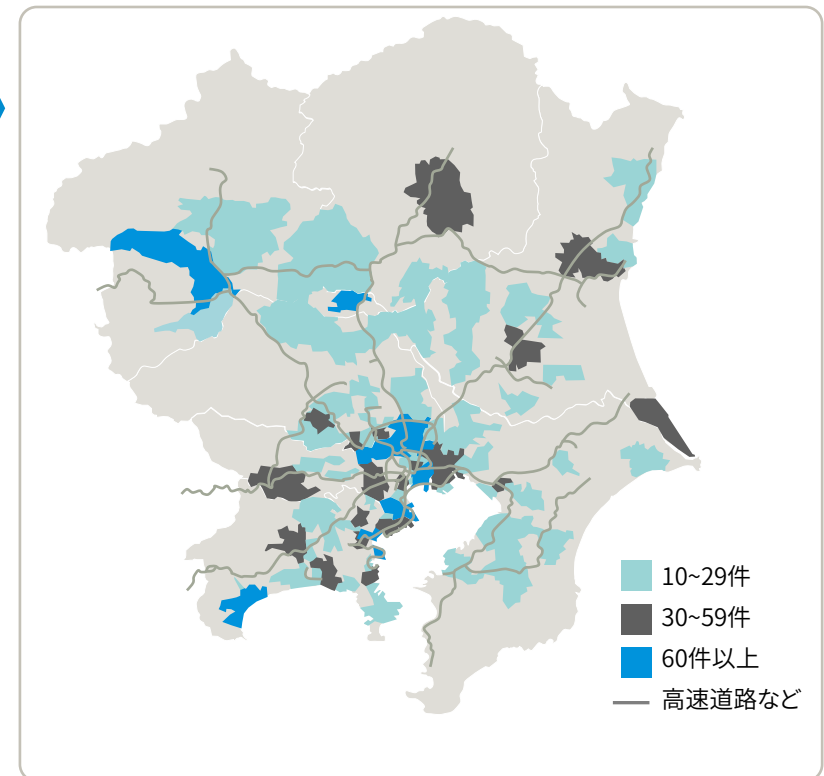
物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

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

東京都市圏全体の物流施設建設年代別の割合



立地件数分布



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

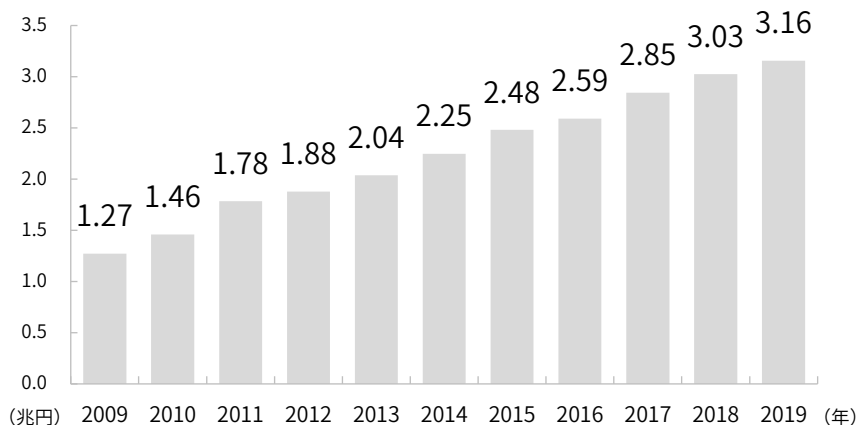
注1:「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部

注2:鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造のもの

物流施設賃貸需要の高まり ②3PL市場・EC市場の拡大

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

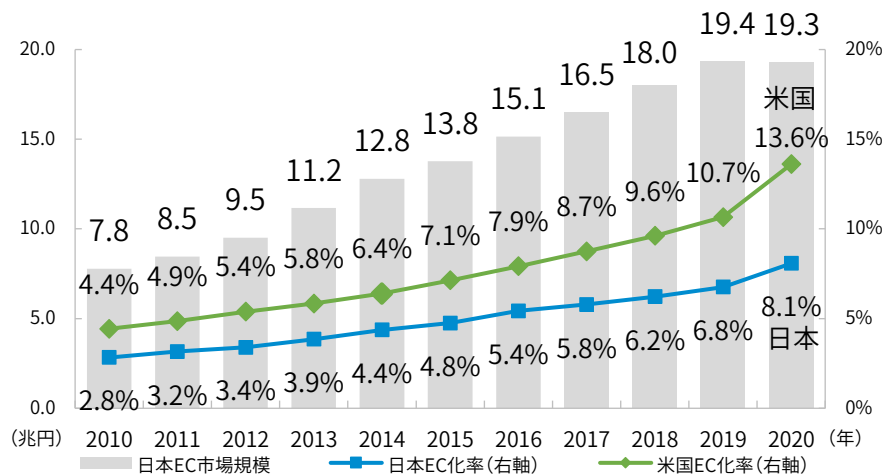
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



出所:株式会社ライノス・パブリケーションズ「月刊ロジスティクス・ビジネス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。

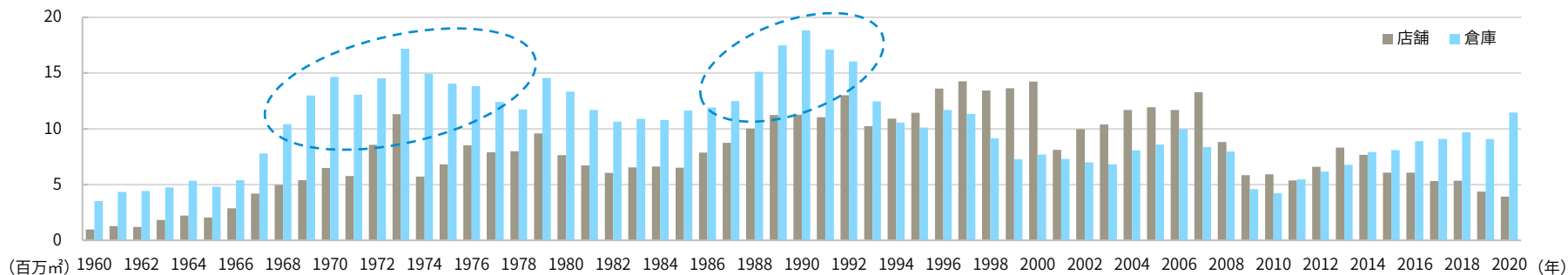
国内BtoC EC市場規模推移



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



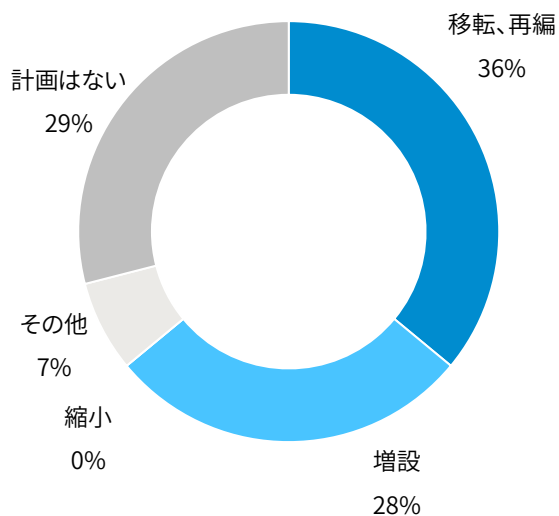
出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成

物流施設賃貸需要の高まり ③ 高まる拠点戦略の重要性

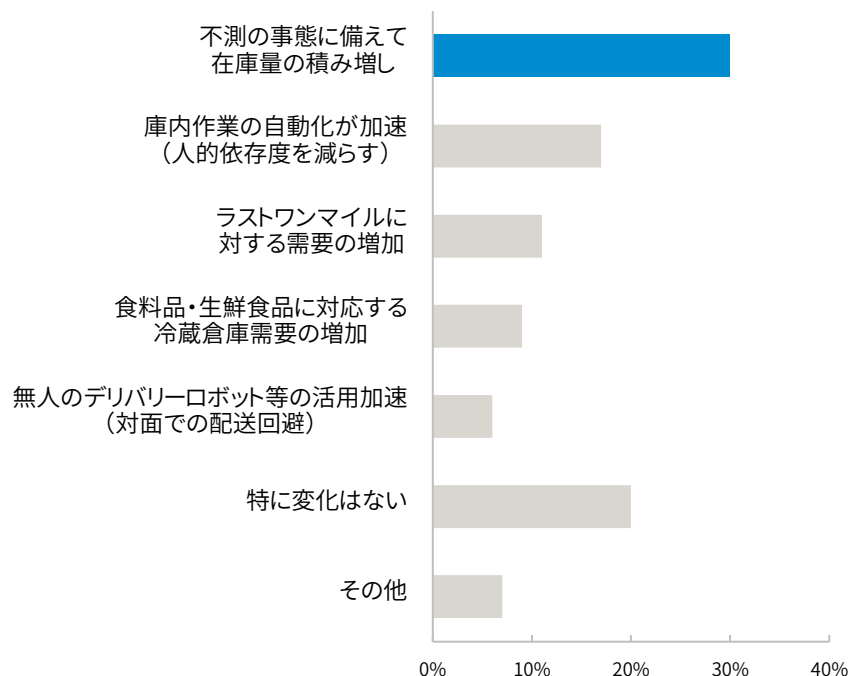
- 物流施設を利用するテナント企業の64%が物流施設の移転・増設の計画がある。

- 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

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 7.9年	賃貸借残存期間 平均 5.5年	シングル比率 65.5%
③ 立地の良さ	首都圏・関西圏比率 96.9%	ICまでの走行距離 平均 2.5km	公共交通機関から徒歩10分以内 87.0%

スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社^(注1)

① リーシング力	直接賃貸借契約締結先 1,075社	物流不動産のマスターリース稼働率 ^(注2) 98.2%	他上場リートを含む 内覧会の実績
② プロパティマネジメント力	管理面積 1,584物件 570万㎡	他社からの受託 ^(注3) 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"> 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^(注4)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。
- 11物件45万㎡(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る^(注1)。
- 契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行う。

築浅物件の組入れ

- 築浅物件を中心に構成されており、修繕費・資本的支出は比較的低い水準。

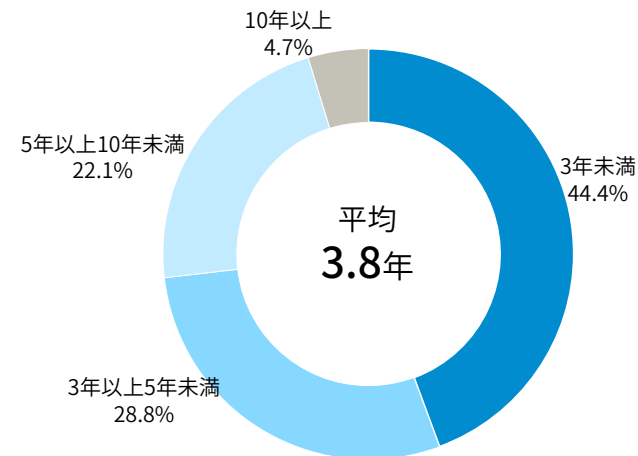
定期借家契約比率



固定賃料比率^(注2)



築年数^(注3)



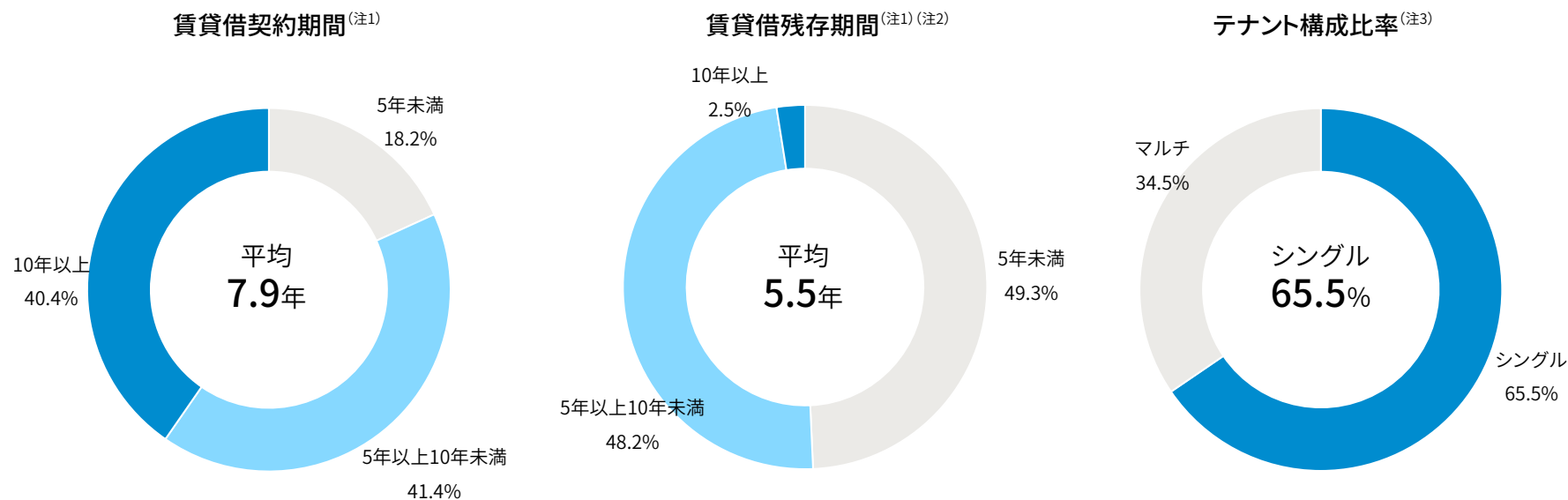
注1: 違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金が一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

注2: 「固定賃料比率」とは、2021年7月末日現在における、各保有資産及び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。

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



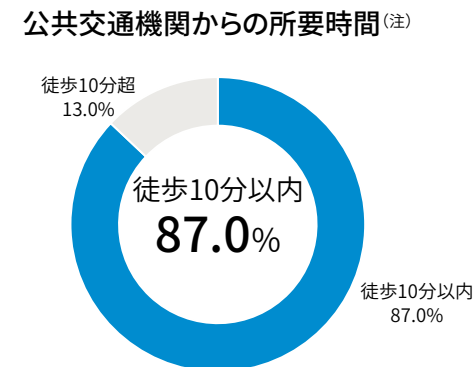
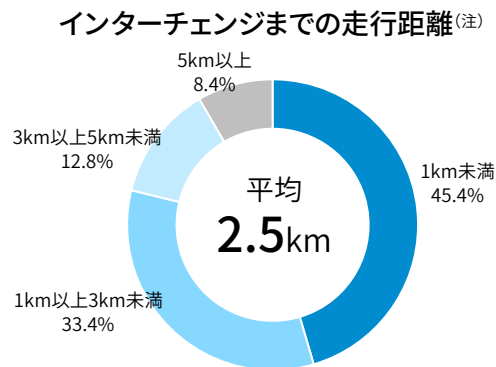
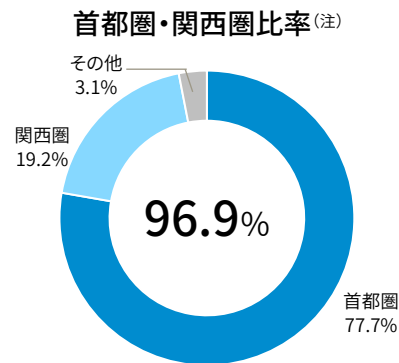
注1:取得予定資産取得後。なお、各物件に係る賃貸借契約期間又は賃貸借残存期間(複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間)を、取得(予定)価格で加重平均して算出しています。

注2:一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3:取得予定資産取得後。「シングル」及び「マルチ」は、2021年7月末日現在における各保有資産及び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29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。

質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

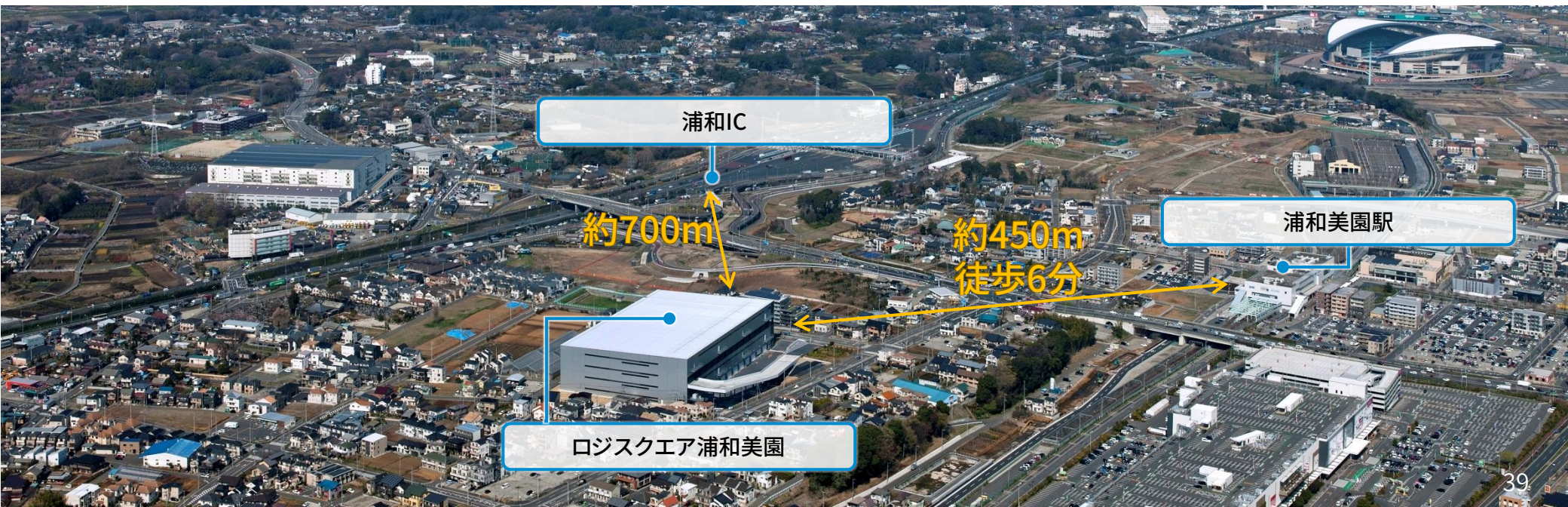
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



例:ロジスクエア浦和美園

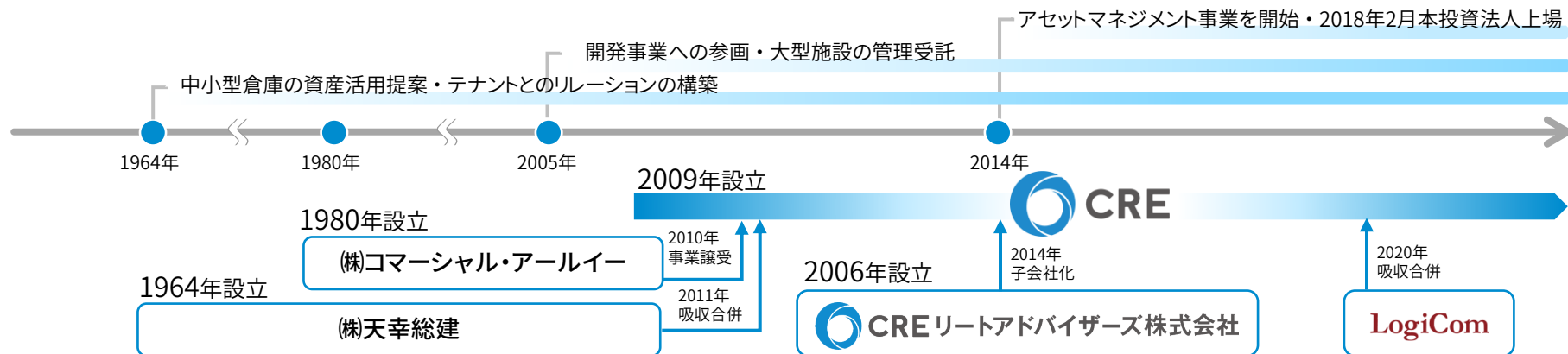
東北自動車道「浦和」ICより約700m、埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より約450m、徒歩6分に位置。

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。



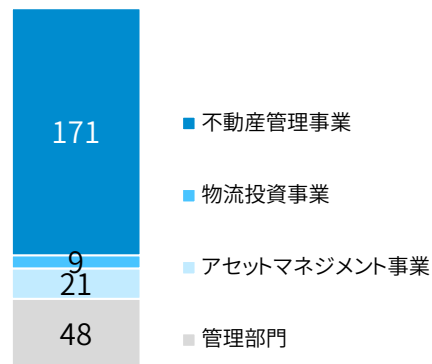
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

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)

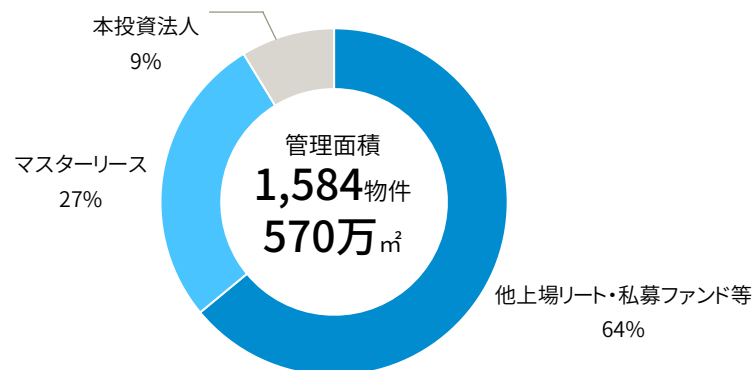


合計249名

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^(注)

本投資法人は、スポンサーの570万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。

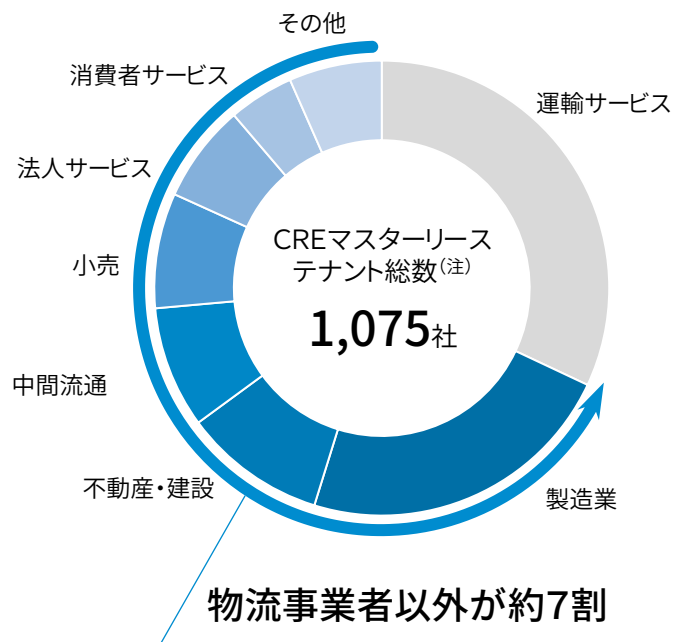


注:2021年4月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのテナント誘致・物件管理能力—幅広いテナントネットワークが強み

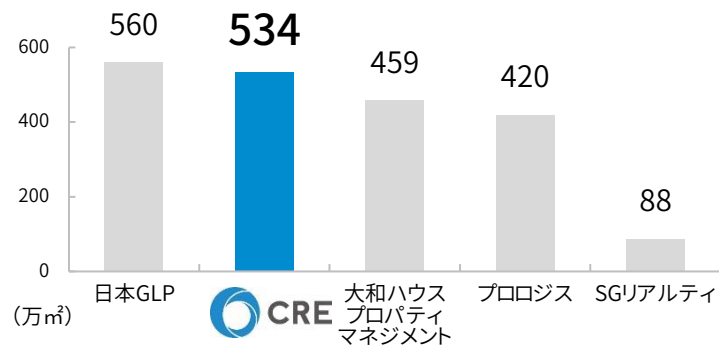
物流事業者に留まらない多様なテナントとの直接契約により成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握

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



注：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、その後の取扱商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

物流施設中心型PM会社^(注1)で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
 - 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
 - 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)

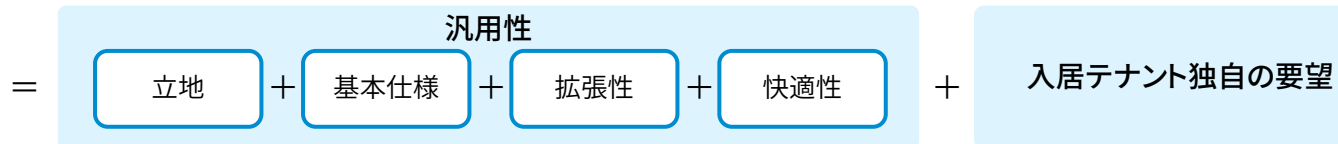
注1: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2020年11月号)より本資産運用会社が作成。「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。社名は株式会社を省略。

注2: 株式会社シーアールイー「2021年7月期第3四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成。

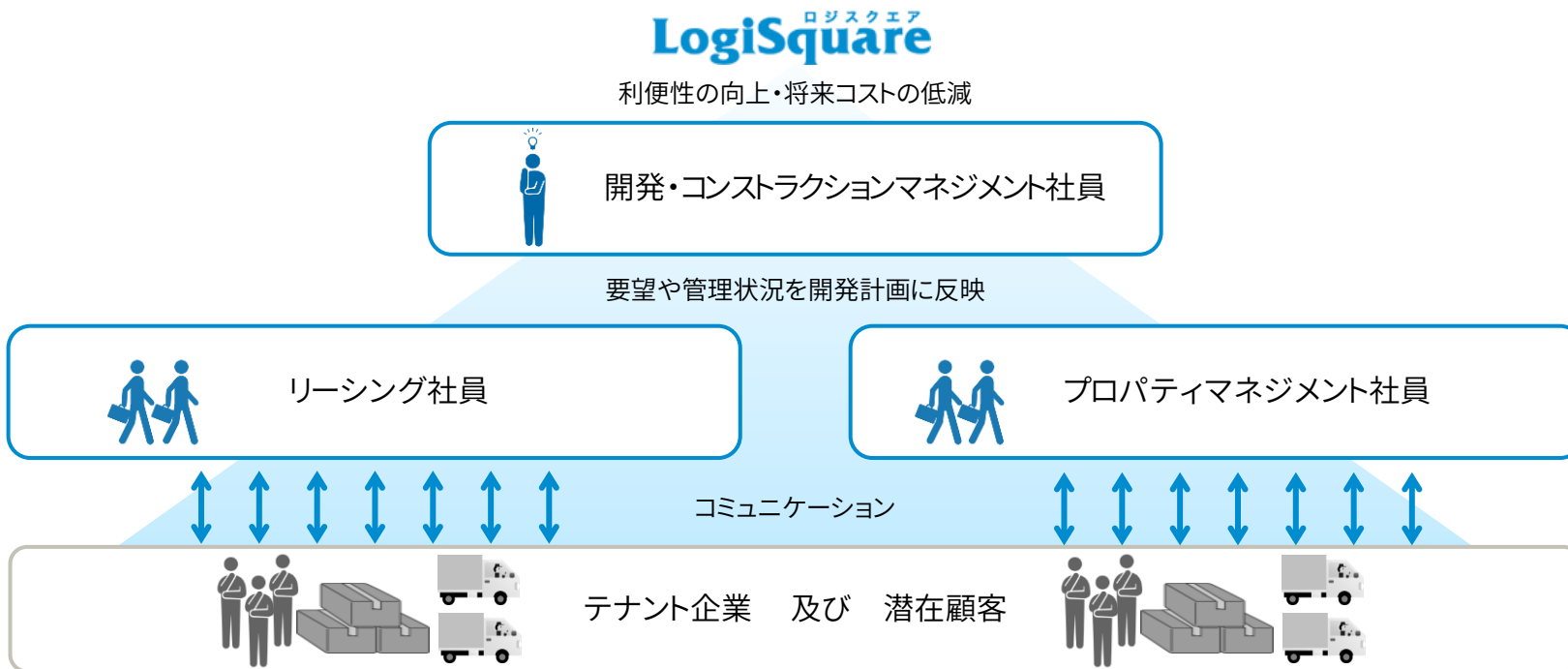
CREの開発力ー汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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

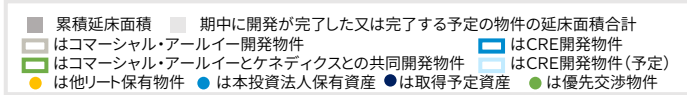
LogiSquare ロジスクエア = CREによって開発されたテナントニーズに応える良質な物流施設



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

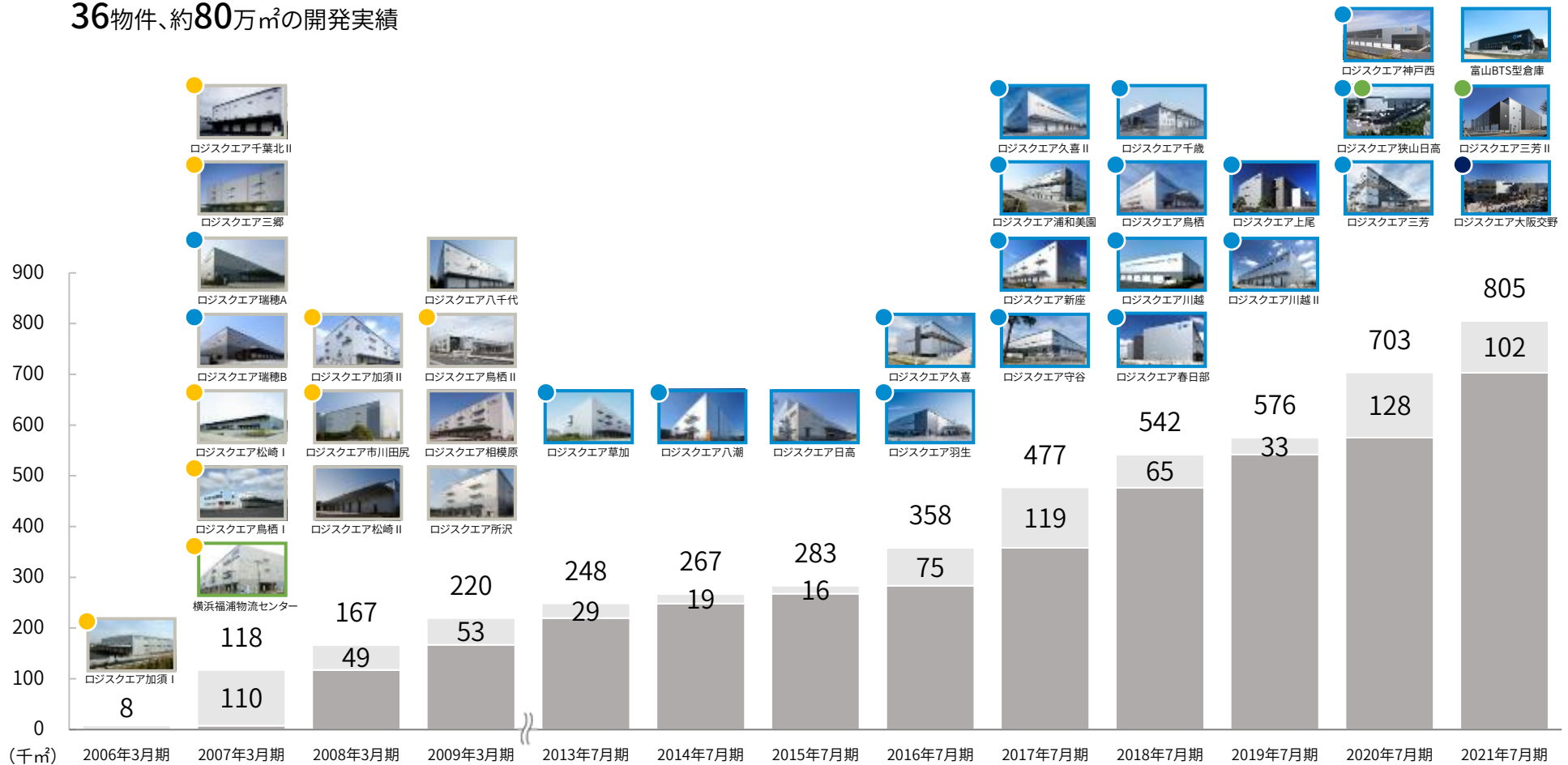


CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



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

36物件、約80万㎡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2021年8月20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2021年8月20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

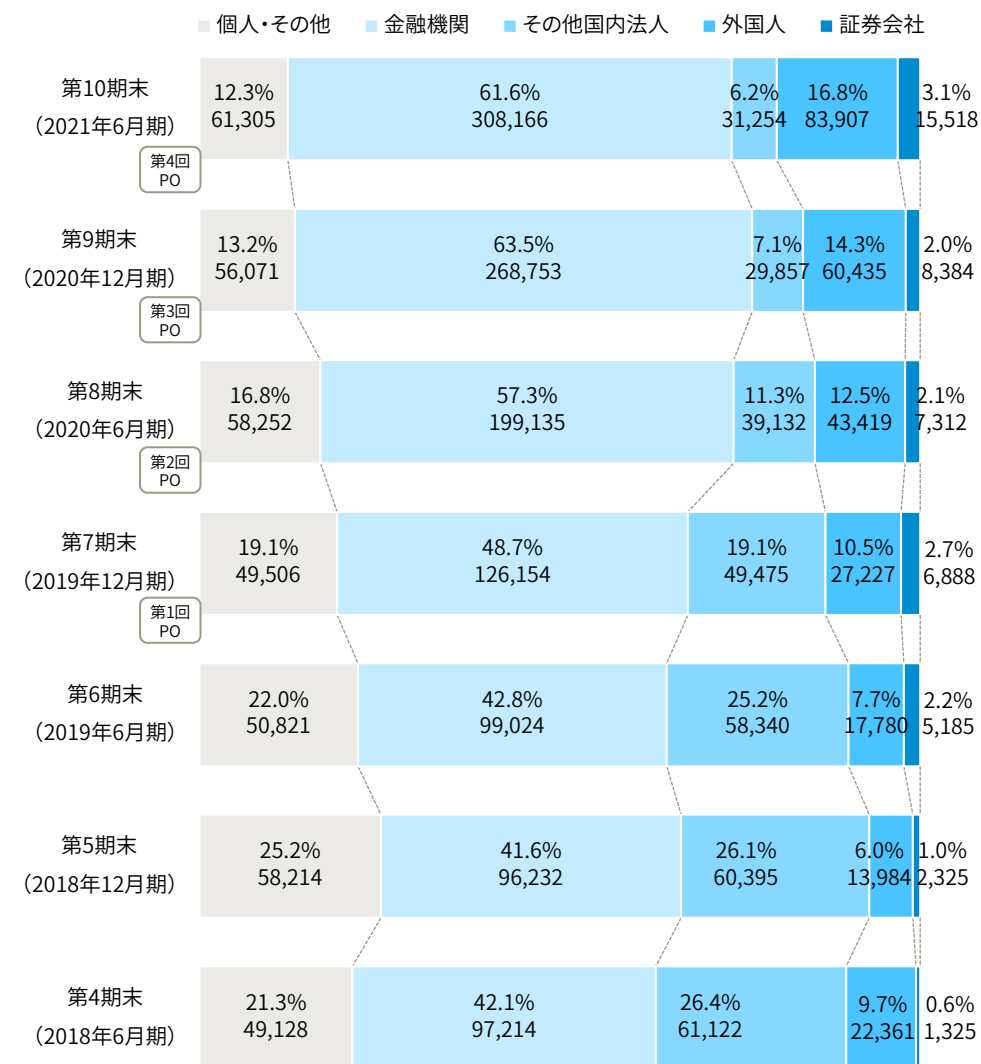
主要な投資主 (2021年6月末日現在)

名称	投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	99,633	19.9
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	98,642	19.7
野村信託銀行株式会社(投信口)	23,027	4.6
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	21,391	4.3
株式会社シーアールイー	20,390	4.1
株式会社横浜銀行	10,199	2.0
三菱UFJ信託銀行株式会社	8,884	1.8
JP MORGAN CHASE BANK 380684	7,455	1.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,667	1.1
株式会社あおぞら銀行	5,396	1.1
合計	300,684	60.1

所有者別投資主数 (2021年6月末日現在)

	投資主数 (人)	比率 (%)
個人・その他	9,964	95.7
金融機関	74	0.7
その他国内法人	203	1.9
外国人	152	1.5
証券会社	24	0.2
合計	10,417	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。また、ロジスクエア狭山日高について、本投資法人は、2021年9月2日現在、信託受益権の準共有持分(80%)を保有しています。特に記載のない限り、当該物件の面積に関する事項(「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」を含みますが、これらに限りません。)については当該物件全体の数値又は当該数値を前提に算出した値を、その他の事項については、本投資法人が2021年9月2日現在保有している準共有持分割合(80%)に相当する数値又は当該数値を前提に算出した数値を記載しています。以下同じです。

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。

4ページ

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。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* ÷ {2021年8月20日時点の本投資法人の時価総額+第10期(2021年6月期)末時点の有利子負債額+2021年7月30日付新規借入れの有利子負債額-2021年7月30日付借入金返済額+第10期(2021年6月期)末時点の預り敷金-(第10期(2021年6月期)末時点の現預金-第10期(2021年6月期)末時点の使途制限預金)}
*「年間巡航NOI」は、保有資産(2021年9月2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2021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(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。

6ページ

注1:「グリーンファイナンス」とは、グリーンエクイティ・オフリング(注2)、グリーンローン(注3)及びグリーンボンド(注4)による資金調達を総称です。以下同じです。

注2:「グリーンエクイティ・オフリング」とは、本投資法人が制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13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3:「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・シンジケーション・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(「本借入れ」の定義は、21ページの注1をご参照ください。)の一部はグリーンローンです。

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:「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、グリーン適格資産に該当します。以下同じです。

- ・DBJ Green Building 認証(注6): 5つ星又は4つ星
- ・CASBEE認証(注7): Sランク又はAランク
- ・BELS評価(注8): 5つ星又は4つ星

注6:「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7:「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8:「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9:本投資法人は、2020年6月、グリーンボンド発行に向け、グリーンローン及びグリーンボンドによる負債(以下「グリーン適格負債」といいます。))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10)」、「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11)」に即したグリーンファイナンス・フレームワークを制定しました。

注記

- 注10:「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則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ボンドに関する具体的な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンド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。
- 注11:「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な対応を検討する際に参考とし得る、具体的な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。
- 注12:Green1(F)は、「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」(個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンド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13: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、「グリーンボンド原則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「グリーンボンドガイドライン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14)。本グリーンエクイティ・フレームワークについては、2021年9月2日付で公表の「新投資口発行(グリーンエクイティ・オフリング)に関するお知らせ」をご参照ください。
- 注14: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支援を行う者をいいます。
- 注15:「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。環境省のグリーンボンド発行支援者登録者(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証者としてグローバルに活動し、国内外で多くの検証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16:グリーンボンド原則において、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ボンド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17:DNVは、外部レビュー機関としてグリーンボンド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。
- 注18:「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。
- 注19: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、目論見書提供後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(金融商品取引法第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、本募集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。

7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並びに第4回公募増資及び第4回POとの対比で、本募集を「第5回公募増資」又は「第5回PO」といふことがあります。以下同じです。
- 注2:「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3:「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。
- 注4:「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、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、証券3社の各アナリストの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いません。また、アナリストカバレッジは、本投資法人の投資証券等の売買等を勧誘するものではありません。
- 注5:「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-(ポジティブ)」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。
- 注6:「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。以下同じです。
- 注7: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8: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。

8ページ

- 注1:「第5回PO後時価総額見込」は、本投資口の時価を2021年8月20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(216,700円)と同額、発行済投資口数を第10期(2021年6月期)末時点の発行済投資口数(500,150口)と本募集における発行予定投資口数(64,550口)との合計口数(564,700口)と仮定して算出したものです。したがって、本投資口の実際の時価が前記仮定額よりも低額となった場合には、第5回PO後時価総額見込は前記金額よりも減少することとなります。逆に、実際の時価が前記仮定額よりも高額となった場合には、第5回PO後時価総額見込が前記金額よりも増加することとなります。第5回PO後時価総額見込は、上記の仮定の下に算出した2021年9月2日現在における見込額であり、実際の本募集後の時価総額と一致するとは限りません。
- 注2:「FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Series」は、欧州不動産協会(EPRA)と全米不動産投資信託協会(NAREIT)という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。

注記

9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+6.1%」は、第12期(2022年6月期)の予想を用いて計算した第6期(2019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3:「2021/8/13付予想」は、2021年8月13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。以下同じです。

注4:「2021/9/2付予想」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。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られています。

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5回PO後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められています。

第5回PO後の1口当たりNAV=(第10期(2021年6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+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**-取得予定資産の取得予定価格***-第10期(2021年6月期)の分配金総額)÷本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数

*本募集による発行価額の総見込額として13,232,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2021年8月20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(216,700円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり204,998円と仮定して算出したものです。したがって、本募集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には、本募集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5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5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2021年6月末日を、取得予定資産については2021年7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。各保有資産及び取得予定資産の鑑定評価額は、後記29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。

本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した2021年9月2日現在における見込値であり、実際の本募集後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。

注7:「年率+8.1%」は、第11期(2021年12月期)末の1口当たりNAVが第5回PO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年半の年平均成長率(1年複利計算)です。

注8:「LTV」とは、本投資法人の総資産のうち、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9:「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10:「年率+34.5%」は、取得予定資産取得後、第11期(2021年12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年半の年平均成長率(1年複利計算)です。

10ページ

注1:「EPU」とは、1口当たり利益分配金をいいます。

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。

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。

12ページ

注1:「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、三重県、滋賀県及び和歌山県を指します。以下同じです。

注2: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29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: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(2021年7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。

注4:「関西3府県」とは、京都府、大阪府及び兵庫県を指します。以下同じです。

13ページ

注1:取得予定資産取得後かつ賃貸面積ベース。賃貸面積は、2021年7月末日現在におけるロジスクエア大阪交野に係るエンドテナントとの間の各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。

注2:テナントの業種及びテナントの取扱荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱商品・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。

14ページ

注1: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

Copyright (C) 2021 CRE Logistics REIT, Inc. All Rights Reserved.

注記

注2:「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3:交野市ハザードマップに基づいて記載しています。なお、「PL値」は、その地点での液状化の危険度を表す数値です。推計は、250mメッシュ単位で実施しており、平均的な地盤情報を用いているため、個々の宅地等の条件とは必ずしも一致しません。また、液状化可能性が低いとされている地域について、液状化が発生しないことを保証するものではありません。

注4:交野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、各河川流域の前堤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おそれがある「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。

16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。)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が開発中の物件であり、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(注2)が開発し保有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ものを除きます。)(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グループは、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グループ」とは、CRE及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社(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3:本投資法人は、2021年9月2日現在、ロジスクエア狭山日高の信託受益権の準共有持分(80%)を保有しており、残余の準共有持分(20%)について優先的売買交渉権を有しています。なお、16ページの地図上、同物件を保有資産として分類しています。

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。

注5:2021年9月2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。

20ページ

注:第17期(2024年12月期)に賃貸借期間が満了する賃貸借契約に関しては、2021年8月26日現在、テナントとの間で定期建物賃貸借予約契約締結に関する覚書を締結し、賃貸借契約締結に向けての協議を開始することが合意されており、当該覚書における賃料は、既存賃料よりも高額となっています。ただし、当該金額で実際に賃貸借契約が締結できる保証はありません。

21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9月15日を借入実行日とする借入れといえます。以下同じです。

注2:2021年7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3:企業名は略称を使用しています。

注4:取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

注5:「グリーン適格負債上限額」は、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)価格に第10期(2021年6月期)末時点のLTVを乗じた金額を記載しています。

注6:「グリーン適格負債増額余地」は、以下の計算式により求められています。

グリーン適格負債増額余地=グリーン適格負債上限額-2021年9月2日現在のグリーン適格負債の残高及び本借入れによるグリーンローン調達額

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。本借入れの詳細については、2021年9月2日付で公表の「資金の借入れ(グリーンローンを含む)」に関するお知らせをご参照ください。

22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9月2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、2021年8月20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(216,700円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり204,998円と仮定した場合に借り入れることが予定されている想定借入額(10,400百万円)に基づき算出した、2021年9月15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いことがあります。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9月15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、各有利子負債の残存期間(2021年9月15日から各有利子負債の返済期日又は償還期日までの期間)を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

23ページ

注1:「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。

注2:取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

注3:本投資法人は屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギーを創出しています。

注4:2020年4月以降に取得した物件については、取得日から2021年3月までの使用電力量と発電量を記載しています。

26ページ

注1:規約の一部変更については投資主総会の特別決議を要する事項であるため、必ずしも本投資法人及び本資産運用会社が企図した内容の改定案が成立するとは限りません。本投資法人の投資主総会上程する予定の議案の詳細については、2021年8月13日付で公表の「規約変更(資産運用報酬の変更等)及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

注記

注2:「変更後」は、本投資法人の投資主総会に上程される予定の資産運用報酬体系の変更案に基づき、変更後の資産運用報酬体系が第10期(2021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10期(2021年6月期)の本投資法人の決算を基に試算したものです。本投資法人の投資主総会に上程される予定の資産運用報酬体系の変更案は第12期(2022年6月期)から適用されるため、実際の第10期(2021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。

29ページ

注1:「鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は取得予定資産の取得(予定)価格に対する各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOI(保有資産については2021年6月末日を、取得予定資産については2021年7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2021年7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、2021年7月末日現在におけるテナント数(当該保有資産又は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、2021年7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: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。

30ページ

注1:「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は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、本投資法人の保有資産又は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(2021年7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います。なお、取得予定資産の「賃貸借契約期間」は、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を記載しています。以下同じです。

注3:「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間(2021年7月末日から、2021年7月末日現在における各保有資産又は取得予定資産に係る各賃貸借契約(当該保有資産又は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2021年8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。なお、取得予定資産の「賃貸借残存期間」は、取得予定資産の賃貸借残存期間を記載しています。以下同じです。

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。

32ページ

注:「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。

36ページ

注1:直接賃貸借契約締結先及び物流施設中心型PM会社管理実績については2020年7月末日現在、その他は2021年4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。

注2: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、2021年4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、2021年4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、2021年4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(他上場リート及び私募ファンド等からの受託に係る管理面積)がCREの管理面積全体に占める割合を記載しています。

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。

39ページ

注:取得予定資産取得後。取得(予定)価格ベース。