

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2021年1月4日
【発行者名】	C R E ロジスティクスファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 伊藤 毅
【本店の所在の場所】	東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
【事務連絡者氏名】	C R E リートアドバイザーズ株式会社 企画部長 戸田 裕久
【電話番号】	03-5575-3600
【届出の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】	C R E ロジスティクスファンド投資法人
【届出の対象とした募集内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：その他の者に対する割当 521,000,000円
	(注) 発行価額の総額は、2020年12月11日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	該当事項はありません。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

#### (1)【投資法人の名称】

C R E ロジスティクスファンド投資法人  
 ( 英文表示 : CRE Logistics REIT, Inc. )  
 ( 以下「本投資法人」といいます。 )

( 注 ) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

#### (2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。）（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

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。

( 注 ) 投信法上、均等の割合の単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

#### (3)【発行数】

3,650口

( 注1 ) 上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）に関連して、S M B C 日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）の発行数です。S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

( 注2 ) 割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		3,650口	
払込金額		521,000,000円（注）	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 近藤 雄一郎	
	資本金の額（2020年9月30日現在）	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主（2020年10月30日現在）	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数（2020年11月30日現在）	442口
	取引関係	一般募集（後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に定義されます。以下同じです。）の主幹会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

( 注 ) 払込金額は、2020年12月11日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

#### (4)【発行価額の総額】

521,000,000円

(注) 上記の発行価額の総額は、2020年12月11日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注) 発行価格は、2021年1月13日(水)から2021年1月18日(月)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2021年2月9日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店  
東京都港区虎ノ門二丁目10番1号

(11) 【払込期日】

2021年2月10日(水)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 丸ノ内支店  
東京都千代田区丸の内三丁目4番2号

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)  
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限521,000,000円については、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。なお、本第三者割当と同日付で決議された一般募集による新投資口発行の手取金10,434,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第9期取得資産及び取得予定資産の概要 第9期取得資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の手取金は、2020年12月11日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

## (16)【その他】

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

SMB C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

## 第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

## 第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

## 第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2021年1月4日（月）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、本投資口73,000口の一般募集（以下「一般募集」又は「本募集」といいます。）を決議していますが、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社が株式会社シーアールイー（以下「C R E」といいます。）から3,650口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、3,650口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2021年2月8日（月）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資口の返還を目的として、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。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

更に、S M B C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

S M B C日興証券株式会社は、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、本第三者割当に係る割当に応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

## 第二部【参照情報】

### 第1【参照書類】

金融商品取引法(昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。)(以下「金商法」といいます。 ) 第27条において準用する金商法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照ください。

#### 1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第8期(自2020年1月1日 至2020年6月30日) 2020年9月29日関東財務局長に提出

#### 2【半期報告書】

該当事項はありません。

#### 3【臨時報告書】

該当事項はありません。

#### 4【訂正報告書】

該当事項はありません。

## 第2【参照書類の補完情報】

参照書類である、2020年9月29日付の本投資法人の第8期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の提出日現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本書の提出日現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項及び参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の提出日現在において本投資法人が判断したものです。

（注） 本書に記載する数値は、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。

### 1 投資方針

#### （1）オフリング・ハイライト

本投資法人が、本募集における特色として訴求するポイント（オフリング・ハイライト）は、以下の3点です。本投資法人は、本募集及び本募集と並行して実行する新規借入れによる調達資金を活用した取得予定資産の取得を通じて、投資主価値の向上を図ります。

< 4期連続の外部成長により継続的に投資主価値を向上 >

- ・ 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（注1）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（注2）の向上に資する外部成長を実現

< ロジスクエア（注3）への投資によりポートフォリオの質が向上 >

- ・ C R E 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

< 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略 >

- ・ C R E グループ（注4）との連携による豊富なパイプライン（注5）により（注6）、今後も適正な価格での物件取得を推進
- ・ グリーンボンド（注7）の発行、新規借入れ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（注8）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

（注1） 「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。詳細については、後記「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）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」をご参照ください。以下同じです。

（注2） 「NAV」とは、本投資法人の保有資産（本書の提出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。計算方法の詳細については、後記「4期連続の外部成長により継続的に投資主価値を向上（ハ）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」をご参照ください。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3） 「ロジスクエア」とは、C R E 又は同社に事業譲渡される前の株式会社コマーシャル・アールイー（C R E 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。なお、ロジスクエアの特徴の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針基本方針（二）ロジスクエア（テナントニーズに応える良質な物流関連施設）の特徴」をご参照ください。

（注4） 「C R E グループ」とは、C R E（なお、スポンサーとしてのC R E を、以下「スポンサー」ということがあります。）及びそのグループ会社をいいます。C R E グループは、C R E 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） 「パイプライン」とは、取得予定資産を除き、本投資法人及びC R E 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。）並びにC R E 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C R E 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「C R E 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C R E 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交渉権を付与され、当該物件を取得する機会の提供を受けます（ただし、スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当する場合は除きます。）が、かかる優先的売買交渉権が付与された場合であって

も、本投資法人が、優先的売買交渉権が付与された物件の取得を義務付けられることはありません。以下同じです。

- (注6) 本書の提出日現在、本投資法人はC R Eグループとの間にかかるパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、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、白井市中開発計画、埼玉県ふじみ野市での開発計画、ロジスクエア枚方、ロジスクエア厚木及び厚木市上依知開発計画の開発は完了しておらず、本書に記載されているこれらの物件に関する延床面積は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、C R E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7) 「グリーンボンド」とは、明確な環境改善効果をもたらすグリーンプロジェクトに充当される資金を、企業や地方自治体等の発行主体が調達するために発行する債券であり、原則として国際資本市場協会(International Capital Market Association。以下「ICMA」といいます。)が定める「グリーンボンド原則(Green Bond Principles)」に則って発行されます。「グリーンボンド原則」とは、ICMAが事務局機能を担う民間団体であるグリーンボンド原則執行委員会(Green Bond Principles Executive Committee)により策定されているグリーンボンドの発行に係るガイドラインをいいます。以下同じです。
- (注8) 「ESG」とは、環境(Environment)、社会(Social)及びガバナンス(Governance)の3つの分野を総称していいます。以下同じです。

#### 4 期連続の外部成長により継続的に投資主価値を向上

##### (イ) 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

本投資法人は、2018年2月7日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。上場時に掲げた、「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ことを優先する方針としてきました。上場時の資産規模(注1)は477億円(注3)でしたが、その後、第7期(2019年12月期)以来、投資主価値向上を実現できると判断したタイミングで毎期公募増資を行うことにより着実な成長を図ってきました。そして、本募集に伴い新たに取得予定資産3物件(取得予定価格合計207億円)を取得することにより、資産規模は1,123億円、上場時の2.4倍となる見込みであり、結果として、投資主価値向上を実現しつつ、「上場後2～3年で資産規模1,000億円」を達成する見込みとなりました。今後も投資主価値向上を伴いながらC R Eグループとの連携のもと、パイプラインを活用し資産規模を着実に成長させる方針です。

(注1) 「資産規模」の金額は、取得(予定)価格(以下の(注2)にて定義します。)の総額で算出しています。以下同じです。

(注2) 「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(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。

(注3) 2018年4月2日に取得したロジスクエア鳥栖を含んでいます。



## &lt; 資産規模の推移 &gt;



(注1) 「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2) 「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。

また、本投資法人は、投資主価値向上のため、1口当たりNAVが希薄化しないことを前提に物件取得することを方針としてきました。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です。

## &lt; 1口当たりNAVの推移 &gt;



(注) 「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後の1口当たりNAV（本募集及び本第三者割当後の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。

以下のグラフに記載のとおり、第1回公募増資は、本投資法人の投資口価格が上場時の発行価格を安定して上回って推移し新投資口発行による希薄化の影響が小さくなると判断できるようになった後、速やかに実行しています。また、第2回公募増資は、当該投資口価格が引き続き堅調かつ、1口当たりNAVを継続して上回るタイミングで実行しています。更に、第3回公募増資は、新型コロナウイルス感染拡大の影響で投資口価格が一度急落した後、1口当たりNAVを上回って急落前の水準まで回復し、その後安定して投資口価格が推移していることを確認の上、実行しています。そして、第4回公募増資についても、投資口価格が引き続き堅調かつ、1口当たりNAVを継続して上回っていることを確認の上、実行することとしました。本投資法人は、今後もこのように投資口価格の推移等を勘案し、資本市場に配慮した機動的な物件取得を行っていくことで投資口の流動性の向上にも繋げていく方針です。

## &lt; 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 &gt;



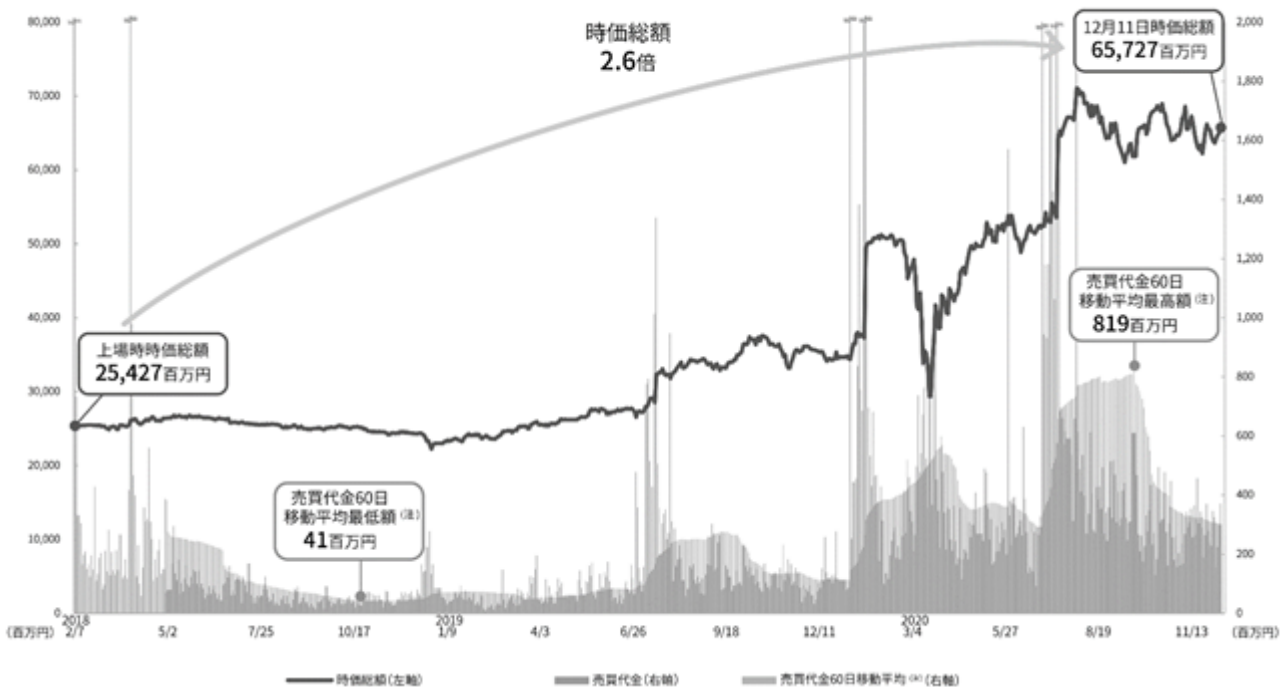
(注1) 「MSCI Global Small Cap Index」とは、MSCI社が提供する世界有数の株式投資インデックスであり、不動産投資ファンドを含む国内外投資家のグローバル株式投資のベンチマークとして採用されています。

(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) 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。

## &lt; 投資口の流動性が向上 &gt;

## 本投資法人投資口の時価総額・売買代金



(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。

(ロ) 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

本投資法人は、適正な価格での物件取得を実現し、取得予定資産の平均鑑定NOI利回り(注1)は、本投資法人のインプライドキャップレート4.1%(注2)を上回る4.7%となる予定です。このように、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りが本投資法人のインプライドキャップレートよりも高いことは、本投資法人の既存のポートフォリオに対して投資家が要求していると考えられる不動産利回りよりも高い利回りで取得予定資産を購入することを意味すると考えられ、その結果、本投資法人のポートフォリオの価値の向上、ひいては投資主価値の向上につながるものと本投資法人は考えています。

(注1) 「取得予定資産の平均鑑定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。)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とをいいます。なお、以下に記載される取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

(注2) 「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。以下同じです。

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。)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。

<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>



(ハ) 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

本募集に伴う取得予定資産の取得を通じ、本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAV(注1)は136,721円となる見込みであり、第3回公募増資後の133,180円(注2)から2.7%上昇することにより投資主価値の向上を実現する見込みです。また、本募集後も1口当たり分配金の継続的な増加を図り、投資主価値の着実な向上を目指します。

(注1) 本募集及び本第三者割当後の「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。  
 本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAV = (第8期(2020年6月期)末時点の貸借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) ÷ 本募集及び本第三者割当後の本投資法人の発行済投資口の総口数(上限)

\* 本募集による発行価額の総見込額として10,434,000,000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SMB C日興証券株式会社に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、実際の本募集及び本第三者割当後の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、実際の本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

\*\* 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、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、参照有価証券報告書「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 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後記「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。

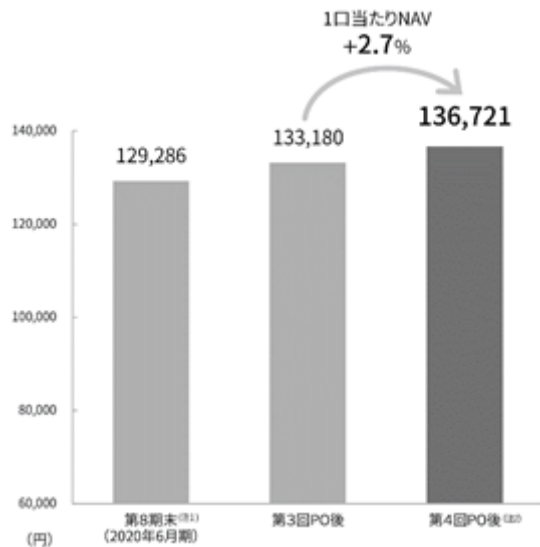
\*\*\* 「第9期譲渡資産」とは、2020年8月31日に譲渡したロジスクエア鳥栖（土地の一部）をいいます。「第9期譲渡資産の鑑定評価額」については、2020年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された第9期譲渡資産の不動産鑑定評価額に基づき算出しています。また、「第8期（2020年6月期）末時点の第9期譲渡資産の期末帳簿価額」については、第8期（2020年6月期）末時点のロジスクエア鳥栖の土地の期末帳簿価額に、譲渡前敷地面積に占める譲渡面積に相当する割合を乗じることにより算出しています。

本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の提出日現在における見込値であり、実際の本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。

(注2) 第3回公募増資後の「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回公募増資後の1口当たりNAV = (第8期（2020年6月期）末時点の貸借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 - 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

### < 1口当たりNAVが上昇 >



(注1) 各期末の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

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

(注2) 第4回PO後の数値は、本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAVの値を記載しています。

### 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

#### (イ) C R E が開発した築浅・好立地の高品質な物件を取得

本投資法人は、取得予定資産がいずれも、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 基本方針 (二) ロジスクエア（テナントニーズに応える良質な物流関連施設）の特徴」に記載された立地、基本仕様、拡張性及び快適性の4つの要素において従前のポートフォリオと同様の高品質を有しているものと判断しています。したがって、取得予定資産取得後も質の高いポートフォリオを維持できるものと本投資法人は考えています。

#### (ロ) 資産規模の拡大によりポートフォリオの分散が進展

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

本募集においては、取得予定資産として、新たに首都圏に所在する2物件及び兵庫県に所在する1物件を取得する予定です。

保有資産及び取得予定資産は、インターチェンジ（以下「IC」といいます。）から距離が近く、また、労働力確保の観点から公共交通機関へのアクセスの良さも備えた物流適地を中心に所在しています。パイプラインについても同様です。

(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。

保有資産、取得予定資産及びパイプライン<sup>(注1)</sup>の立地

(注1) 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2) 本書の提出日現在、優先的売買交渉権の有無にかかわらず、本投資法人はC R E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。

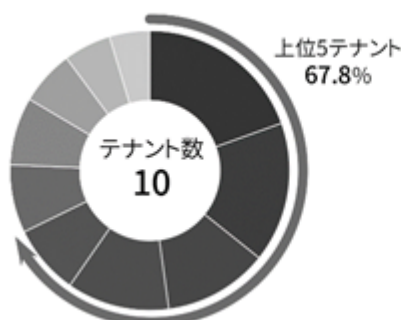
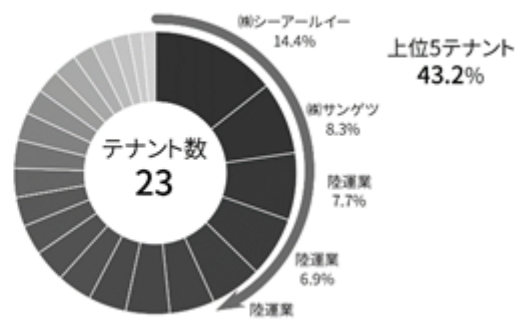
## b. 上場後4回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

本投資法人においては、上場後約3年間で4回の公募増資を行うことにより、上位5テナント比率（賃貸面積（注）ベース）及び賃貸借期限の分散（賃貸面積ベース）の二つの観点から、ポートフォリオの分散が進展する見込みです。

(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本書の提出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。以下本b.において同じです。

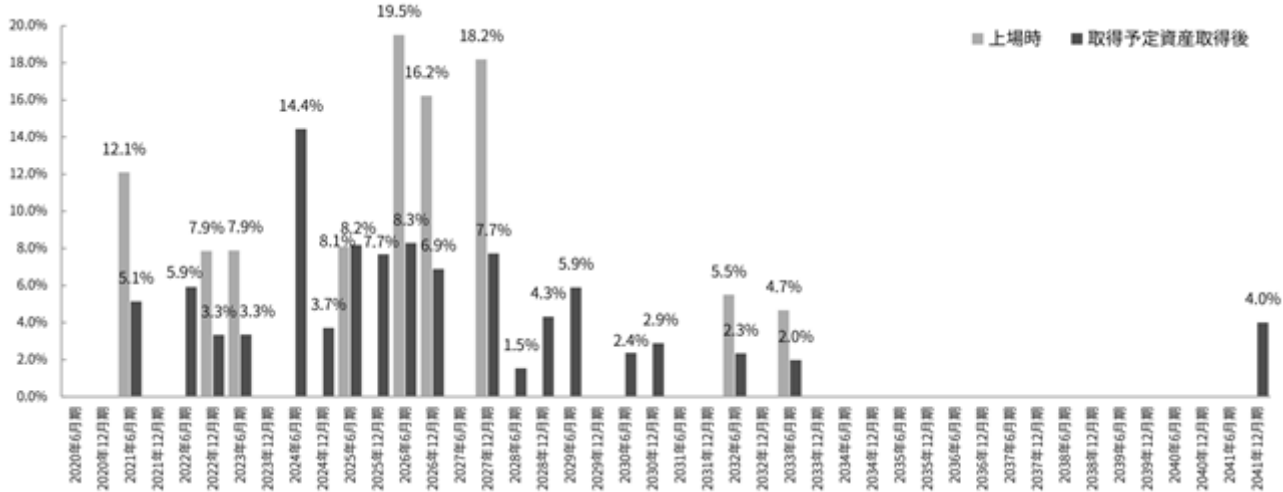
## &lt;テナント分散（賃貸面積ベース）&gt;

上場時 7物件

取得予定資産取得後 19物件<sup>(注)</sup>

(注) 「上位5テナント」に該当するテナントの名称及び比率を記載していますが、開示の承諾が得られていないテナントの名称についてはやむを得ず非開示とし、業種を記載しています。また、テナントの業種の分類は、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。

## &lt; 貸借期限の分散（貸借面積ベース） &gt;



## (八) 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

本投資法人の保有資産に係る各テナントとの間の賃貸借契約は、全て固定賃料を採用していますが、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入れはなく、結果として支払期日までに契約賃料全額を収受できています。更に、本投資法人のテナントの信用状況（注1）は、新型コロナウイルス感染拡大後においても従前と同じ水準で推移しています。また、保有資産に係る稼働率は、本投資法人が上場した2018年2月以降2020年11月末日まで100%を維持しています（注2）。したがって、2020年12月11日現在、本投資法人の保有資産において、新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響は特段存在せず、本投資法人のキャッシュ・フローは引き続き安定的であるものと本投資法人は考えています。

（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。以下同じです。

\* 「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。

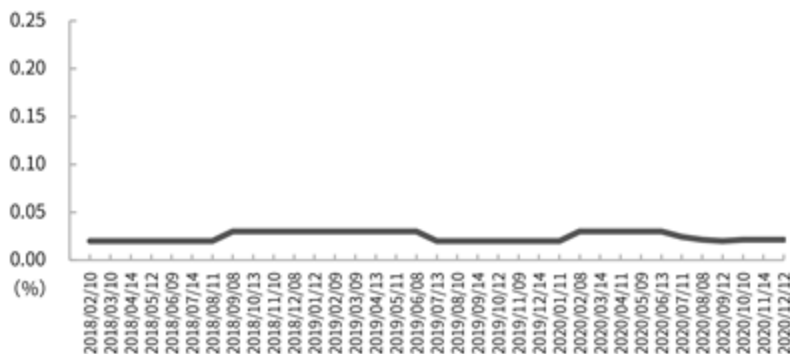
\*\* 「賃貸面積」は、2018年2月以降2020年11月末日現在までの当該日の直前の月末日時点において本投資法人が保有していた各資産について、当該日の直前の月末日時点における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積です。

（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。以下同じです。

\* 「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。

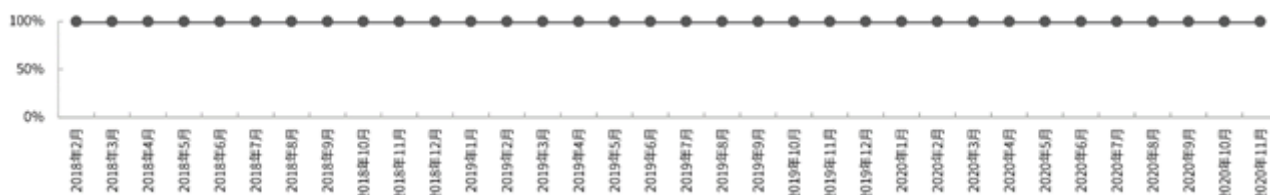
\*\* 「賃貸面積」は、2018年2月以降2020年11月末日現在までの各月末日時点において本投資法人が保有していた各資産について、各月末日時点における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積です。

## &lt;テナントの倒産予測値&gt;



出所：株式会社帝国データバンクの倒産予測値に基づき本資産運用会社が作成

## &lt;稼働率推移&gt;



## 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

(イ) C R E 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

## a. 将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

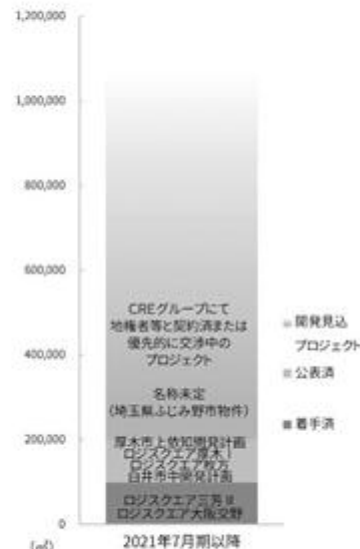
本投資法人は、C R E グループとの連携のもと、継続的な分配金成長を目指し、今後も適正な価格での物件取得を推進します。

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> (注2) + α (埼玉県ふじみ野市物件)

①竣工(予定)年月、②(予定)延床面積、③所在地、■は優先交渉権



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(注3)



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

(注1) 本書の提出日現在、本投資法人はC R E 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、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、C R E 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。

## b. 本投資法人の物件取得の考え方・C R E の物件売却と開発の考え方

本投資法人は、以下の物件取得の考え方に基づき、投資主価値向上を伴う物件取得を目指します。

## 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。

C R E は、以下の物件売却と開発の考え方に基づき、規律ある開発を推進し、本投資法人の外部成長をサポートします。

## 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。

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

## 用地取得時から本資産運用会社が関与し、規律ある開発を推進

リーシング	賃料査定(立地や道路付け等を点数化)
開発	開発リスクを織り込み計画を策定
アセットマネジメント	REITマーケットでの取得時キャップレート水準を共有
コンストラクションマネジメント	適切なコストコントロール
リーシング	テナントを誘致

結果的に計画を上回る利益を確保



## (ロ) 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

本投資法人は、2020年3月31日、株式会社格付投資情報センター(R&I)より、新たにA-(注1)の格付を取得しました。格付理由のポイントとして、(1)競争力の高い築浅物流施設で構成される良質なポートフォリオ、(2)スポンサーパイプラインに基づく明確な資産規模の拡大見通し、及び(3)保守的な財務運営方針が挙げられました。

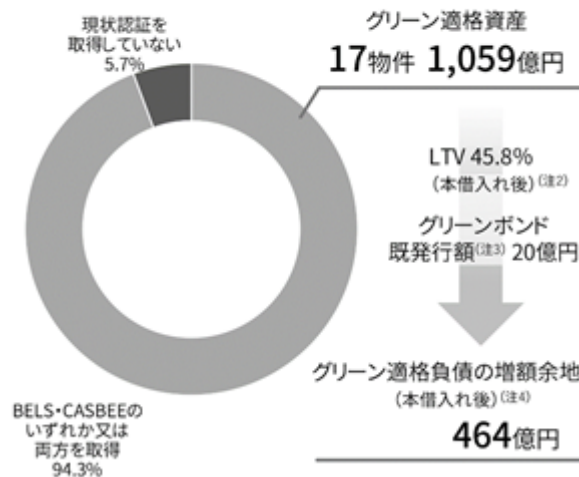
## 株式会社格付投資情報センター(R&amp;I)

## A- (安定的)

また、本投資法人は、グリーンボンドの発行に向けて、2020年6月5日に投資法人債の発行登録書を提出した上で、グリーンボンド発行に向けたグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、同月26日に株式会社日本格付研究所(JCR)より当該フレームワークに対する評価として「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位となる「Green1(F)」(注2)を取得しました。その後、2020年9月8日にグリーンボンドを発行しました。

なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、9割超(取得(予定)価格ベース)がグリーン適格資産(注3)に該当します。

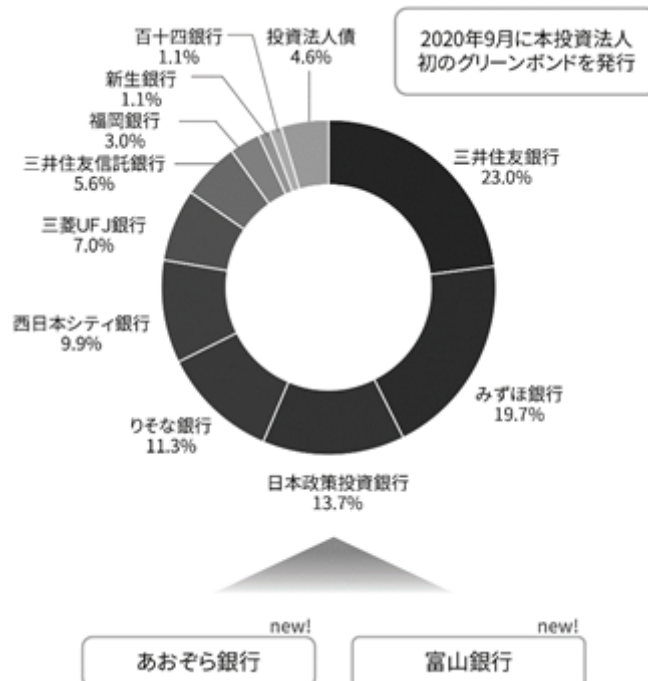
- (注1) 「A-」の格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注2) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、個別のグリーンボンド又はグリーンローンではなく発行体等のグリーンボンド発行又はグリーンローン借入方針に対して、グリーンボンド原則、グリーンローン原則又は環境省作成のグリーンボンドガイドラインへの適合性の確認を目的としたJCRが行う評価をいい、その評価はGreen1(F)を最上位とする5段階(Green1(F)~Green5(F))で表示されます。
- (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。

環境認証取得物件の割合<sup>(注1)</sup>

- (注1) 取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。
- (注2) 「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。なお、上記の「LTV(本借入れ後)」は、本借入れ後のLTVを記載しています。「本借入れ後のLTV」の詳細は、後記「(八) 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」をご参照ください。
- (注3) 「グリーン債券既発行額」は、本書の提出日現在の本投資法人のグリーン債券発行総額を記載しています。
- (注4) 「グリーン適格負債の増額余地(本借入れ後)」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(本借入れ後) = 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(本借入れ後) - 本書の提出日現在のグリーン債券発行総額  
 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。

本募集においては、株式会社あおぞら銀行及び株式会社富山銀行が新規借入先として参画する予定であり、有利子負債の調達先の分散が進む予定です。なお、新規借入れの詳細については、後記「(八) 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」をご参照ください。

## &lt; 本借入れ(注1)前のバンクフォーメーション(注2)(注3) &gt;



- (注1) 「本借入れ」の定義は、後記「(八) 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」をご参照ください。
- (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。
- (注3) 企業名は略称を使用しています。

## (八) 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

本投資法人は、以下のとおり、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、2021年1月19日を借入実行日とする借入れ(以下「本借入れ」といいます。)を行う予定です。

## &lt;本借入れ&gt;

区分 (注1)	借入先	借入 予定日	借入予定 金額(上限) (百万円) (注2)	変動・ 固定の 区分	利率 (%)	返済期日	借入 期間	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団	2021年 1月19日	4,500	変動	基準金利 (注3) +0.425	2025年 7月31日	4.5年	期限一 括返済	無担保 無保証
長期 借入金	株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団	2021年 1月19日	3,500	変動	基準金利 (注3) +0.525	2027年 7月30日	6.5年	期限一 括返済	無担保 無保証
長期 借入金	株式会社三井住友銀行をアレ ンジャーとする協調融資団	2021年 1月19日	1,500	変動	基準金利 (注4) +0.300	2022年 1月31日	1.0年	期限一 括返済	無担保 無保証
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 1月19日	1,200	変動	基準金利 (注4) +0.300	2022年 1月31日	1.0年	期限一 括返済	無担保 無保証
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 1月19日	500	変動	基準金利 (注4) +0.300	2022年 1月31日	1.0年	期限一 括返済	無担保 無保証

(注1) 「長期借入金」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、「短期借入金」とは、借入期間が1年以下の借入れをいいます。以下同じです。

(注2) 本借入れにおける「借入予定金額(上限)」は、本書の提出日現在の借入予定金額の上限額を記載しており、実際の借入金額は、借入予定金額(上限)の範囲内で、本募集における手取金額等の事情を勘案して変動する可能性があります。また、上記各借入れのうちいずれかの借入れの全部又は一部が行われない可能性があり、最終的には、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定されます。

(注3) 「基準金利」とは、各利払日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBOR(365日ベース)をいいます。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。また、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化する予定です。

(注4) 「基準金利」とは、各利払日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBOR(365日ベース)をいいます。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。

(注5) 本借入れについては、本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結しておらず、アレジャーである株式会社三井住友銀行から取得した「協調融資団の組成および融資の意向について」と題する書面に基づいて記載しています。したがって、実際に借入れが行われることは保証されているものではなく、また、協調融資団による融資がそのうちの単独行による融資となる可能性がある他、実際の借入金額等も変更されることがあります。以下同じです。

本投資法人は、これまで借入金の返済期限の分散を図ってきましたが、本借入れにおいても返済期限の分散を図り、財務運営の安定化を推進します。

また、本借入れ後(2021年1月19日予定)(注1)の本投資法人の財務状況は、以下のとおりです。借入期間の長期化により、本借入れ後の平均残存年数(注2)は3.6年となる予定です。更に、本借入れにより、LTVを低減させることを目指します(注3)。

(注1) 「本借入れ後(2021年1月19日予定)」の各数値は、本借入れについては、本書の提出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り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額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(2021年1月19日予定)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(2021年1月19日予定)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。また、本借入れ後(2021年1月19日予定)を単に「本借入れ後」ということがあります。以下同じです。

(注2) 「平均残存年数」は、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) 第8期(2020年6月期)末の本投資法人のLTVは、45.9%でした。本借入れ後のLTVは、以下の計算式による試算では、本借入れのうち、本書の提出日現在、借り入れることが予定されている想定借入額ベースで45.8%となります。なお、本借入れの金額及び条件は、本募集による手取金額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、実際の本借入れ後のLTVと一致するとは限りません。

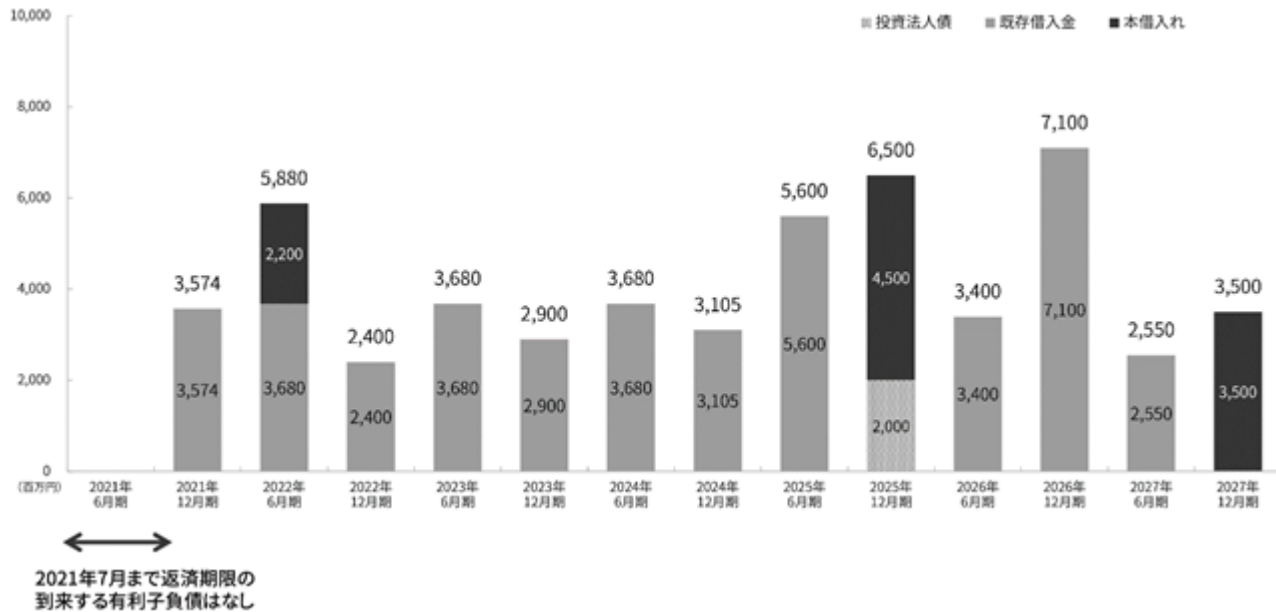
本借入れ後の「LTV」は、以下の計算式により求めています。

本借入れ後のLTV = { 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bond発行総額 - 2020年9月16日期限前返済による借入金純減額 + 本借入れによる想定借入額（10,200百万円）} ÷ { 第8期（2020年6月期）末時点の総資産額 + 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bond発行総額 - 2020年9月16日期限前返済による借入金純減額 + 本借入れによる想定借入額（10,200百万円） + 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 }

なお、上記の本借入れ後のLTVの試算については、本借入れについて、本書の提出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り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。なお、本募集及び本第三者割当による発行価額の総見込額についても同様に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）を基準とした仮定に基づいて算出しています。本募集及び本第三者割当による発行価額の総見込額の詳細については、前記「4期連続の外部成長により継続的に投資主価値を向上（ハ）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」中の（注1）をご参照ください。

### < 返済期限の分散を推進 >



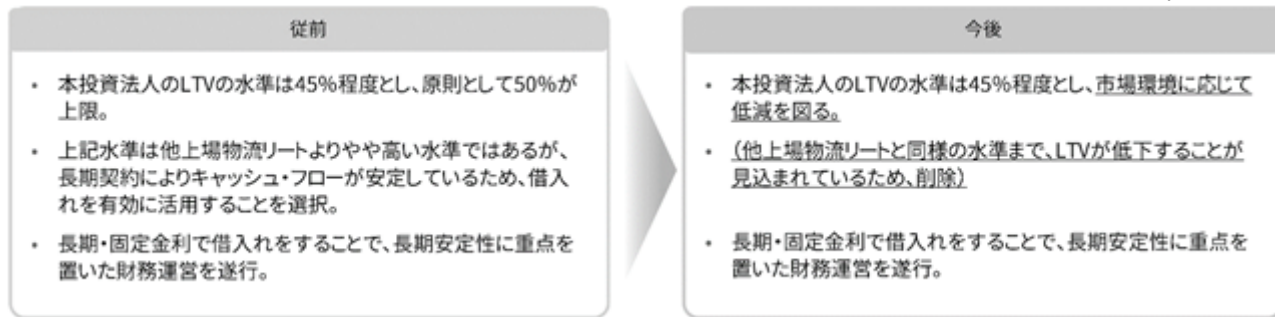
### < 借入期間の長期化を推進 >

	本借入れ前	本借入れ後	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
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（注）	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

（注） 「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。

### < 有利子負債に対する考え方 >

本借入れ後のLTVが、他上場物流リート（注）と同様の水準まで低下すると見込まれること等を踏まえ、本投資法人は、本募集に伴い、有利子負債に対する考え方を以下の通り一部見直すこととしていますが、基本的な考え方については変更はありません。



(注) 「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。

## (二) 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

### a. Environment

取得予定資産取得後のポートフォリオにおいては、BELS及びCASBEEをそれぞれ約8割(いずれも取得(予定)価格ベース)の物件で取得しています。

また、本投資法人の保有資産及び取得予定資産19物件中13物件で屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することにより自然エネルギーの創出に貢献しています。

本投資法人が保有する施設内で消費する電力の一部は、上記太陽光パネルによって発電した電力で賄っています。

また、保有資産(注)及び取得予定資産では、施設内に人感センサーを設置して省エネルギーに取り組むとともに、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んでおり、環境保全に配慮した管理・運営を行っています。

更に、保有資産への井戸水を利用した屋根散水設備の設置や壁面緑化を通じて、倉庫内温度低減及びCO<sub>2</sub>削減にも貢献します。

なお、C R E グループ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させる活動を行っています。

(注) ロジスクエア瑞穂A及びロジスクエア瑞穂Bを除きます。

## 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 ロジスクエア三方	★★★★★	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	★★★★★	—	○	○	○
○-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○
○-2 ロジスクエア千歳	★★★★★	—	—	○	○
● ○-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

## b. Social

## (a) テナントの事業継続性・快適性の向上

本投資法人は、液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設の保有、水害対策として受変電設備の高い位置への設置、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の設置、延焼拡大防止対策として自動火災報知設備における断路器の設置等を通じて、テナントのBCP対策を支援しています。

また、玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用し、外部ドライバー用のトイレを設置、2020年4月に改正された健康増進法（平成14年法律第103号。その後の改正を含みます。）に対応するよう喫煙専用室を改修する等、テナントの快適性を向上させるための取り組みも行っています。

これらの取り組みは、テナントの事業継続性・快適性を向上させるものと本投資法人は考えています。

## (b) 投資家への積極的な情報発信

本投資法人及び本資産運用会社は、補足説明資料の充実化を図ることで、投資家間の情報格差を是正するとともに、フェア・ディスクロージャー及び開示の合理化を推進しています。

また、新型コロナウイルス感染拡大に配慮したIR活動として、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維持できるよう配慮しました。

## (c) 役職員への取り組み

本資産運用会社は、役職員に対して、資格取得費用や祝い金の支給により、資格取得を奨励して能力開発を支援しています。その結果、本資産運用会社の従業員のうち本投資法人の運営に関与する11名（2020年12月末日現在）の中で資格保有者（試験合格者を含みます。）の割合は、本書の提出日現在において、宅地建物取引士が72.7%、不動産証券化協会認定マスターが54.5%、日本証券アナリスト協会検定会員が27.3%、不動産コンサルティングマスターが9.1%となっています。

また、リフレッシュ・業務スペースの拡大や時差出勤・在宅勤務の導入、四半期ごとの社長による全従業員との面談等、職場環境の整備にも取り組んでいます。

## (d) 地域・社会の発展への貢献

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、CREは、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しています。更に、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フォーラムを開催しています。

また、本投資法人は、ロジスクエア浦和美園において防火水槽を設置して消防水利として水道水の提供を可能とする、さいたま国際マラソンに際して通行制限に協力する等、地域・社会の発展への貢献も意識しています。

### c. Governance

#### (a) より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

本投資法人及び本資産運用会社は、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系を導入するため、2019年9月27日付の本投資法人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しました。当該変更においては、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となりました。また、従前の資産運用報酬体系では、売却時報酬が、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仕組みとなっていたことから、これを廃止しました。

#### <変更前及び変更後の資産運用報酬体系>

	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> —

#### (b) 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

本投資法人へのコミットメントを強化する観点から、スポンサーの代表者が本投資口を保有しています。加えて、累積投資制度(2018年10月より買付開始)及び社内規程に基づき、本資産運用会社の多くの役職員が本投資口を保有しています。

	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	1,110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。

## (c) 本資産運用会社の高い独立性

本資産運用会社は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社員です。採用及び人事評価にC R E は関与しないことから、本資産運用会社は高い独立性を備えていると本投資法人は考えています。

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



## (2) 補足情報

## 取得予定資産取得後のポートフォリオ

## (イ) C R E 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 <sup>(注1)</sup> (%)	延床面積 <sup>(注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

(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。

(注4) 「テナント数」は、各保有資産、ロジスクエア川越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本書の提出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貸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。)

(注5) 「稼働率」は、各保有資産、ロジスクエア川越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本書の提出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シャル・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。

## (ロ) 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 %

(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。

なお、各取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、ロジスクエア狭山日高:3.6%、ロジスクエア川越:3.9%、ロジスクエア神戸西:3.9%となっています。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。

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

(注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本書の提出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本書の提出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。

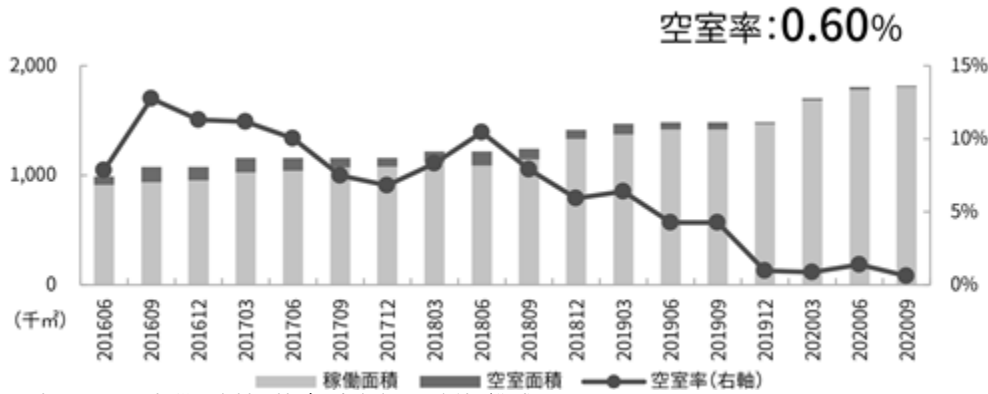
### 分配金の最大化及び平準化を目指したキャッシュマネジメント

本投資法人は、減価償却費の70%相当額を、資本的支出への活用のほか、増資時の物件取得資金の一部、手元資金を原資とした期中の物件（準共有持分等を含みます。）取得資金及び借入金の返済資金に活用し、30%相当額を目途に、継続的な利益超過分配を実施することとします。なお、本投資法人は従前、減価償却費の30%相当額を一律に利益超過分配に活用していましたが、今後は当該30%相当額の範囲内において、分配金平準化のために柔軟に運用することとします。

### 埼玉県関越道エリア及び埼玉県東北道エリアの市場動向

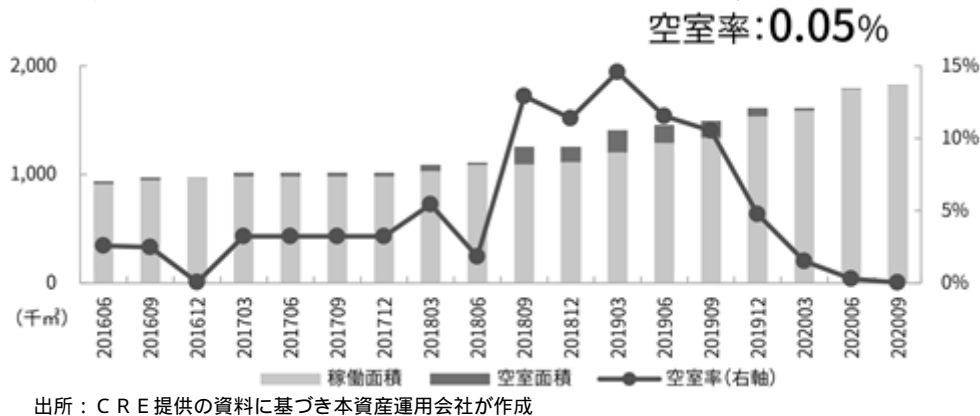
#### (イ) 埼玉県関越道エリア

保有資産のうちロジスクエア川越、ロジスクエア瑞穂A及びロジスクエア瑞穂B、並びに取得予定資産のうちロジスクエア狭山日高及びロジスクエア川越 が位置する埼玉県関越道エリアにおける大型倉庫の空室率は、2020年第3四半期において0.60%となっています。



#### (ロ) 埼玉県東北道エリア

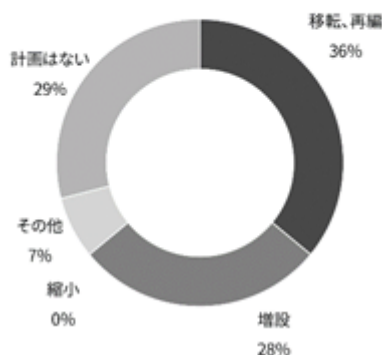
保有資産のうちロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア久喜、ロジスクエア春日部及びロジスクエア上尾が位置する埼玉県東北道エリアにおける大型倉庫の空室率は、2020年第3四半期において0.05%となっています。



### 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に対し2020年3月4日から2020年3月19日までの間にシーピーアールイー株式会社が実施したアンケートによれば、64%の企業が、物流施設の「移転、再編」又は「増設」計画があると回答しています。

物流施設の移転・増設などの計画



出所：シーピ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

（注） 回答数は336、調査期間は2020年3月4日から2020年3月19日まで、調査対象は物流施設を利用するテナント企業です。

### 安定的運営が可能な契約形態

本投資法人は、保有資産について、多くの場合、テナントが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等（注）、安定的運営が可能な契約形態を採用しており、取得予定資産についても、原則として、同様の契約形態を採用する予定です。また、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。

（注） 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。

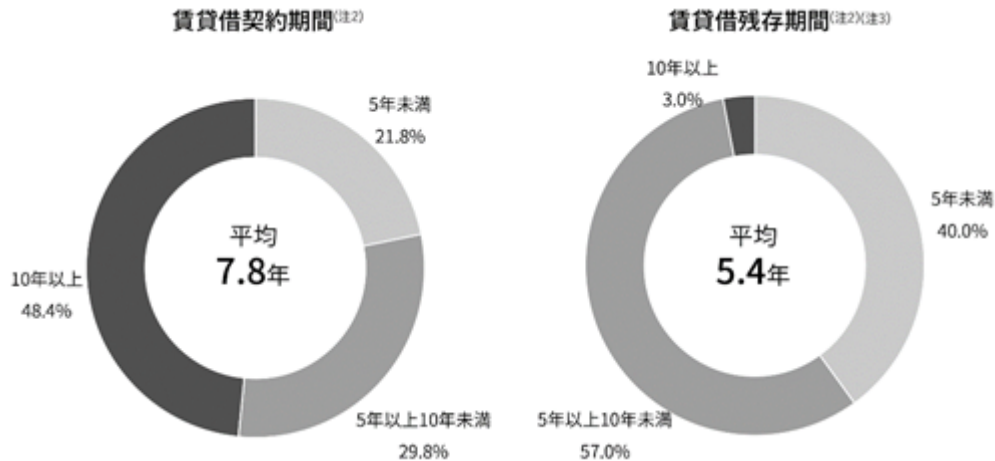
固定賃料比率（注）



（注） 「固定賃料比率」とは、各保有資産、ロジスクエア川越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本書の提出日現在における、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。

### 長期の賃貸借契約

本投資法人の保有資産及び取得予定資産19物件のうち16物件について、テナントが専用センター（注1）として利用しており、長期の賃貸借契約が締結可能となっています。



（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。

### 修繕費・資本的支出

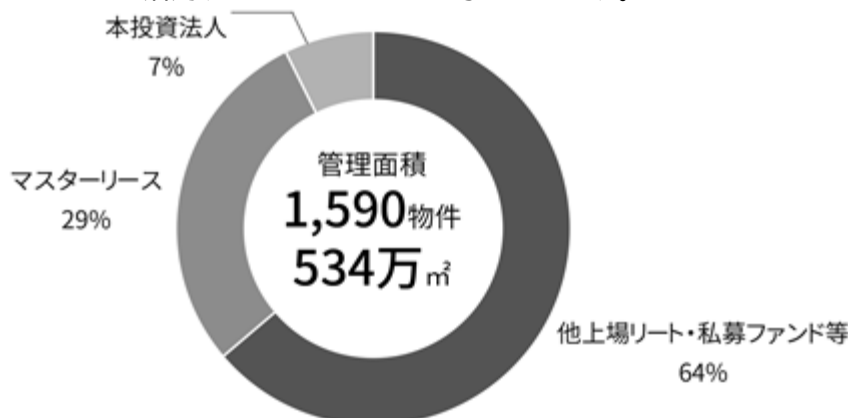
本投資法人のポートフォリオは築浅物件を中心に構成されており、各物件のプロパティマネジメント業務を委託しているC R Eによる適切な物件管理も寄与し、修繕費・資本的支出は第8期（2020年6月期）までのところ、低い水準で推移しています。



（注） 第8期の修繕費には保険適用工事を含みます。

### スポンサーによるプロパティマネジメント業務の受託実績について

スポンサーが、他上場物流リート及び私募ファンド等からプロパティマネジメントを受託している物件の管理面積の合計は341万㎡に及びます。本投資法人は、プロパティマネジメントをスポンサーに委託することにより、スポンサーの534万㎡（注）の管理実績に基づくノウハウを活用できると考えています。



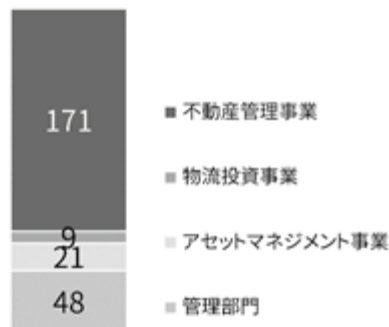
（注） 2020年7月末日現在。C R E提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

## C R E の部門別の従業員数

スポンサーであるC R E は、物流不動産に特化した不動産会社であり、したがって、その連結従業員の全員が直接的又は間接的に物流不動産に関与しています。

### 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)

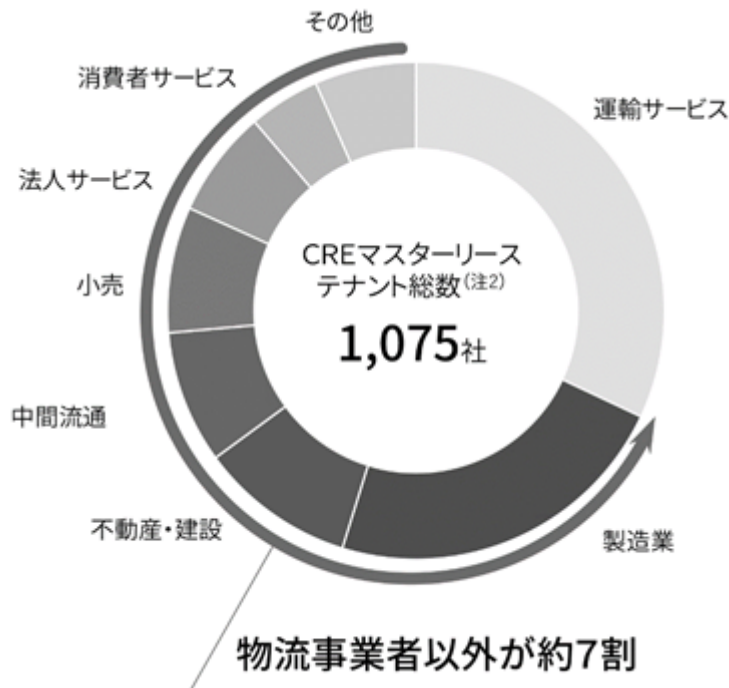


合計249名

出所：C R E の2020年7月期有価証券報告書に基づき本資産運用会社が作成

## C R E マスターリーステナント総数

C R E は、自ら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契約を活用することにより、賃料水準を把握することができます。また、C R E は、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しているため、物流事業者に留まらない多様なテナントと直接契約を締結することができます。成約賃料、増額、減額などの賃料動向を即時に把握することができます。なお、C R E がマスターレシーとなっている物流不動産の稼働率は、2020年7月末日現在、98.4%となっています（注1）。



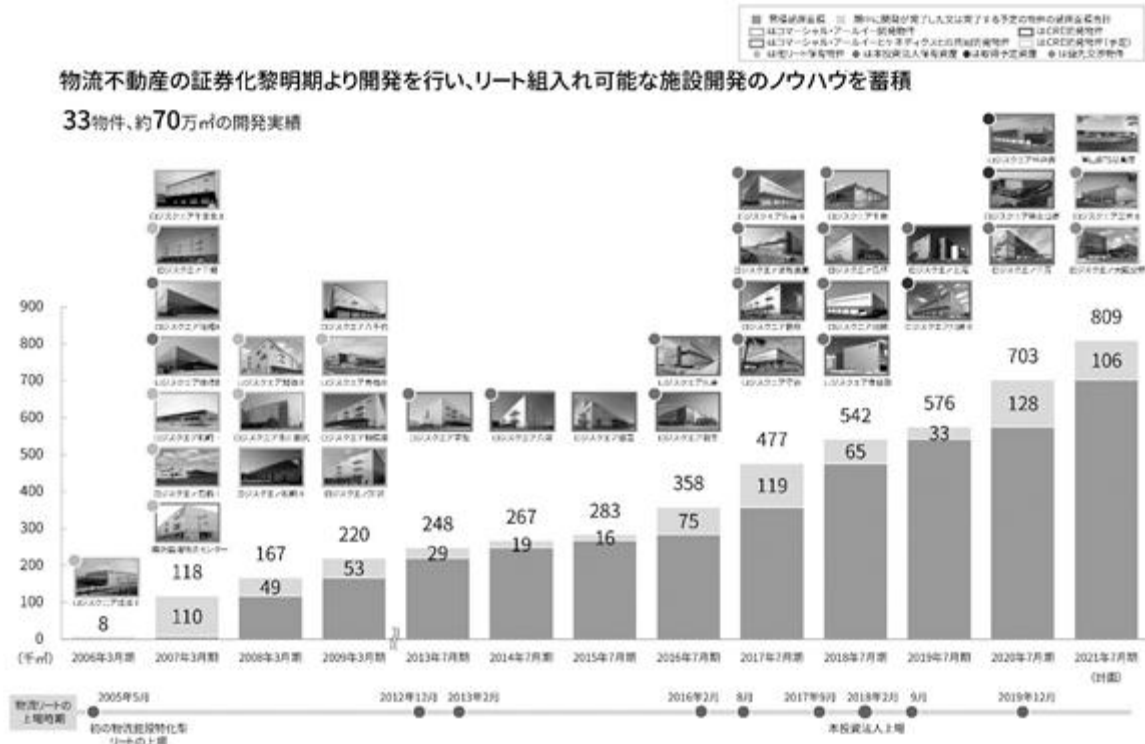
(注1) C R E がマスターレシーとなっている物流不動産の稼働率は、2020年7月末日現在においてC R E がマスターレシーとなっている各物流不動産に係る賃貸可能面積\*の合計に対して賃貸面積\*\*の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入した数値です。また、テナントの分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

\* 「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2) 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。

## C R E の開発力



(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C R E 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、C R E 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。

## 2 投資対象

## (1) 第9期取得資産及び取得予定資産の概要

## 第9期取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2020年7月13日付で、第9期取得資産を取得しました。また、本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達する資金並びに手元資金により、取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は20,789百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2021年1月4日付で、各取得予定資産の売主との間で各信託受益権の売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結しています。

本件売買契約においては、取得予定資産の売買代金の資金調達を完了したこと等が売買代金支払の条件とされており、かかる条件が満たされず、かつ、本投資法人が取得予定資産の売買代金の支払を選択しない場合には、本投資法人は、違約金の支払義務その他何らの義務を負担することなく本件売買契約を解除できるものとされています。したがって、一般募集又は資金の借入れ等が完了できずに本件売買契約上の代金支払義務を履行できない場合において、当該履行できないことにより違約金を支払うことにはならないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

なお、第9期取得資産及び取得予定資産の取得は、投信法に定める利害関係人等との取引及び本資産運用会社の自主ルールである利害関係者取引規程に規定する利害関係者取引に該当することから、本資産運用会社は、投信法及び利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。なお、利害関係者取引規程に基づくルールについては、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本資産運用会社の自主ルール（利害関係者取引規程）」をご参照ください。

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオの概況は、後記「（3）ポートフォリオ（取得予定資産取得後）の概況」をご参照ください。

第9期取得資産及び取得予定資産の物件名称、取得（予定）価格、不動産鑑定評価額、対不動産鑑定評価額、取得先、取得（予定）年月日及び権利形態は、以下のとおりです。

物件番号 (注1)	物件名称	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	対不動産 鑑定評価額 (%) (注4)	取得先	取得(予定)年月日 (注5)	権利形態 (注6)
第9期取得資産							
M-13	ロジスクエア 上尾	4,908	4,950	99.2	株式会社シー アールイー	2020年7月13日	所有権
M-14	ロジスクエア 三芳	11,700	12,100	96.7	株式会社シー アールイー	2020年7月13日	所有権
O-2	ロジスクエア 千歳	1,300	1,500	86.7	株式会社シー アールイー	2020年7月13日	所有権
第9期取得資産 小計/平均		17,908	18,550	96.5	-	-	-
取得予定資産							
M-15	ロジスクエア 狭山日高	14,066	14,900	94.4	株式会社シー アールイー	2021年1月19日	所有権
M-16	ロジスクエア 川越	3,244	3,310	98.0	株式会社シー アールイー	2021年1月19日	所有権
O-3	ロジスクエア 神戸西	3,479	3,600	96.6	株式会社シー アールイー	2021年1月19日	所有権
取得予定資産 小計/平均		20,789	21,810	95.3	-	-	-
合計/平均		38,697	40,360	95.9	-	-	-

(注1) 「物件番号」は、第9期取得資産及び取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付して記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各第9期取得資産及び各取得予定資産に係る売買契約書に記載された各第9期取得資産及び各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 各第9期取得資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、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各不動産鑑定評価



書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「不動産鑑定評価書の概要」をご参照ください。

- (注4) 「対不動産鑑定評価額」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を四捨五入しています。なお、小計欄又は合計欄には、第9期取得資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の小計又は合計を不動産鑑定評価額の小計又は合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「取得（予定）年月日」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の譲渡実行日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。以下同じです。
- (注6) 「権利形態」は、各信託不動産に係る土地及び建物に関して、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。ただし、取得予定資産については、本書の提出日現在、信託設定されておらず、当該不動産の現所有者は、本投資法人の取得時に、当該不動産を信託設定し、当該信託に係る信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、かかる信託設定時に、信託受託者となることが予定されている者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

## 信託受益権の概要

物件番号	物件名称	信託受託者（注1）	信託期間満了日（注2）
第9期取得資産			
M-13	ロジスクエア上尾	三菱UFJ信託銀行株式会社	2040年7月31日
M-14	ロジスクエア三芳	三井住友信託銀行株式会社	2040年7月31日
O-2	ロジスクエア千歳	三菱UFJ信託銀行株式会社	2040年7月31日
取得予定資産			
M-15	ロジスクエア狭山日高	三井住友信託銀行株式会社	2041年1月31日
M-16	ロジスクエア川越	三井住友信託銀行株式会社	2041年1月31日
O-3	ロジスクエア神戸西	三井住友信託銀行株式会社	2041年1月31日

(注1) 「信託受託者」は、本書の提出日現在における信託受託者を記載しています。ただし、取得予定資産については、本書の提出日現在、信託設定されておらず、当該不動産の現所有者は、本投資法人の取得時に、当該不動産を信託設定し、当該信託に係る信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、かかる信託設定時に、信託受託者となることが予定されている者を記載しています。

(注2) 「信託期間満了日」は、本書の提出日現在有効な信託契約に基づいて記載しています。ただし、取得予定資産については、本書の提出日現在、信託設定されておらず、当該不動産の現所有者は、本投資法人の取得時に、当該不動産を信託設定し、当該信託に係る信託受益権を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、取得予定資産については、本書の提出日現在における、信託期間満了が予定されている日を記載しています。

## 所在地、面積及び規模等

第9期取得資産及び取得予定資産に係る信託不動産の所在地、敷地面積、延床面積、建築時期、取得(予定)価格、投資比率、年間賃料、賃貸可能面積、賃貸面積、テナント数及び稼働率は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	取得(予定) 価格		年間賃料 (消費税別) (百万円) (注5)	賃貸 可能面積 (㎡) (注7)	賃貸面積 (㎡) (注8)	テナント 数 (注9)	稼働率 (%) (注10)
						価格 (百万円)	投資 比率 (%) (注4)					
第9期取得資産												
M-13	ロジスクエア 上尾	埼玉県 上尾市	12,737.24	19,142.84	2019年 4月7日	4,908	27.4	非開示 (注6)	19,127.67	19,127.67	2	100.0
M-14	ロジスクエア 三芳	埼玉県 三芳町	18,786.09	37,931.49	2020年 5月24日	11,700	65.3	非開示 (注6)	37,931.49	37,931.49	1	100.0
O-2	ロジスクエア 千歳	北海道 千歳市	49,599.00	19,760.00	2017年 11月9日	1,300	7.3	非開示 (注6)	19,760.00	19,760.00	1	100.0
第9期取得資産小計/平均			81,122.33	76,834.33	-	17,908	100.0	1,002	76,819.16	76,819.16	4	100.0
取得予定資産												
M-15	ロジスクエア 狭山日高	埼玉県 飯能市	36,877.85	73,728.44	2020年 5月30日	14,066	67.7	非開示 (注6)	71,211.10	71,211.10	1	100.0
M-16	ロジスクエア 川越	埼玉県 川越市	14,395.62	14,281.38	2019年 6月15日	3,244	15.6	非開示 (注6)	14,281.38	14,281.38	1	100.0
O-3	ロジスクエア 神戸西	兵庫県 神戸市	13,414.57	16,006.20	2020年 4月1日	3,479	16.7	非開示 (注6)	16,023.00	16,023.00	1	100.0
取得予定資産小計/平均			64,688.04	104,016.02	-	20,789	100.0	1,153	101,515.48	101,515.48	3	100.0
合計/平均			145,810.37	180,850.35	-	38,697	100.0	2,155	178,334.64	178,334.64	7	100.0

(注1) 「敷地面積」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。なお、ロジスクエア狭山日高については、本投資法人は、信託受益権の準共有持分80%を取得する予定ですが、当該物件全体の数値を記載しています。以下、「延床面積」、「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」その他の事項についても、信託受益権の準共有持分割合を考慮している旨を明示しているものを除き、同じです。

(注2) 「延床面積」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産に関し、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。

(注3) 「建築時期」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。なお、ロジスクエア川越 には2棟の建物が存在しますが、「建築時期」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。

(注4) 「投資比率」は、第9期取得資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の各小計に占める各第9期取得資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「年間賃料(消費税別)」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出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建物につき、年間賃料(共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。以下同じです。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている各第9期取得資産又は各取得予定資産についてはその合計額であり、消費税を含みません。以下同じです。)を記載しています。ただし、ロジスクエア狭山日高については、本投資法人が取得を予定している準共有持分割合(80%)に相当する数値をいいます。フリーレント(賃貸借契約の開始に際して当初の一定期間の賃料の支払いを免除又は相当低廉な賃料を設定することをいいます。以下同じです。)及びレントホリデー(賃貸借期間中、毎年、特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。以下同じです。)は考慮していません。なお、当該第9期取得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上の年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。なお、ロジスクエア上尾、ロジスクエア三芳及びロジスクエア川越 について、パススルー型マスターリース契約が締結されているため、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の年間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載していますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、以下の期間固定する合意を行っています。

ロジスクエア上尾 2020年7月13日から2021年7月31日まで

ロジスクエア三芳 2020年9月1日から2021年7月31日まで

ロジスクエア川越 2021年1月19日から2022年1月31日まで

(注6) テナントより賃料の開示についての承諾が得られていないため、非開示としています。

(注7) 「賃貸可能面積」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出日現在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を記載しています。以下(注10)において同じです。

(注8) 「賃貸面積」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出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を記載しています。なお、当該第9期取得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を記載しています。以下(注10)において同じです。

(注9) 「テナント数」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の数を記載しています。なお、当該第9期取得資産又は当該取得予定資産につき、マスターリース会社との間で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貸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。

(注10) 「稼働率」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出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、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。

### 不動産鑑定評価書の概要

本資産運用会社が、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第9期取得資産及び取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

当該不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、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と、本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	鑑定機関	価格時点	鑑定評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格(百万円)				
						直接還元 法による 価格	直接 還元 利回り (%)	DCF法に よる価格	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)
第9期取得資産										
M-13	ロジスクエア上尾	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 5月31日	4,950	4,840	5,020	4.5	4,920	1~10年 度4.3 11年度 4.5	4.6
M-14	ロジスクエア三芳	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 5月31日	12,100	11,200	12,200	4.4	11,900	4.0	4.5
O-2	ロジスクエア千歳	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 5月31日	1,500	1,730	1,510	5.4	1,490	5.3	5.5
取得予定資産										
M-15	ロジスクエア狭山日 高(注)	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 11月30日	14,900	14,800	15,280	4.2	14,720	1~5年 度4.1 6年度以 降4.3	4.4
M-16	ロジスクエア川越	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 11月30日	3,310	3,290	3,390	4.5	3,280	1~10年 度4.4 11年度 4.6	4.7
O-3	ロジスクエア神戸西	大和不動産鑑定 株式会社	2020年 11月30日	3,600	3,540	3,610	4.5	3,590	4.3	4.7

(注) ロジスクエア狭山日高については、「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、それ以外の数値は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している当該物件の準共有持分割合(80%)を乗じた数値を、それぞれ記載しています。

## 建物状況報告書の概要

本資産運用会社が、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社アースアプレイザルに第9期取得資産及び取得予定資産の建物状況調査を委託し作成された建物状況報告書の概要は、以下のとおりです。

当該建物状況報告書の内容は、一定時点における建物状況報告書作成者の判断と意見にすぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、大和不動産鑑定株式会社又は株式会社アースアプレイザルと、本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	調査業者	緊急修繕費 (千円) (注1)(注2)	短期修繕費 (千円) (注1)(注3)	長期修繕費 (千円) (注1)(注4)
第9期取得資産					
M-13	ロジスクエア上尾	大和不動産鑑定株式会社			40,345
M-14	ロジスクエア三芳	株式会社アースアプレイザル			102,858
O-2	ロジスクエア千歳	大和不動産鑑定株式会社			60,113
取得予定資産					
M-15	ロジスクエア狭山日高	株式会社アースアプレイザル			198,612
M-16	ロジスクエア川越	大和不動産鑑定株式会社			35,468
O-3	ロジスクエア神戸西	大和不動産鑑定株式会社			30,848

(注1) 「緊急修繕費」、「短期修繕費」及び「長期修繕費」は、建物状況調査報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「緊急修繕費」とは、主として人命、安全に関わる事項で危険な状態にあり、直ちに対策が必要な不具合、テナントに影響を及ぼす著しい不具合及び遵法性調査により確認された明らかな違反事項、重要なシステムの状態不良や老朽化に対して、緊急に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

(注3) 「短期修繕費」とは、主として日常の保守よりも優先的に修繕や部品交換が必要な不具合、保守の遅れが認められるものの、著しく耐用年数が経過しているものに対して、今後1年以内に修繕あるいは更新が推奨される費用をいいます。

(注4) 「長期修繕費」とは、経年に伴う劣化に対して一般的な機能維持、安全稼働をしていくために修繕又は更新が推奨される費用であり、今後12年間に生じるものの合計をいいます。

第9期取得資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関

第9期取得資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	設計者	施工者	確認検査機関	構造設計者	構造計算確認機関
第9期取得資産						
M-13	ロジスクエア上尾	鈴与建設株式会社 一級建築士事務所	鈴与建設株式会社	日本ERI株式会社	株式会社フレームア ーツ構造・設備設計 一級建築士事務所	一般財団法人 日本建築センター
M-14	ロジスクエア三芳	株式会社奥野設計 横浜事務所 株式会社初雁工務店	株式会社初雁工務店	株式会社 東京建築検査機構	MNQ構造デザイン 一級建築士事務所 新日鉄住金エンジニ アリング株式会社 一級建築士事務所	アウェイ建築評価 ネット株式会社
O-2	ロジスクエア千歳	JFEシビル株式会社 一級建築士事務所	JFEシビル株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	JFEシビル株式会社 一級建築士事務所	一般財団法人日本建 築設備・昇降機セン ター
取得予定資産						
M-15	ロジスクエア狭山日高	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組 東京支社	株式会社 東京建築検査機構	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社国際確認検 査センター
M-16	ロジスクエア川越	大末建設株式会社 一級建築士事務所	大末建設株式会社 東京本店	株式会社 東京建築検査機構	大末建設株式会社 一級建築士事務所 株式会社クロスファ クトリー 一級建築士事務所	株式会社都市居住評 価センター
O-3	ロジスクエア神戸西	東洋建設株式会社 一級建築士事務所	東洋建設株式会社 大阪本店	株式会社 東京建築検査機構	東洋建設株式会社 一級建築士事務所	一般財団法人日本建 築センター

## 地震リスク調査報告書の概要

各第9期取得資産及び各取得予定資産に係る地震予想損失率PML値（再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。）は、以下のとおりです。各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された、SOMPOリスクマネジメント株式会社による「地震リスク（PML）評価報告書〔レベル2〕」に基づいて記載しています。なお、本書の提出日現在、第9期取得資産及び取得予定資産に関し地震保険は付保しておらず、付保する予定もありません。

なお、取得予定資産取得後のポートフォリオ全体のPML値は1.84%となります（注）。

当該地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見にすぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、SOMPOリスクマネジメント株式会社と、本投資法人及び本資産運用会社の間には、特別の利害関係はありません。

物件番号	物件名称	地震リスク評価者	地震予想損失率PML値（％）
第9期取得資産			
M-13	ロジスクエア上尾	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2.89
M-14	ロジスクエア三芳	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2.11
O-2	ロジスクエア千歳	SOMPOリスクマネジメント株式会社	1.04
取得予定資産			
M-15	ロジスクエア狭山日高	SOMPOリスクマネジメント株式会社	3.34
M-16	ロジスクエア川越	SOMPOリスクマネジメント株式会社	3.08
O-3	ロジスクエア神戸西	SOMPOリスクマネジメント株式会社	0.81

（注） 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係る地震予想損失率PML値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2020年11月30日付「ポートフォリオ地震リスク（PML）評価報告書ロジスクエア19物件」に基づきます。

## 担保の状況

該当事項はありません。

## (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

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は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」及び「不動産鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2020年11月末日現在の情報に基づいて記載しています。

「物件番号」欄及び「用途」欄の記載について

- ・ 「物件番号」は、第9期取得資産及び取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付して記載しています。
- ・ 「用途」は、第9期取得資産及び取得予定資産について、各用途を記載しています。

「特定資産の概要」欄の記載について

- ・ 「取得（予定）年月日」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産の取得（予定）日を記載しています。
- ・ 「取得（予定）価格」は、各第9期取得資産又は各取得予定資産に関し、各第9期取得資産又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る各信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含みません。
- ・ 「信託受益権の概要」は、各信託不動産について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結されている又は締結される予定の信託契約の内容を記載しています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示又は不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、共有又は準共有物件の場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みません。以下同じです。）第8条第1項に規定される地域地区を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建蔽率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、各物件に係る土地及び建物に関して本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」及び「種類」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、「延床面積」は、共有又は準共有物件の場合にも、建物全体に係る面積を記載しています。なお、「延床面積」は、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各物件について、本書の提出日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース契約」は、各物件について所有者とマスターリース会社との間で締結がなされ又は締結が予定されているマスターリース契約の種類（パススルー型又は賃料固定型の別）を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、第9期取得資産については、本書の提出日現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している会社を、取得予定資産については、本投資法人による取得に際しプロパティマネジメント契約を締結することを予定している会社を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の数を記載しています。なお、当該第9期取得資産又は当該取得予定資産につき、

マスターリース会社との間で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ています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は全部若しくは一部区画を第三者に転貸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。

- ・ 「本物件の特徴」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作成の「不動産鑑定評価書」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各第9期取得資産又は各取得予定資産の基本的性格、特徴、本投資法人による評価、その所在する地域の特性等を記載しています。
- ・ 「特記事項」は、本書の提出日現在において各物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各第9期取得資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。

#### 「賃貸借の概要」欄の記載について

- ・ 「賃借人」、「賃貸借形態」、「賃貸借期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「賃料改定」、「中途解約」及び「違約金」は、各第9期取得資産又はロジスクエア川越、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本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約(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)の内容を記載しています。
- ・ 「業種」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記載しています。

#### 「不動産鑑定評価書の概要」欄の記載について

- ・ 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、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から取得した不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。



物件番号	ロジスクエア上尾		用途	物流関連施設	
M-13					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権（注1）		信託受益権の概要	2016年9月1日、2018年1月31日、2020年7月13日	
取得年月日	2020年7月13日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	4,908,000,000円		信託期間満了日	2040年7月31日	
土地	所在地	埼玉県上尾市大字地頭方字天神谷449番地12 他	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	面積	12,737.24㎡		竣工年月日	2019年4月7日
	用途地域	準工業地域		延床面積	19,142.84㎡
	建蔽率/容積率	60%/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー		
マスターリース契約	パススルー（注2）	テナント数	2		
<p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・首都圏中央連絡自動車道（圏央道）「桶川北本」ICから約6.9km、首都高速埼玉大宮線「与野」ICより約8.4kmに位置し、主要幹線道路である国道17号新大宮上尾道路（幅員57m）と県道51号線に接道。また、首都高速埼玉大宮線「与野」ICから「ロジスクエア上尾」至近まで自動車専用道路の延伸事業が着手されており、更なる利便性の向上が見込まれます。</li> <li>・上尾市は、埼玉県の南東部に位置し、人口は229,000人超、世帯数は約103,000世帯（2020年5月1日時点）であり近年増加傾向。周辺エリアに人口集積もみられ、「ロジスクエア上尾」より徒歩1分のバス停を利用してJR高崎線「上尾」駅まで所要時間約7分と通勤利便性も高く、雇用を確保する上で比較的優位な環境に立地。</li> <li>・場内出入口は国道17号新大宮上尾道路側と県道51号線側に計2か所のゲートを設け、トラック車両の各方面へのアクセスを向上。県道51号線からの導入路とする敷地には、普通乗用車用駐車場及びトラック待機場所等としても利用できるスペースを約2,200㎡確保。</li> <li>・大型トラックが通行するエリアの舗装には塑性変形抵抗性に優れ、わだち掘れの発生を抑制する半たわみ性舗装を全面採用。更に、半たわみ性舗装に黒色顔料を添加することで誘導ライン等の視認性を高めることで場内の安全性を向上させ、車両のタイヤ跡を目立たせないことで舗装面の恒久的な美観維持に寄与。</li> <li>・倉庫部分の基本スペックは、平均照度300ルクス以上、バース奥行10.25m＋庇4.0m、有効天井高各階6.0m、柱スパン10.2m×9.8m、床荷重1.5t/㎡で各階2.5tフォークリフトの走行にも対応。外壁は金属断熱サンドイッチパネル、倉庫内の防火区画壁には耐火断熱パネルを採用し、ブレース（筋交い）や間柱をなくすことで保管効率を高める設計。</li> <li>・防護設備として、強靱性と柔軟性を兼ね備えた特殊ポリマー製のガードポールを採用。庫内の安全性を向上させ、視認性が高く耐紫外線にも優れている特長を生かして外部防護にも設置。</li> <li>・昇降設備については、荷物用エレベーター（積載荷重4.1t、45m/min）を2基、垂直搬送機2基を実装することで、階層間の上下搬送や入出荷における効率的なオペレーションを実現。</li> <li>・各階に2か所の将来垂直搬送機及びコンベア貫通用床開口を想定した構造設計を採用することにより、テナント入居時の各階に跨った縦搬送マテハン設備の設置を可能とする等、テナントのイニシャルコストに配慮し、あらゆる庫内レイアウトの設定にも幅広く対応することが可能。</li> <li>・環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の導入等によりCASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS評価（ ）を取得。</li> <li>・ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムの導入やAEDの設置、更に火災延焼対策として自動火災報知設備に断路器を設置して、万一の火災時における配線ショートによる防火シャッターの機能停止を防ぎ、延焼の拡大を防ぐことにより入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。</li> <li>・施設内のサインについては、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の採用等働く方々の快適性を高めるために工夫。</li> </ul>					
<p>特記事項：</p> <p>該当事項はありません。</p>					

（注1） 本物件は、三菱UFJ信託銀行株式会社を信託受託者とする2つの信託受益権から構成されます。なお、信託設定日は、本土地のうち、信託設定済みの土地に関する各信託設定日及び本投資法人の取得の際に追加信託が行われた土地に関する信託設定日をそれぞれ記載しています。

（注2） 本書の提出日現在、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2020年7月13日から2021年7月31日まで固定する合意を行っています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示(注)	陸運業	定期建物賃貸借	非開示(注)	7,400.93㎡	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示(注)	医薬品	定期建物賃貸借	非開示(注)	11,726.74㎡	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア上尾	
鑑定評価額	4,950,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年5月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,950,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	5,020,000,000円	
(1) 運営収益	非開示(注)	-
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	228,691,770円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	
(5) 資本的支出	非開示(注)	
純収益	226,105,365円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格	4,920,000,000円	
割引率	1～10年度4.3% 11年度4.5%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	4,840,000,000円	
土地比率	51.3%	
建物比率	48.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

物件番号	ロジスクエア三芳		用途	物流関連施設
M-14				
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受益権の概要	信託設定日
取得年月日	2020年7月13日			2020年7月13日
取得価格	11,700,000,000円			信託受託者
				三井住友信託銀行株式会社
				信託期間満了日
				2040年7月31日
土地	所在地	埼玉県入間郡三芳町大字上富字東永久保2291番地1		建物構造
	面積	18,786.09㎡		竣工年月日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積
	建蔽率/容積率	60%（注1）/200%		種類
	所有形態	所有権		所有形態
				倉庫
				所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー		PM会社	株式会社シーアールイー
マスターリース契約	パススルー（注2）		テナント数	1
本物件の特徴：				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 関越自動車道「三芳」スマートICより約0.6kmに位置し、国道254号（川越街道）、国道463号（浦和所沢バイパス）へのアクセスも容易。なお、「三芳」スマートICは、2021年度以降にフルインターチェンジ化及び車種拡大の供用開始が目指されており、連結する周辺道路を含めた整備事業が推進されており、更なる利便性の向上が見込まれます。</li> <li>・ 埼玉県南部、特に所沢・三芳エリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地として県内でも有数のニーズの高いエリア。周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。</li> <li>・ 3階部分へ大型車両が直接乗り入れ可能なスロープを設け、トラックバースを1階及び3階に備え、大型トラック計44台が同時接車可能となっており、8台分の待機スペースと合わせて、効率的な入出庫オペレーションが可能。</li> <li>・ 倉庫部分の基本スペックは、平均照度300ルクス以上、バース奥行13.5m、有効天井高各階5.5m（一部除く）、柱スパン9.5m×12.0m、床荷重1.5t/㎡で2.0tフォークリフトにも対応。外壁には金属断熱サンドイッチパネルを使用。</li> <li>・ 荷物用エレベーター（4.1t）、垂直搬送機をそれぞれ4基ずつ設置し、かつ、荷物用エレベーター及び垂直搬送機の追加設置、事務室の増設や倉庫内の空調機設置等の入居テナントの将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。</li> <li>・ 環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の採用等、環境や省エネルギーに配慮した施設計画によりCASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS評価（ ）を取得。</li> </ul>				
特記事項：				
<p>本土の一部（5.68㎡）において、入間郡三芳町を地上権者として、水道施設の設置を目的とする区分地上権が設定されています。また、当該区分地上権に係る区分地上権設定契約書上、当該土地を譲渡する場合、あらかじめ地上権者の承諾を受ける必要があります。</p>				

（注1） 建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

（注2） 本書の提出日現在、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2020年9月1日から2021年7月31日まで固定する合意を行っています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示(注)	陸運業	定期建物賃貸借	非開示(注)	37,931.49m <sup>2</sup>	非開示(注)	非開示(注)
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

(注) 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。



不動産鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスクエア三芳		
鑑定評価額	12,100,000,000円		
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所		
価格時点	2020年5月31日		
項目	内容	概要等	
収益価格	12,100,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定	
直接還元法による収益価格	12,200,000,000円		
(1) 運営収益	非開示(注)	-	
可能総収益	非開示(注)		
空室等損失等	非開示(注)		
(2) 運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計	
a. 維持管理費	非開示(注)		
b. 水道光熱費	非開示(注)		
c. 修繕費	非開示(注)		
d. PMフィー	非開示(注)		
e. テナント募集費用等	非開示(注)		
f. 公租公課	非開示(注)		
g. 損害保険料	非開示(注)		
h. その他費用	非開示(注)		
(3) 運営純収益	540,797,000円	(1) - (2)	
(4) 一時金の運用益	非開示(注)		
(5) 資本的支出	非開示(注)		
純収益	536,185,000円	(3) + (4) - (5)	
還元利回り	4.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定	
DCF法による収益価格	11,900,000,000円		
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定	
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定	
積算価格	11,200,000,000円		
土地比率	45.5%		
建物比率	54.5%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

物件番号	ロジスクエア千歳		用途	物流関連施設
O-2				
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受益権の概要	信託設定日 2020年7月13日
取得年月日	2020年7月13日			信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	1,300,000,000円			信託期間満了日 2040年7月31日
土地	所在地	北海道千歳市泉沢1007番地281		建物構造 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	49,599.00㎡		竣工年月日 2017年11月9日
	用途地域	準工業地域		延床面積 19,760.00㎡
	建蔽率 / 容積率	60% / 200%		種類 倉庫
	所有形態	所有権		所有形態 所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー		PM会社	株式会社シーアールイー
マスターリース契約	固定		テナント数	1
<p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・新千歳空港より約8.8km、道央自動車道（道央道）「新千歳空港」ICより約2.4kmに位置し、新千歳空港へのアクセスが良好で、新千歳空港を利用する航空貨物の物流拠点として高いポテンシャルを有します。更に、道央道を通じ、道内最大消費地である札幌と、海上貨物取扱量が道内最大を誇る国際拠点港湾の苫小牧港との中継点にもなり、「空・海・陸」全てにおいてバランスのとれた戦略的拠点として使用可能。また、千歳臨空工業団地に隣接しているため、周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。</li> <li>・高床平屋建てで東西両面にトラックバースを設け、合計64台の大型車両が同時接車可能。複数テナントへの分割賃貸に対応。</li> <li>・出入口を入口専用及び出口専用の計2か所設け、敷地内車両動線はワンウェイ通行。更に大型車両80台分の待機スペースを確保し、効率的な入出庫オペレーションが可能。また、通勤者・来客者用として、普通車136台分の駐車スペースを確保。</li> <li>・倉庫部分の基本スペックは、平均照度300ルクス以上、バース奥行13.0m＋庇3.0m、床荷重は1.5t/㎡、有効天井高5.5m以上（最高部7.0m）、柱スパン11.0m×10.0m。また、平屋建てとすることにより、多層階施設特有の上下間搬送に必要な設備及び荷捌スペースが不要になることから保管効率の向上にも寄与。更にワンフロアオペレーションにより、上下間搬送に伴う時間的なロスがなく、スピーディな庫内オペレーションが可能。</li> <li>・庫内空調設備設置の際の配管ルートや室外機置場・キュービクル増設スペース等の確保、事務所の増床を想定した法的な対応等、入居テナントの将来ニーズにも幅広く対応が可能な仕様。</li> <li>・寒冷地仕様として、温水パイプを敷設したロードヒーティングや樋ダクトヒーター等の凍結防止用設備、除雪車の走行に対応した無レール門扉等を導入。また、断熱性の高いサンドイッチパネルや樹脂サッシ（アルゴンガス入りLow-E複層ガラス）を採用。更に敷地内には広大な堆雪スペースを確保することにより、降雪時も入居テナントのオペレーションに滞りがないよう配慮。</li> <li>・環境対策としては、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の導入等によりBELS評価（ ）を取得。</li> <li>・ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムの導入やAEDの設置、更に火災延焼対策として自動火災報知設備に断路器を設置して、万一の火災時における配線ショートによる防火シャッターの機能停止を防ぎ、延焼の拡大を防ぐことにより入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。</li> <li>・施設内のサインについては、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の採用等働く人の快適性を高めるために工夫。</li> </ul>				
<p>特記事項：</p> <p>該当事項はありません。</p>				

## 賃貸借の概要

賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
株式会社シーアールイー	不動産業	定期建物賃貸借	21.0年	19,760.00㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、賃貸借開始日から11年経過時までは、やむを得ない事情により中途解約を希望する場合、6か月前までに書面による通知の上、違約金を支払うことにより可能。また、賃貸借開始日から11年経過以降は、解約日の6か月前までに書面による通知の上、可能。					
違約金	賃貸借開始日から11年経過時までは、11年経過時までの未経過賃料相当額。賃貸借開始日から11年経過以降はなし。					

（注） 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。





不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア千歳	
鑑定評価額	1,500,000,000円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2020年5月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000円	直接還元法及びDCF法を適用して査定
直接還元法による収益価格	1,510,000,000円	
(1) 運営収益	非開示(注)	-
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	a.からh.までの合計
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	84,697,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	
(5) 資本的支出	非開示(注)	
純収益	81,474,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	5.4%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件、契約条件等に起因するスプレッドを加減するなどして査定
DCF法による収益価格	1,490,000,000円	
割引率	5.3%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上査定
最終還元利回り	5.5%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案の上査定
積算価格	1,730,000,000円	
土地比率	19.5%	
建物比率	80.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

物件番号	ロジスクエア狭山日高		用途	物流関連施設	
M-15					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権（予定）の準共有持分（80％）		信託受益権の概要	信託設定日	
取得予定年月日	2021年1月19日			2021年1月19日（予定）	
取得予定価格	14,066,000,000円			三井住友信託銀行株式会社（予定）	
土地	所在地	埼玉県飯能市大字芦荻場字久保12番地1他	建物	信託期間満了日	
	面積	36,877.85㎡		建物構造	2041年1月31日（予定）
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		竣工年月日	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建
	建蔽率／容積率	60％（注1）／200％		延床面積	2020年5月30日
	所有形態	所有権（注2）		種類	73,728.44㎡
マスターリース会社	株式会社シーアールイー	PM会社	所有形態	倉庫	
マスターリース契約	固定	テナント数	所有形態	所有権	
				1	
<p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。また、圏央道を経由した各主要高速道路へのアクセスが向上したことにより、関東エリアのみならず広域物流の戦略的拠点として高いポテンシャルを有します。</li> <li>・本物件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、CREではこの歴史的発見を受け、CSRへの取り組みとして行政による発掘作業、記録保存や見学会の開催などの実施に協力。</li> <li>・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し、かつ、敷地を最大限に活用。</li> <li>・敷地南側の隣地に地役権を設定し緑化計画を満たすことで、184台分の駐車場スペースを確保。</li> <li>・外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は1.5t/㎡、有効天井高は各階6.0m以上、平均照度は300ルクス以上、2フロアオペレーションとなる3～4階部分には荷物用エレベーター（4.1t）を計6基設置しており、各階2.5tフォークリフトの走行にも対応。</li> <li>・倉庫機能を可視化したデザインのサイン計画も採用し、庫内オペレーションの安全面や機能面での向上、働く方々の快適性向上にも寄与。</li> <li>・構造は、ラーメン架構による耐震構造であり、ブレースのないフレキシブルで保管効率が高い設計。また、入居テナントの将来ニーズ対応として、垂直搬送機及び倉庫内階段の追加設置（3～4階部分）や事務室の増設、倉庫内の空調機設置などにも一定の対応ができる仕様とし、汎用性に考慮。</li> <li>・倉庫業法（昭和31年法律第121号。その後の改正を含みます。）の基準適合確認制度の認定を受けることで、テナント企業が営業倉庫登録を行う際の手続が簡素化され、スムーズな施設運用が可能。</li> <li>・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。</li> <li>・BCP（事業継続計画）対策として、大手総合防災設備メーカーである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。</li> <li>・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し、緊急地震速報システムの導入やAEDの設置などと合わせて、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。</li> <li>・環境対策として、全館LED照明の採用や人感センサー、節水型衛生器具の採用等により、CASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS評価（ ）を取得。</li> <li>・屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力751.10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。</li> </ul>					

## 特記事項：

本投資法人は、本物件の信託受益権（以下この特記事項において「本受益権」といいます。）の他の準共有者である株式会社シーアールイー（準共有持分割合20%。以下この特記事項において「他の準共有者」といいます。）との間で信託受益権を準共有（本投資法人の準共有持分割合80%）しており、本投資法人、他の準共有者、本資産運用会社、及び信託受託者との四者間で停止条件付受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定書」といいます。）を締結しています。準共有者間協定書では、以下の事項が規定されています。

本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項は、準共有者全員の同意によって決定します。

各準共有者が本受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者は本受益権の分割を請求できないものとされています。また、期間満了日の1年前の応当日までに各準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示をしない場合には、法令に反しない場合に限り、不分割特約は、当該期間満了日の1年前の応当日より起算して5年間更新されるものとし、その後も同様とするとされています。

各準共有者は、各準共有持分の譲渡を行う場合、譲受人に対し準共有者間協定書上の地位及び権利義務を承継させるものとし、他の準共有者は、かかる承継を予め承諾するものとされています。なお、他の準共有者が保有する準共有持分の譲渡については、本投資法人が締結しているスポンサーサポート契約の適用対象となるものとされています。

（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

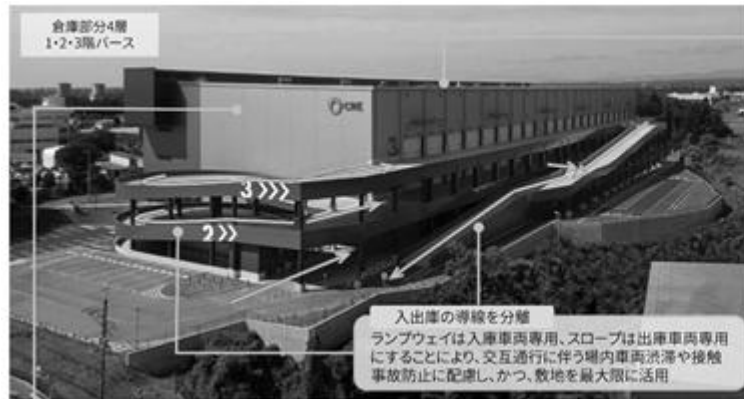
（注2）本物件の隣地の一部（約1,803.45㎡）については、土地1筆毎に、当該土地の所有者を地役権設定者とし、本土の一部を要役地とし、森林法（昭和26年法律第249号。その後の改正を含みます。）第10条の2第1項の開発行為に係る森林の維持・保存を目的とする地役権が設定されています。

## 賃貸借の概要

賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
株式会社シーアールイー	不動産業	定期建物賃貸借	3.3年	71,211.10㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、賃借人がやむを得ない事情により中途解約を希望する場合には、解約日の6か月前までに賃借人に書面により解約を申し入れ、解約日から賃貸借期間満了日（同日を含む。）までの賃料の総額に相当する額を違約金として支払うことにより本契約を解約により終了させることができる。					
違約金	未経過賃料相当額。合意解約の場合は別段の合意がない限り、合意解約日から賃貸借期間満了日までの賃料の総額に相当する額。					

（注）賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。





不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア狭山日高	
鑑定評価額（注1）	14,900,000,000円	
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年11月30日	
項目	内容（注1）	概要等
収益価格	14,880,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	15,280,000,000円	
（1）運営収益	非開示（注2）	-
可能総収益	非開示（注2）	
空室等損失等	非開示（注2）	
（2）運営費用	非開示（注2）	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	非開示（注2）	
b. 水道光熱費	非開示（注2）	
c. 修繕費	非開示（注2）	
d. PMフィー	非開示（注2）	
e. テナント募集費用等	非開示（注2）	
f. 公租公課	非開示（注2）	
g. 損害保険料	非開示（注2）	
h. その他費用	非開示（注2）	
（3）運営純収益	656,348,868円	（1） - （2）
（4）一時金の運用益	非開示（注2）	
（5）資本的支出	非開示（注2）	
純収益	642,497,432円	（3） + （4） - （5）
還元利回り	4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格	14,720,000,000円	
割引率	1～5年度4.1% 6年度以降4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	14,800,000,000円	
土地比率	40.3%	
建物比率	59.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

（注1）「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合（80%）を乗じた数値を、それぞれ記載しています。そのため、「鑑定評価額」と「収益価格」とは一致していません。

（注2）本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

物件番号	ロジスクエア川越		用途	物流関連施設	
M-16					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権（予定）		信託設定日	2021年1月19日（予定）	
取得予定年月日	2021年1月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
取得予定価格	3,244,000,000円		信託期間満了日	2041年1月31日（予定）	
土地	所在地	埼玉県川越市大字下小坂字上谷110番地1他	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	14,395.62m <sup>2</sup>		竣工年月日	2019年6月15日 2019年6月20日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	14,265.44m <sup>2</sup> 15.94m <sup>2</sup>
	建蔽率/容積率	60%（注1）/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー		
マスターリース契約	パススルー（注2）	テナント数	1		
<p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。また、圏央道を経由した各主要高速道路へのアクセスが向上したことにより、関東エリアのみならず広域物流の戦略的拠点として優れた立地ポテンシャルを有します。</li> <li>・市街化調整区域に立地するが、旧来より物流施設が立地していたため建物用途を継承することにより賃貸用物流施設の開発が可能であり、倉庫業法に基づく営業倉庫登録が可能。</li> <li>・隣接する二区画で構成され、東側区画には約14,000m<sup>2</sup>の物流施設、西側区画には主に駐車場スペースを設置。入居テナントの従業員のマイカー通勤が想定されるため、通勤利便性の観点から乗用車用駐車場を多く配置。</li> <li>・ワンフロアが約7,000m<sup>2</sup>の2階建てで、1階北側に22台分のトラック接車バースを設け、複数テナントによる分割使用にも対応が可能。</li> <li>・外壁は金属断熱サンドイッチパネル、有効天井高は各階6.0m以上、床荷重は1.5t/m<sup>2</sup>、倉庫内平均照度は300ルクス以上を確保しており、各階2.5tフォークリフトの走行にも対応した構造。</li> <li>・昇降設備については、荷物用エレベーター（積載荷重4.1t、45m/min）を3基実装し、将来対応として垂直搬送機3基分の設置が可能な構造。更に、倉庫2階部分の荷物用エレベーター周囲を無柱構造とすることで、オペレーション効率や保管効率を高め、2階の床に2か所の将来コンベア貫通用床開口を想定した構造設計を採用することにより、テナント入居時の各階に跨った縦搬送マテハン設備の設置が可能。</li> <li>・階層を2階建てに抑えることにより、上下搬送による時間的なロスを抑え、スピーディかつ効率的な入出荷オペレーションの実現が可能。</li> <li>・トラックヤードの舗装には、塑性変形抵抗性に優れ、わだち掘れの発生を抑制する「半たわみ性舗装」を全面採用。更に、従来は白色であった「半たわみ性舗装」に黒色顔料を添加して誘導ラインなどの視認性を高めることで場内の安全性を向上させ、車両のタイヤ跡を目立たせないことで舗装面の恒久的な美観維持に寄与。</li> <li>・環境対策としては、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の導入等により、BELS評価（ ）を取得。</li> <li>・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。</li> <li>・屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力702.38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。</li> </ul>					
<p>特記事項：</p> <p>本土地の一部（1,424.80m<sup>2</sup>）において、送電線の架設及び送電線路の保守運営に支障となる行為の禁止等を目的とし、埼玉県川越市大字下小坂字西原409番2を要役地とする地役権が設定されています。</p>					

（注1）建蔽率は本来60%ですが、角地緩和の適用により70%となっています。

（注2）本書の提出日現在、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2021年1月19日から2022年1月31日まで固定する合意を行っています。

## 賃貸借の概要

賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示（注）	陸運業	定期建物賃貸借	非開示（注）	14,281.38㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注） 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。



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



西側区画に駐車場  
スペースを設置

不動産鑑定評価書の概要			
物件名称	ロジスクエア川越		
鑑定評価額	3,310,000,000円		
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所		
価格時点	2020年11月30日		
項目	内容	概要等	
収益価格	3,310,000,000円	DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算	
直接還元法による収益価格	3,390,000,000円		
(1) 運営収益	非開示(注)	-	
可能総収益	非開示(注)		
空室等損失等	非開示(注)		
(2) 運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計	
a. 維持管理費	非開示(注)		
b. 水道光熱費	非開示(注)		
c. 修繕費	非開示(注)		
d. PMフィー	非開示(注)		
e. テナント募集費用等	非開示(注)		
f. 公租公課	非開示(注)		
g. 損害保険料	非開示(注)		
h. その他費用	非開示(注)		
(3) 運営純収益	155,123,726円	(1) - (2)	
(4) 一時金の運用益	非開示(注)		
(5) 資本的支出	非開示(注)		
純収益	152,564,100円	(3) + (4) - (5)	
還元利回り	4.5%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定	
DCF法による収益価格	3,280,000,000円		
割引率	1～10年度4.4% 11年度4.6%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定	
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定	
積算価格	3,290,000,000円		
土地比率	49.6%		
建物比率	50.4%		
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし		

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。



物件番号	ロジスクエア神戸西		用途	物流関連施設	
- 3					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権（予定）		信託設定日	2021年1月19日（予定）	
取得予定年月日	2021年1月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
取得予定価格	3,479,000,000円		信託期間満了日	2041年1月31日（予定）	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘三丁目10番地4	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	13,414.57㎡		竣工年月日	2020年4月1日
	用途地域	準工業地域		延床面積	16,006.20㎡
	建蔽率/容積率	60%/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー		
マスターリース契約	パススルー	テナント数	1		
本物件の特徴：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>兵庫県神戸市西区の「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。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に位置し、幹線道路へのアクセスにも優れています。また、産業団地内であるため、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。</li> <li>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。また、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、最寄り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。</li> <li>ワンフロアが約8,000㎡、トラックバースは大型トラック計20台が同時接車可能となっており、4台分の待機スペースと合わせて、効率的な入出庫オペレーションを実現可能。なお、事務所エリアを東西2か所に設け、複数テナントへの分割賃貸の対応も考慮した設計。</li> <li>外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は1.5t/㎡、有効天井高は1階・2階ともに6.0m以上、照度は平均300ルクスを確保しており、各階2.5tフォークリフトの走行にも対応した構造。また、階層を2階建てに抑え、荷物用エレベーター（4.1t）を2基、垂直搬送機を2基設けることで、取扱う製商品の上下搬送に起因した時間的な口スの極小化に配慮し、スピーディな入出荷オペレーションの実現が可能。</li> <li>倉庫業法の基準適合確認制度の認定を受けることにより、テナント企業が営業倉庫登録を行う際の手続きが簡素化され、スムーズな施設運用が可能。</li> <li>将来的に垂直搬送機やドックレベラーの増設を可能とする構造、庫内空調設備設置の際の配管ルートや室外機置場・キュービクル増設スペース等の確保、事務所の増床を想定した法的な対応等、入居テナントの将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。</li> <li>敷地内の舗装には、塑性変形抵抗性に優れ、わだち掘れの発生を抑制する「半たわみ性舗装」を採用。</li> <li>緊急地震速報システムの導入やAEDの設置など、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。</li> <li>環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の採用により、CASBEE神戸のAランク認証及びBELS評価（ ）を取得。</li> <li>屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力702.38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。</li> </ul>					
特記事項：					
<ul style="list-style-type: none"> <li>売主は、神戸市との間で、本土地又は本土地上に建設した施設等の建物に係る所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権その他の担保権を設定又は移転する場合には、2028年9月5日までの間は予め神戸市の書面による承認を得なければならないことを合意しています。なお、売主、信託受託者及び本投資法人は、かかる神戸市の承認を得ています。</li> <li>建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、速やかに、売主の費用及び責任において是正する予定です。</li> </ul>					

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示（注）	陸運業	定期建物賃貸借	非開示（注）	16,023.00m <sup>2</sup>	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

（注） 賃借人から開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。



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



不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア神戸西	
鑑定評価額	3,600,000,000円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,600,000,000円	将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証を行い試算
直接還元法による収益価格	3,610,000,000円	
(1) 運営収益	非開示(注)	-
可能総収益	非開示(注)	
空室等損失等	非開示(注)	
(2) 運営費用	非開示(注)	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	非開示(注)	
b. 水道光熱費	非開示(注)	
c. 修繕費	非開示(注)	
d. PMフィー	非開示(注)	
e. テナント募集費用等	非開示(注)	
f. 公租公課	非開示(注)	
g. 損害保険料	非開示(注)	
h. その他費用	非開示(注)	
(3) 運営純収益	165,271,092円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	非開示(注)	
(5) 資本的支出	非開示(注)	
純収益	162,265,759円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.5%	最もリスクが低い地域に位置する類似用途の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及びその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏におけるJ-REIT物件等の鑑定評価における還元利回り等を参考に査定
DCF法による収益価格	3,590,000,000円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,540,000,000円	
土地比率	52.2%	
建物比率	47.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

## (3) ポートフォリオ(取得予定資産取得後)の概況

## ポートフォリオ一覧

取得予定資産取得後の本投資法人のポートフォリオに係る物件名称、取得(予定)価格、投資比率は、以下のとおりです。なお、保有資産であるロジスクエア鳥栖の土地の一部(1,079.18㎡)は、都市計画道路(国道3号、計画幅員25.25m)の拡幅予定部分となっていました。信託受益権を分割の上、2020年8月31日付で、当該土地の一部に係る信託受益権について国との間で不動産信託受益権譲渡契約を締結し、同日付でその譲渡を完了しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格	
			価格 (百万円)	投資比率 (%) (注)
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	8.7
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	6.1
M-3	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	2,079	1.9
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	11.6
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	6.2
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	5.5
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1.3
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	4.4
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	7.2
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	4.5
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	2.5
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	3.2
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	4.4
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	10.4
M-15	ロジスクエア狭山日高	埼玉県飯能市	14,066	12.5
M-16	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	3,244	2.9
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,823	2.5
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1.2
O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	3,479	3.1
合計			112,316	100.0

(注) 「投資比率」は、各保有資産及び各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に占める各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 種類別、地域別、用途別等による投資割合

## (イ) 用途別投資比率

用途	取得(予定)価格(百万円)	比率(%) (注)
物流関連施設	112,316	100.0

(注) 「比率」は、保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する、各項目に該当する保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (ロ) 投資エリア別投資比率

地域	取得(予定)価格(百万円)	比率(%) (注)
首都圏	104,713	93.2
その他	7,602	6.8

(注) 「比率」は、保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の総額に対する、各項目に該当する保有資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 主要な不動産の概要

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、ポートフォリオのうち、賃料合計が全年間賃料合計の10%以上を占めることになる不動産は、以下のとおりです。

物件番号	物件名称	テナントの総数 (注1)	総賃料収入 (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
M-15	ロジスクエア狭山日高	1	非開示 (注6)	71,211.10	71,211.10	100.0
M-4	ロジスクエア浦和美園	3	773百万円	47,885.92	47,885.92	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、ロジスクエア浦和美園については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に基づくテナントの数を記載しています。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、マスターリース会社との間で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貸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。

- (注2) 「総賃料収入」は、ロジスクエア浦和美園については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については本書の提出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建物につき、月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとし、以下同じです。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている保有資産又は取得予定資産についてはその合計額であり、消費税を含みません。以下同じです。）を記載しています。ただし、ロジスクエア狭山日高については、本投資法人が取得を予定している準共有持分割合（80％）に相当する数値をいいます。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上の月間賃料を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「賃貸面積」は、ロジスクエア浦和美園については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については本書の提出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を記載しています。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の賃貸借契約に表示された面積としています。以下同じです。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、ロジスクエア浦和美園については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については本書の提出日現在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を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「稼働率」は、ロジスクエア浦和美園については2020年11月末日現在、ロジスクエア狭山日高については本書の提出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。以下同じです。
- (注6) テナントからの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。

### 主要なテナントの概要

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合において、当該テナントへの賃貸面積がポートフォリオの総賃貸面積の合計の10%以上を占めることになるテナントの概要は以下のとおりです。

テナントの名称	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	年間賃料 (消費税別)	契約満了日 (注1)	敷金・保証金 (注2)	契約更改の方法
株式会社シー アールイー	不動産 業	ロジスクエア 狭山日高	71,211.10	非開示 (注3)	2024年 4月30日	非開示 (注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。
		ロジスクエア 千歳	19,760.00	非開示 (注3)	2041年 7月12日	非開示 (注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。
大手物流会社 (注3)	陸運業	ロジスクエア 羽生	34,009.62	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。
		ロジスクエア 浦和美園	24,843.30	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。
		ロジスクエア 鳥栖	16,949.40	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。

(注1) 「契約満了日」は、2020年11月末日現在（ロジスクエア狭山日高については本書の提出日現在）における当該物件に係る各賃貸借契約に規定された契約満了日を記載しています。なお、当該物件につき、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契約満了日です。

(注2) 「敷金・保証金」は、2020年11月末日現在（ロジスクエア狭山日高については本書の提出日現在）における当該物件に係る各賃貸借契約に規定された敷金・保証金を記載しています。なお、当該物件につき、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敷金・保証金です。

(注3) テナントからの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。なお、テナントはいずれも投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者のいずれにも該当しません。

### ポートフォリオ全体の賃貸借の概要

本投資法人が取得予定資産を全て予定どおり取得した場合における、ポートフォリオ全体の賃貸借の概要は以下のとおりです。

テナントの総数	年間賃料（消費税別）の 合計（百万円）	賃貸面積の合計 (㎡)	賃貸可能面積の合計 (㎡)	稼働率（％）
23	6,373	493,350.68	493,350.68	100.0

### 3 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された投資リスクに関し、参照有価証券報告書提出日以後本書の提出日現在までに、その内容について変更又は追加があった項目のみを抜粋の上、変更又は追加があった箇所につき下線で示しています。なお、リスク項目については参照有価証券報告書から変更がない項目も含み参照有価証券報告書記載のリスク項目を全て列挙した上で、参照有価証券報告書提出日以後変更又は追加があった項目に を付しています。

#### (1) リスク要因

以下には、本投資法人の投資口（以下「本投資証券」又は「本投資口」ということがあります。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債券」又は「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券又は本投資法人債券への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、取得予定資産及び保有資産に特有のリスクについては、参照有価証券報告書「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 その他投資資産の主要なもの (二) 保有資産の個別信託不動産の概要」及び前記「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」を併せてご参照ください。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下、その他財務状況の悪化による分配金の減少が生じたり、本投資法人債券の利子支払いや元本償還が滞る可能性があります。

各投資家又は投資法人債権者は、自らの責任において、本項及び本書中の本項並びに参照有価証券報告書以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券又は本投資法人債券に関する投資判断を行う必要があります。

なお、本書又は参照有価証券報告書に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、これらの事項は本書の提出日現在における本投資法人及び本資産運用会社の判断によるものです。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

- (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク
- (ロ) 本投資証券の市場での取引に関するリスク
- (ハ) 金銭の分配に関するリスク
- (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク
- (ホ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないことに関するリスク
- (ヘ) 投資口の追加発行時の1口当たりの価値の希薄化に関するリスク
- (ト) 本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の運用方針に関するリスク

- (イ) 投資対象が物流関連施設に特化していることによるリスク
- (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク
- (ハ) シングルテナント物件に関するリスク
- (ニ) CREからの物件取得が想定どおり行えないリスク
- (ホ) PM会社に関するリスク
- (ヘ) 不動産を取得又は処分できないリスク
- (ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク
- (チ) レバレッジ投資及びLTVに関するリスク
- (リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

- (イ) CREとそのグループ会社への依存、利益相反に関するリスク
- (ロ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

- (ハ) 本投資法人の役員及び本資産運用会社の人材(個人の能力、経歴、ノウハウ)に依存しているリスク
- (ニ) 本投資法人及び本資産運用会社の実績が浅いことによるリスク
- (ホ) 本投資法人の投資方針及び運用体制の変更にに関するリスク
- (ヘ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

#### 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

- (イ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合及び境界に関するリスク
- (ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ハ) 賃貸借契約に関するリスク
- (ニ) 災害等による不動産の毀損、滅失及び劣化並びに周辺環境の悪化に伴うリスク
- (ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ヘ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ト) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (チ) 法令の制定・変更に関するリスク
- (リ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (ヌ) マスターリース会社に関するリスク
- (ル) 転貸に関するリスク
- (ヲ) テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- (ワ) 区分所有建物に関するリスク
- (カ) 共有物件に関するリスク
- (ヨ) 借地物件に関するリスク
- (タ) 借家物件に関するリスク
- (レ) 開発中の物件に関するリスク
- (ソ) 底地物件に関するリスク
- (ツ) 仮換地及び保留地に関するリスク
- (ネ) 有害物質に関するリスク
- (ナ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
- (ラ) 信託の受益権の準共有等に関するリスク
- (ム) フォワード・コミットメント等に関するリスク

#### 税制に関するリスク

- (イ) 導管性要件に関するリスク
- (ロ) 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ハ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税負担の発生するリスク
- (ニ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ホ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヘ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- (ト) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (チ) 一般的な税制の変更にに関するリスク

#### その他

- (イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク
- (ロ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ハ) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
- (ニ) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

## 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

### (イ) 本投資証券又は本投資法人債券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第8条第2項）。）。

本投資法人債券は金融商品取引所に上場されておらず、相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の信用力や本投資法人債券の諸条件に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資法人債券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

本投資証券又は本投資法人債券の市場価格は、金融商品取引所における需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。近時、新型コロナウイルス感染症が世界的に拡大し、業務の停滞や経済活動への悪影響が多方面に生じています。本投資法人の保有資産は物流不動産が中心であり、本投資法人としてはその影響が直ちに生じるとは考えていませんが、日本経済全体のみならず、世界経済が悪影響を受け、収益に悪影響を及ぼす等の懸念から株式市場において株価が下落する可能性があります。本投資証券の市場価格もその影響を受ける可能性があります。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券又は本投資法人債券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主又は投資法人債権者は、本投資証券又は本投資法人債券を投資主又は投資法人債権者が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また、本投資証券又は本投資法人債券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券又は本投資法人債券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主又は投資法人債権者が損失を被る可能性があります。

（中略）

### (ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、不動産の賃料収入に主として依存しています。不動産に係る賃料収入は、不動産の稼働率の低下等により、大きく減少する可能性があるほか、テナントとの協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されたり、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク

（1）リスク要因 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク（ハ）賃貸借契約に関するリスク」をご参照ください。）。参照有価証券報告書及び本書において開示されている保有資産及び取得予定資産の年間賃料合計等も、当該不動産の今後の年間賃料合計等と必ずしも一致するものではありません。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支払金利が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資法人債券の利子支払いや元本償還が滞ったり、本投資法人の投資口1口当たり又は本投資法人債券の価値が下落する可能性があります。

（中略）



## 本投資法人の運用方針に関するリスク

(中略)

## (ロ) 少数のテナントに依存していることによるリスク

本投資法人の保有する資産は、一部の少数のテナントへ賃貸されており、また、取得予定資産についても同様に、一部の少数のテナントへ賃貸される予定です。本投資法人の収入は、かかるテナントに大きく依存しています。これらのテナントの財務状況及び経営成績が悪化し、賃料支払が遅延したり、中途解約その他の理由により物件から退去した場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響が生じる可能性があります。本投資法人は、保有する資産に関して締結している賃貸借契約において、可能な限り中途解約時にも未経過賃料相当額を違約金として支払う義務を賃借人に負わせる方針ですが、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もあり、必ずしも賃貸借契約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。取得予定資産についても同様です。

## (ハ) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人の保有する資産の一部は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件であり、また、取得予定資産は全て単一のテナントへ物件全体を賃貸しています。

このような物件において既存テナントが退去した場合、当該物件の稼働率が大きく減少し、代替テナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなり、賃料収入に大きな影響を及ぼす可能性があります。また、新たなテナントのニーズに合わせて本投資法人の負担で大規模な工事を行わざるを得なくなる可能性もあります。特に、特定のテナントのニーズに合わせて開発されるビルド・トゥ・スーツ型物流不動産において、これらのリスクが顕著となる可能性があります。

(中略)

## (ト) 投資口の追加発行、借入れ及び投資法人債の発行による資金調達に関するリスク

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金融市場の情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で、投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。本投資法人において、これらの方法による資金調達ができなかつた場合、予定した資産を取得できなかつたり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

次に、本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、又は投資主への金銭の分配を制約する等の投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う際に一般的とされる財務制限条項が設けられることがあります。本書の提出日現在、本投資法人の金銭の借入れについても、かかる財務制限条項が設けられ、また、本投資法人が発行する投資法人債には担保提供制限条項が設けられており、本投資法人の財務状況等によって規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額や投資法人債権者に対する支払額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人の本書の提出日現在の借入金については、一般的な財務制限条項が設けられており、本借入れについても、一般的な財務制限条項が設けられる見込みですが、本書の提出日現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

本投資法人の運用資産に新たな担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合、他の借入れを行う場合又は他の投資法人債を発行する場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ

又は投資法人債等のために担保が既に設定されているなどの理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。更に、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望通りの借入れ又は投資法人債の発行等を行えない可能性もあります。

更に、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ又は投資法人債の金利が上昇し、又は、本投資法人の借入額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額や投資法人債権者に対する支払額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、本投資法人は変動金利による借入れの金利固定化を目的に、本書の提出日現在、一部の借入れについて金利スワップ取引を行っており、今後も行うことがありますが、大幅な金利の低下等に伴い、借入金利とスワップ金利が釣り合わず、本投資法人の収支が悪化する可能性や、金利スワップ取引における会計処理が不相当となり、本投資法人の財務状況が悪化し、収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(中略)

その他

(中略)

(八) 過去の収支状況が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

保有資産又は取得予定資産の過去の収支状況を開示する場合、当該情報は本投資法人の会計方針に沿った会計監査等の手続を経たものではなく、前所有者又は現所有者等から提供を受けたあくまでも参考としての情報にすぎません。特に契約形態が大きく異なる場合、比較可能性の低い情報となることがあります。また、当該情報は不完全であるおそれがあるほか、その正確性も担保されていない情報です。したがって、本投資法人が当該資産を取得した後に、適用ある会計原則に従ってそれらの収支を作成し監査済み財務諸表を作成した場合、当該監査済みの収支は上記情報に基づく収支とは大幅に異なるおそれがあります。

(二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 第9期取得資産及び取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産を取得することを予定しています。しかし、経済環境等が著しく変わった場合又は相手方の事情等により売買契約において定められた停止条件又は前提条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得できない可能性があります。また、一般募集と並行して行われる借入れが実行できない場合においても、同様の可能性があります。

取得予定資産を取得することができない場合、本投資法人は、代替資産の取得のための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得することができず、かつ、かかる資金を有利に運用することができない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

(後略)

#### 4 課税上の取扱い

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照ください。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、当該内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

**第3【参照書類を縦覧に供している場所】**

C R E ロジスティクスファンド投資法人 本店  
(東京都港区虎ノ門二丁目10番1号)

株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 第三部【特別情報】

### 第1【内国投資証券事務の概要】

#### 1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人及び手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人であるみずほ信託銀行株式会社に対して、投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲受人がその口座における保有欄に譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受け、譲渡人がその口座における保有欄に当該数の減少の記載又は記録を受けることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、原則として、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は、以下のとおりです。

取扱場所	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 本店証券代行部
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の住所及び名称	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社
手数料	該当事項はありません。

#### 2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

#### 3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

#### 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

## 第2【その他】

該当事項はありません。