



CREロジスティクスファンド投資法人

第3回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料



ロジスクエア上尾(中)

新大宮上尾道路(国道17号)に面しており、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。

2020年6月29日

CREリードアドバイザーズ株式会社

ディスクレマー

- 本資料は、2020年6月29日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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」、「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（新規借入れ及び借換え）に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加した上で整理したものです。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず、CREロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。
- 本資料で提供している情報に関しては万全を期していますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。
- 本資料には、本投資法人及びCREリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
- 本資料には、現在の計画、目標、予想及びその業績に関するその他の将来の見通しが含まれています。これらの見通しは、将来の業績を完全に見通したものであるとは限らず、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素が含まれています。実際の業績は、さまざまな要因により、これらの見通しとは異なることがあります。
- 本資料に掲載されている物件写真には、2020年6月29日現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を購入できるとは限りません。
- 本投資法人及び本資産運用会社の事前の承諾なしに本資料に記載されている内容の複製・転用などを行うことを禁止します。

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

オフリング・ハイライト 兼 目次

1. 3期連続で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 … 5ページ
 - 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3期連続で実施
 - 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により、投資主価値を向上
 - 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

2. ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上 … 10ページ
 - 築年数、立地の良さ、キャッシュ・フローの安定性を重視し、従前のポートフォリオと同様の高品質を確保
 - 現状、本投資法人の保有資産に新型コロナウイルス感染拡大の影響はなく、物流施設の賃貸需要は継続して堅調に推移
 - 上場後3回の公募増資により、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 … 20ページ
 - CREグループとの連携による豊富なパイプラインにより、今後も適正な価格での物件取得を推進
 - 新たにR&IよりA-の格付を取得し、グリーンボンドの発行が可能に
 - LTVの低減、新規借入先からの調達、借入期間の長期化及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進
 - ESGへの取り組みを推進し、本業を通じて社会への貢献を目指す

4. Appendix (市場動向、CREロジスティクスファンド投資法人の特徴) … 29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3回公募増資及び資産取得のサマリー

インプライドキャップレートを上回る適正な価格での物件取得



物件数	3 物件	平均鑑定NOI利回り	4.8 %
取得予定価格	17,908 百万円	インプライドキャップレート	4.1 %

ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上

	第2回PO後	取得予定資産取得後
物件数	13 物件	16 物件
取得(予定)価格	73,675 百万円	91,583 百万円
平均鑑定NOI利回り	4.9 %	4.8 %
テナント数	16 件	20 件
平均築年数	4.7 年	3.9 年
稼働率	100.0 %	100.0 %
CRE開発比率	100.0 %	100.0 %

LTVの低減、新規借入先からの調達、借入期間の長期化を推進

負債

	本借入れ前	本借入れ後
LTV	2020年12月期末予想 45.6 %	2021年6月期末予想 45.4 %
平均残存年数	2020年7月31日時点 2.8 年	2020年7月31日時点 3.7 年
借入金融機関数	8 社	10 社
借入れ増加額	8,880 百万円 (内、消費税ローン880百万円)	

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長の実現

純資産

	第2回PO後	第3回PO後
1口当たりNAV	第2回PO後 129,163 円	第3回PO後 131,369 円 (+1.7%)
1口当たり分配金 (利益超過分配金を含む)	第2回PO後巡航予想 3,160 円	第3回PO後巡航予想 3,258 円 (+3.1%)
新投資口発行数(上限)	76,250 口 (発行済投資口数対比22.0%)	
発行価額の総額(見込額)(上限)	10,141 百万円	
オファリング形態	国内オファリング	

注: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。



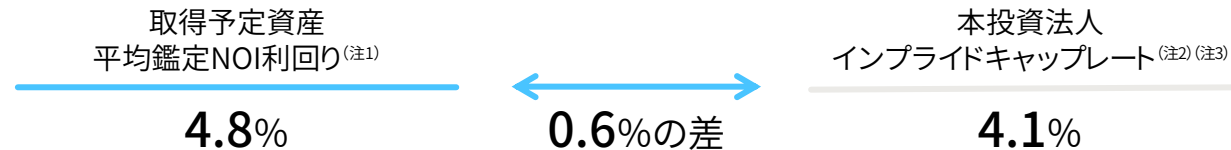
1. 3期連続で1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

ロジスクエア三芳

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です。

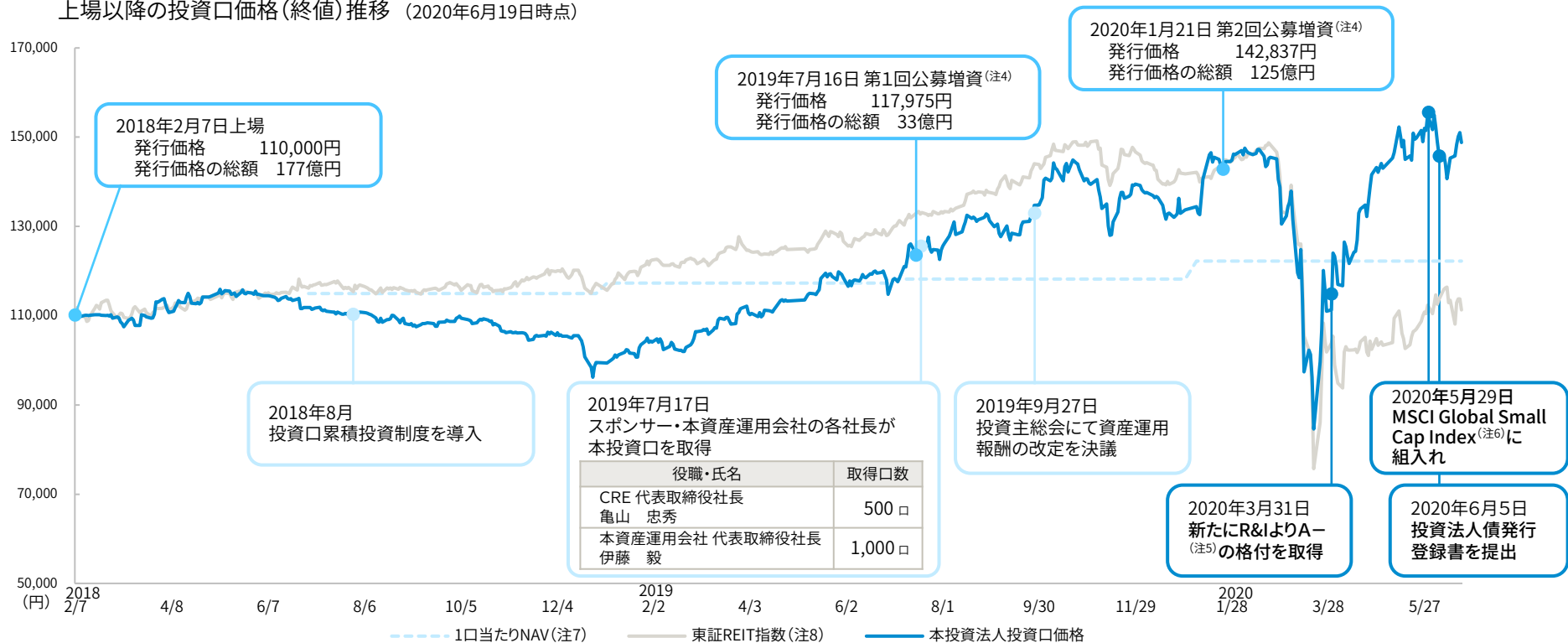
資本市場に配慮した機動的な物件取得を3期連続で実施

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



資本市場に配慮した機動的な資金調達及び物件取得を実現

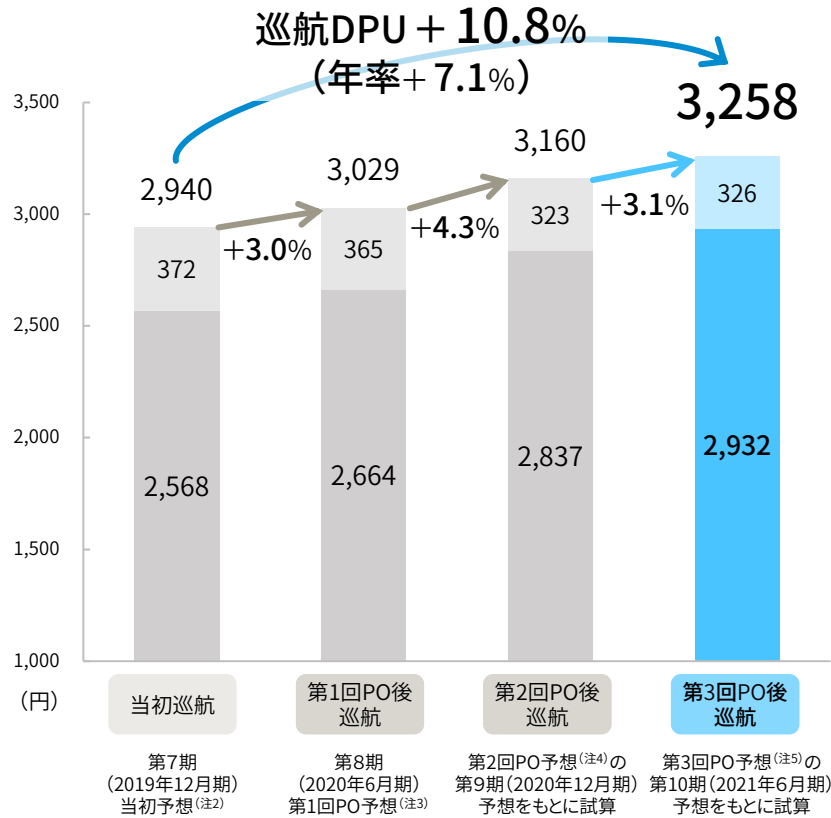
上場以降の投資口価格(終値)推移 (2020年6月19日時点)



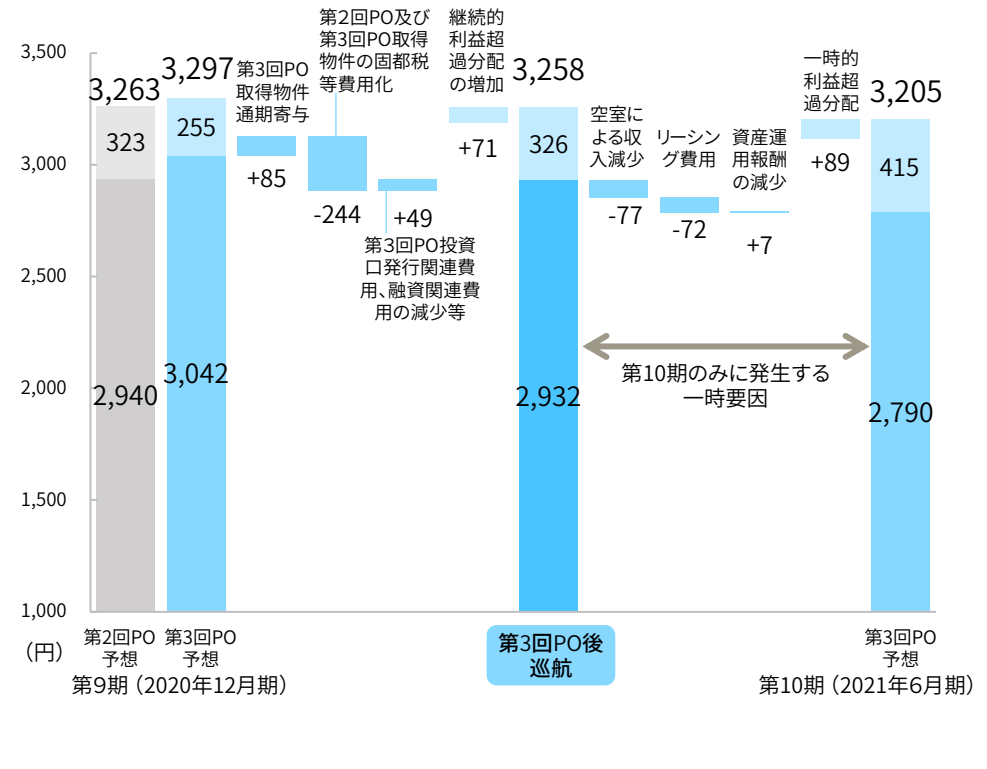
1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

3期連続の公募増資により1年半で巡航DPU^(注1)を10.8%引き上げ

巡航DPUの推移



予想DPUの推移

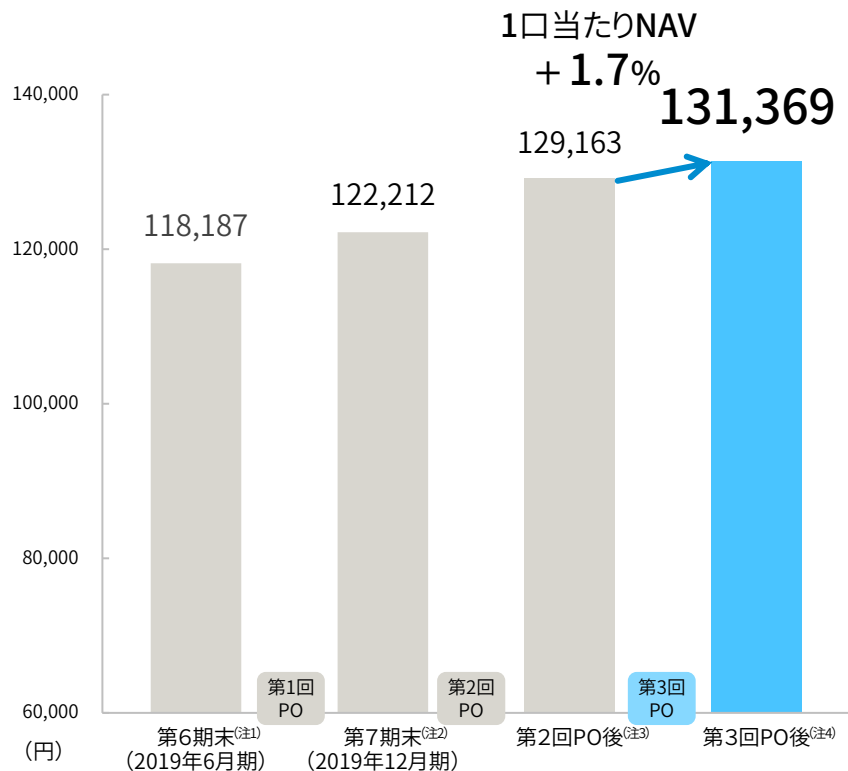


■ 1口当たり利益分配金 ■ 1口当たり利益超過分配金

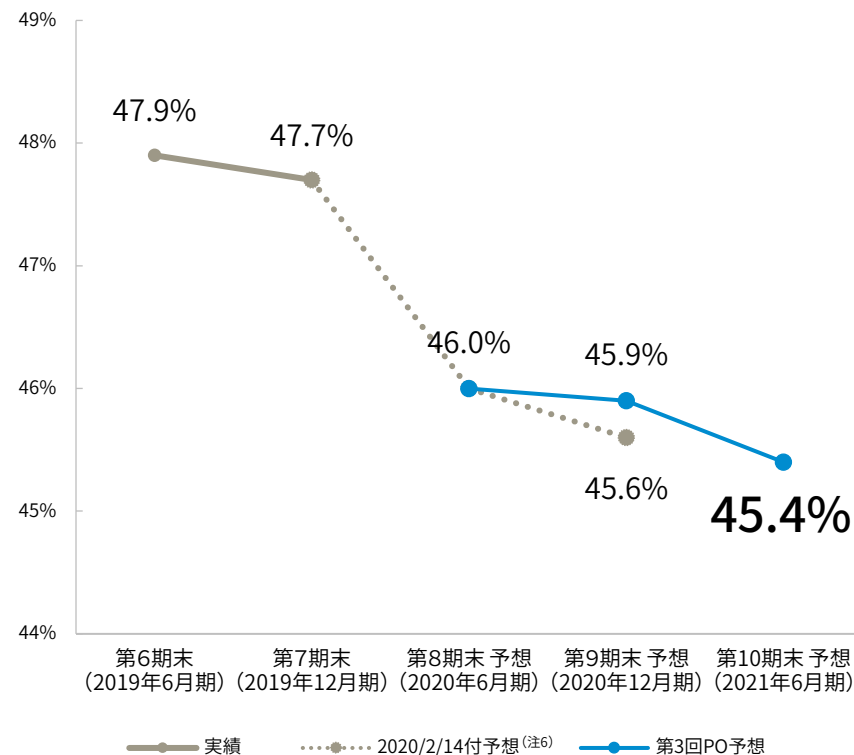
■ 1口当たり利益分配金 ■ 1口当たり利益超過分配金

1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

1口当たりNAVが上昇

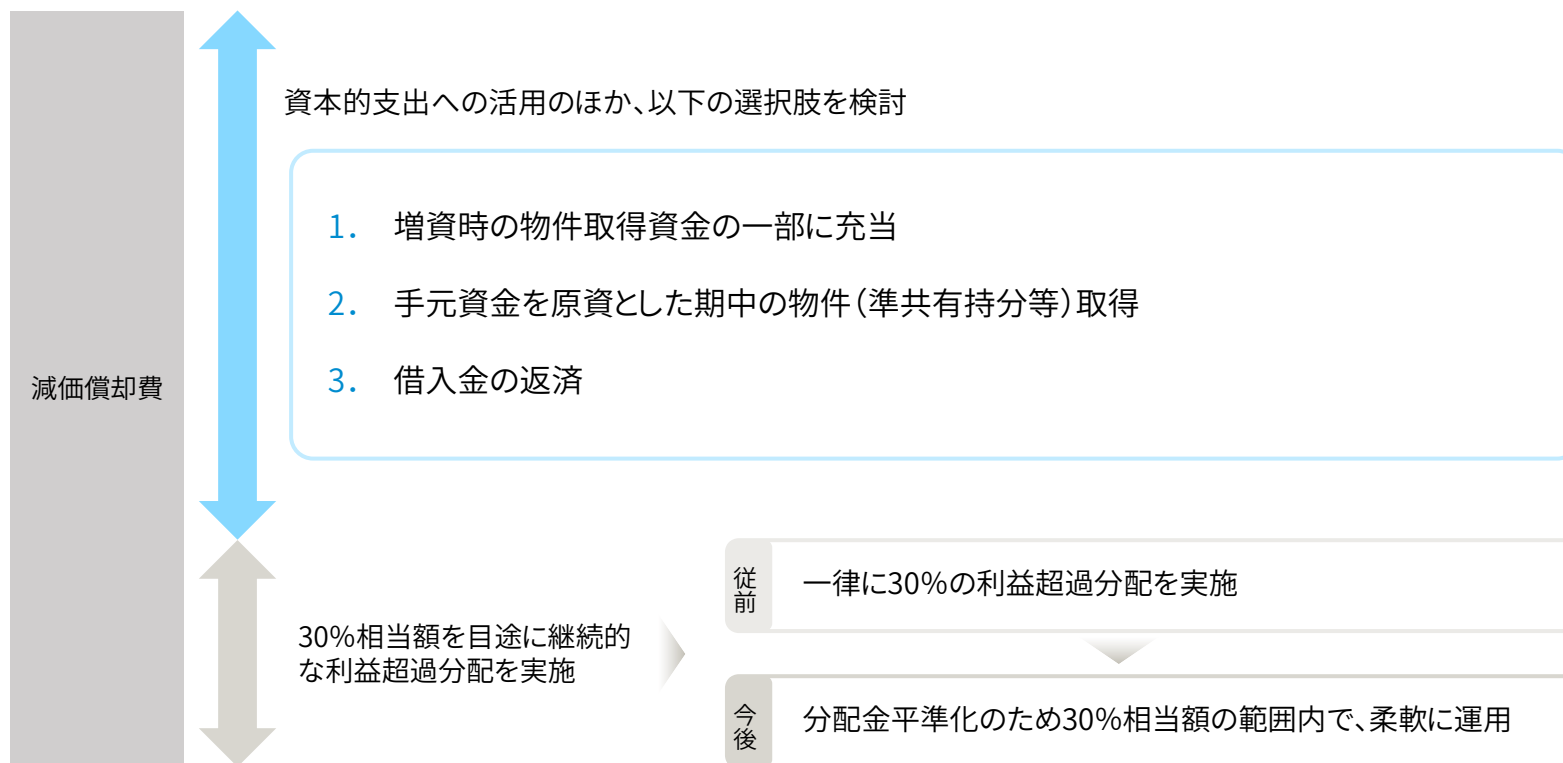


LTV^(注5)は45.4%まで低減見込



分配金の最大化及び平準化を目指したキャッシュマネジメント

手元資金活用の考え方



2. ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上



ロジスクエア上尾

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の工夫をしています。

従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

	第2回公募増資後 ^(注1)		取得予定資産		取得予定資産取得後
物件数	13 物件		3 物件		16 物件
取得(予定)価格	73,675 百万円		17,908 百万円		91,583 百万円
鑑定評価額(算定価額)	78,490 百万円		18,550 百万円		97,040 百万円
平均鑑定NOI利回り ^(注2)	4.9 %		4.8 %		4.8 %
平均償却後鑑定NOI利回り ^(注3)	3.8 %	+	3.8 %	=	3.8 %
平均築年数 ^(注4)	4.7 年		0.5 年		3.9 年
稼働率 ^(注5)	100.0 %		100.0 %		100.0 %
平均賃貸借契約期間 ^(注6)	8.8 年		7.3 年		8.5 年
平均賃貸借残存期間 ^(注7)	5.8 年		7.3 年		6.1 年
テナント数 ^(注8)	16 件		4 件		20 件
CRE開発比率 ^(注9)	100.0 %		100.0 %		100.0 %

従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

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(件)	BTS ^(注4)	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	10,300	4.8	40,907.13	4.0	1	BTS	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	3.9	1	BTS	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜II	埼玉県久喜市	2,079	2,170	5.1	11,511.22	3.3	1	BTS	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	3.2	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	3.2	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	3.1	2	—	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,570	5.0	7,542.56	2.3	1	—	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,300	5.1	21,315.54	2.0	1	BTS	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	8,580	4.6	28,817.59	7.0	1	—	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,330	4.6	19,068.60	6.3	1	—	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	2,940	4.9	13,755.16	13.3	1	BTS	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	13.3	1	BTS	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	1.1	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	0.0	1	—	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	3,130	5.2	16,739.40	2.3	1	BTS	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	2.6	1	—	100.0	CRE
16物件合計／平均			91,583	97,040	4.8	393,506.52	3.9	20	—	100.0	—

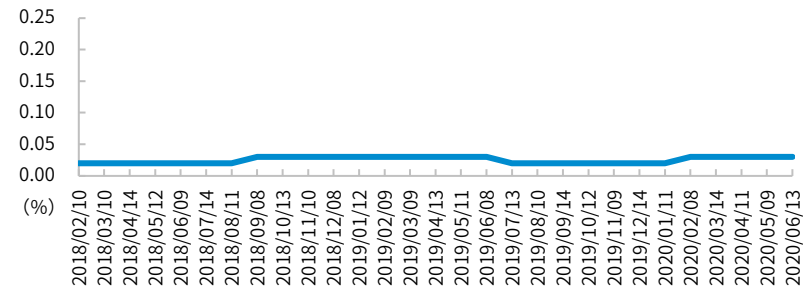
取得予定資産

現状、本投資法人に新型コロナウイルス感染拡大の影響はなく、キャッシュ・フローは安定的

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

- 2020年6月19日現在、テナントから稼働状況や収支の悪化に起因した支払猶予や賃料減額の申し入れはありません。
- 2020年6月19日現在、テナントからは支払期日までに契約賃料全額の支払いを受けていることを確認しています。

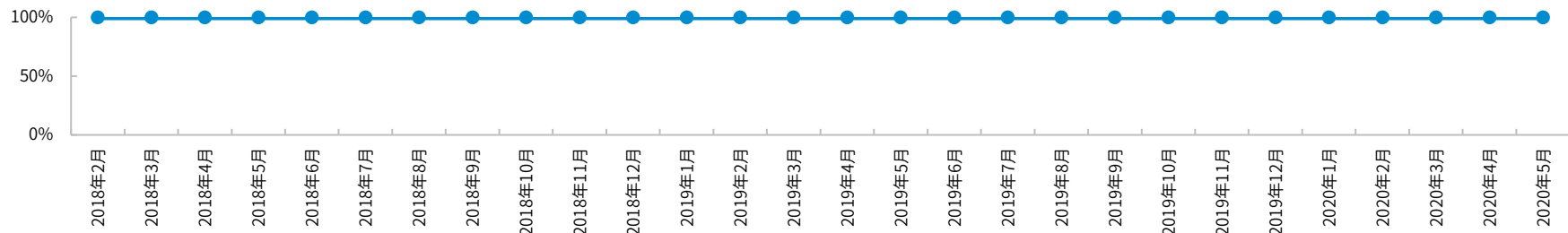
テナントの倒産予測値



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

上場以来、2020年6月29日現在まで稼働率は100.0%を維持

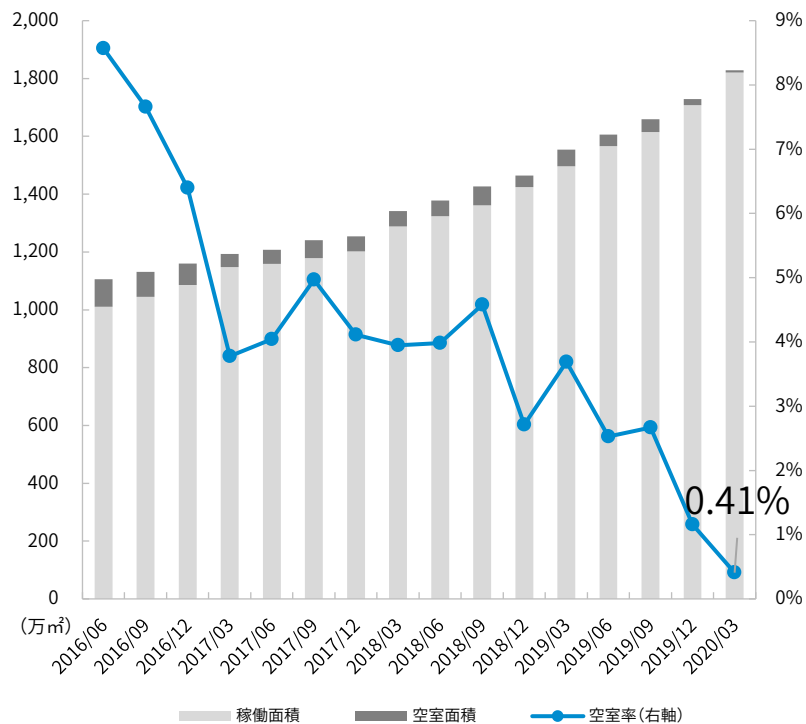
稼働率^(注2)推移



物流施設の賃貸需要は継続して堅調に推移

2020年3月末時点の首都圏^(注1)の空室率は、
2016年6月以降で最低を記録し、
2020年2Q以降の新規供給も約6割が既に内定

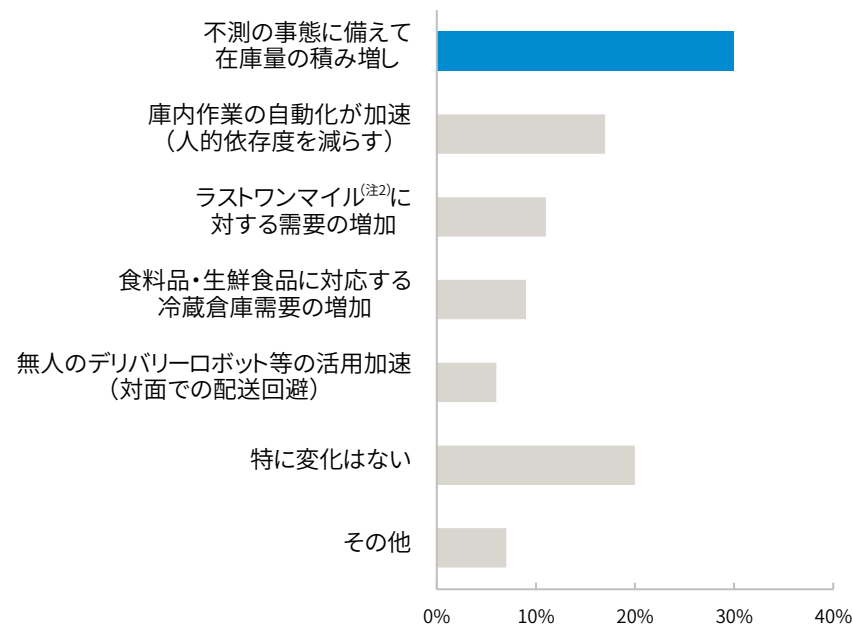
首都圏空室率推移



出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年3月」に基づき
本資産運用会社が作成

新型コロナウイルスの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

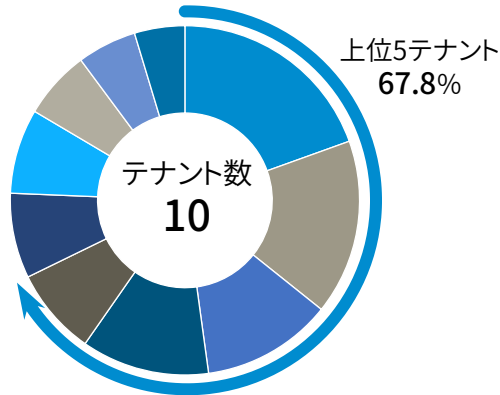


回答数: 361
調査期間: 2020年3月4日から2020年3月19日まで
調査対象: 物流施設を利用するテナント企業
出所: シービーアールイー株式会社「新型コロナ感染拡大が物流に与える影響」に基づき本資産運用
会社が作成

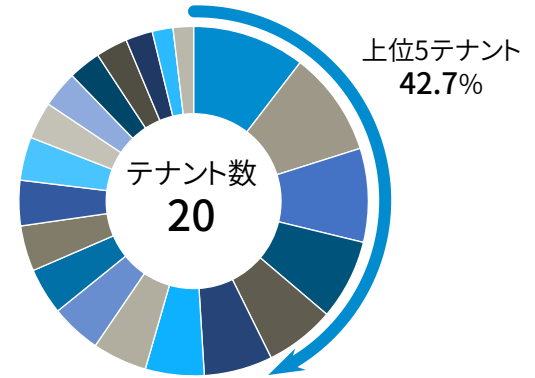
上場後3回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

テナント分散
(賃貸面積ベース)

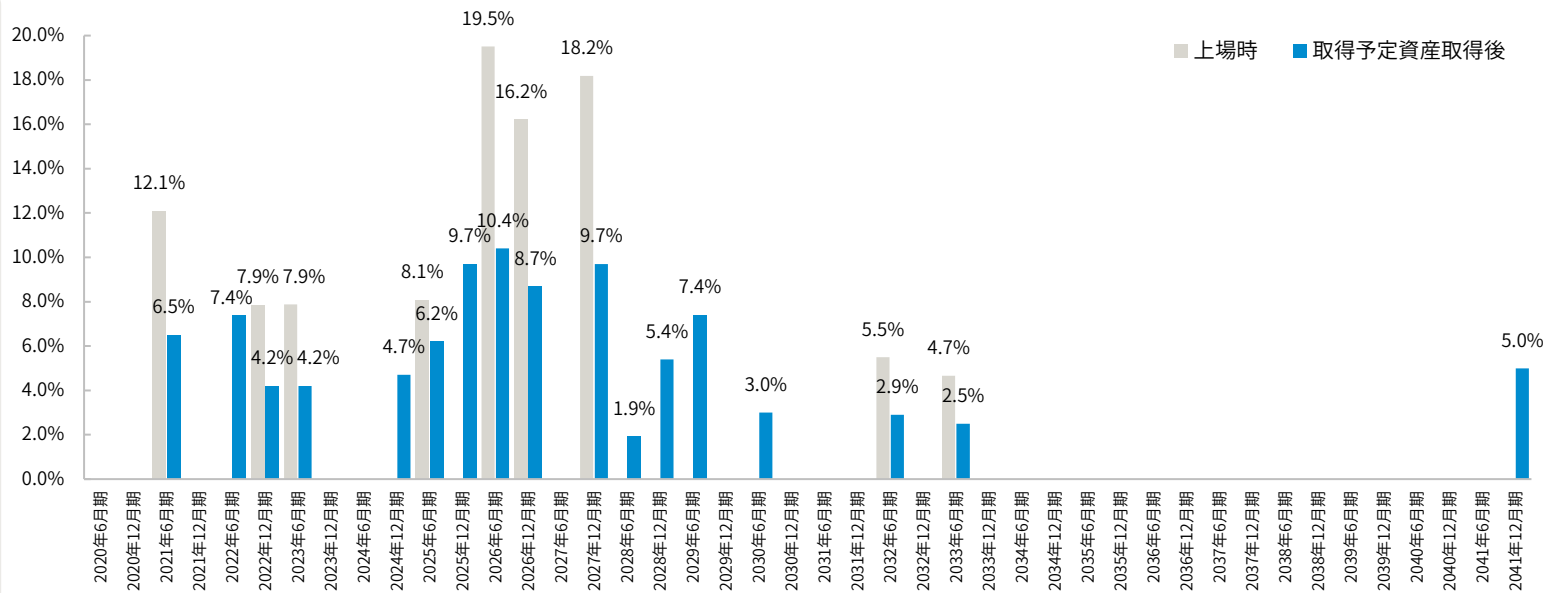
上場時 7物件



取得予定資産取得後 16物件



賃貸借期限の分散
(賃貸面積ベース)



首都圏2物件・地方1物件を取得

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

取得予定資産 M-13 ロジスクエア上尾

ボックス型

首都圏

圏央道
首都高速埼玉大宮線
国道17号CASBEE
埼玉県
AランクBELS
★★★★★

自動車専用道路延伸により更なる利便性向上が見込まれるロジスクエア



所在地	埼玉県上尾市大字地頭方 字天神谷449番地12 他
アクセス	圏央道「桶川北本」IC 約6.9km、首都高速埼玉 大宮線「与野」IC約8.4km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき3階建
延床面積	19,142.84 ㎡
総賃貸可能面積	19,127.67 ㎡
取得予定価格	4,908 百万円
鑑定評価額	4,950 百万円
鑑定NOI利回り	4.7 %
償却後鑑定NOI 利回り(注)	3.8 %
竣工年月	2019年4月
稼働率	100.0 %

物件の特徴

- 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。
- 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る。
- 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。



基本仕様

バス奥行	10.25m+庇4.0m
有効天井高	6.0m
柱スパン	10.2m×9.8m
床荷重	1.5t/㎡
サンドイッチパネル	○

取得予定資産 M-14 ロジスクエア三芳

スロープ型

首都圏

関越自動車道
国道254号
国道463号CASBEE
埼玉県
AランクBELS
★★★★★

ICから約600mとアクセスがよく、24時間稼働も可能なロジスクエア



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
アクセス	関越自動車道「三芳」スマートIC約0.6km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
延床面積	37,931.49 ㎡
総賃貸可能面積	37,931.49 ㎡
取得予定価格	11,700 百万円
鑑定評価額	12,100 百万円
鑑定NOI利回り	4.6 %
償却後鑑定NOI利回り	3.7 %
竣工年月	2020年5月
稼働率	100.0 %

物件の特徴

- 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。「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が目指される。
- 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。
- 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。



基本仕様

バース奥行	13.5m
有効天井高	5.5m
柱スパン	9.5m×12.0m
床荷重	1.5t/㎡
サンドイッチパネル	○

取得予定資産 0-2 ロジスクエア千歳

低層型

シングル

道央自動車道

BELS
★★★★★

航空貨物の物流拠点として利便性の高いロジスクエア



所在地	北海道千歳市泉沢 1007番地281
アクセス	道央自動車道 「新千歳空港」IC約2.4km
建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板 ぶき平家建
延床面積	19,760.00 ㎡
総賃貸可能面積	19,760.00 ㎡
取得予定価格	1,300 百万円
鑑定評価額	1,500 百万円
鑑定NOI利回り	6.5 %
償却後鑑定NOI利回り	5.1 %
竣工年月	2017年11月
稼働率	100.0 %

物件の特徴

- 新千歳空港へのアクセスが良好で、道央自動車道を通じ、札幌と、道内最大の国際拠点港湾である苫小牧港との中継点にもなり、「空・海・陸」にバランスのとれた戦略的拠点。
- 高床平屋建てで東西両面に合計64台の大型車両が同時接車可能なトラックバースを配置。更に敷地内に大型車両80台の待機スペースを確保。
- 寒冷地仕様として、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の導入、断熱性の高いサンドイッチパネルや樹脂サッシ(Low-E 複層ガラス)を採用。



基本仕様

バース奥行	13.0m+庇3.0m
有効天井高	5.5m
柱スパン	11.0m×10.0m
床荷重	1.5t/㎡
サンドイッチパネル	○

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略



ロジスクエア神戸西（優先交渉物件）

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、神戸複合産業団地内に所在することから周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能です。

注：2020年6月29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との間でロジスクエア神戸西について具体的な交渉は行っておらず、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。

将来の外部成長を可能とする豊富なパイプライン

CREグループ^(注1)との連携のもと、継続的な分配金成長を目指し、今後も適正な価格での物件取得を推進

パイプライン^(注2)

合計 **8** 物件 延床面積 **265,132 m² + α** (埼玉県ふじみ野市物件)

取得予定資産取得後ポートフォリオ

合計 **16** 物件 延床面積 **393,506 m²**
取得(予定)価格合計 **915** 億円



ロジスクエア川越 II
①2019年6月
②14,786.36m²
③埼玉県川越市



ロジスクエア神戸西
①2020年4月
②16,049.62m²
③兵庫県神戸市



ロジスクエア狭山日高(飯能)
①2020年6月
②73,728.44m²
③埼玉県飯能市



ロジスクエア大阪交野
①2021年1月
②80,661m²
③大阪府交野市



ロジスクエア三芳 II
①2021年3月
②18,096m²
③埼玉県三芳町



ロジスクエア枚方 ^{new!}
①未定
②44,730m²
③大阪府枚方市



名称未定
①2022年以降
②未定(敷地123,389m²)
③埼玉県ふじみ野市



住之江物流センター
①1992年1月
②17,081.16m²
③大阪府大阪市



ロジスクエア久喜



ロジスクエア羽生



ロジスクエア久喜 II



ロジスクエア浦和美園



ロジスクエア新座



ロジスクエア守谷



ロジスクエア烏栖



ロジスクエア川越



ロジスクエア春日部



ロジスクエア草加



ロジスクエア八潮



ロジスクエア瑞穂A



ロジスクエア瑞穂B



ロジスクエア上尾



ロジスクエア三芳



ロジスクエア千歳



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

- ①竣工(予定)年月
- ②(予定)面積
- ③所在地
- は取得予定資産
- は優先交渉物件

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回・第2回公募増資と同様に、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あり、上記は可能と考える。
- 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。
- 中期目標である資産規模1,000億円は早期達成にはこだわらず、投資主価値向上を伴いながら実施する^(注)。
第4期(2018年6月期)決算説明資料においては上場後2～3年後の目標としたが、上記の通り早期達成にはこだわらず、投資口価格に配慮して実行する。

注:あくまでも2020年6月29日現在の目標であり、その実現を保証するものではありません。

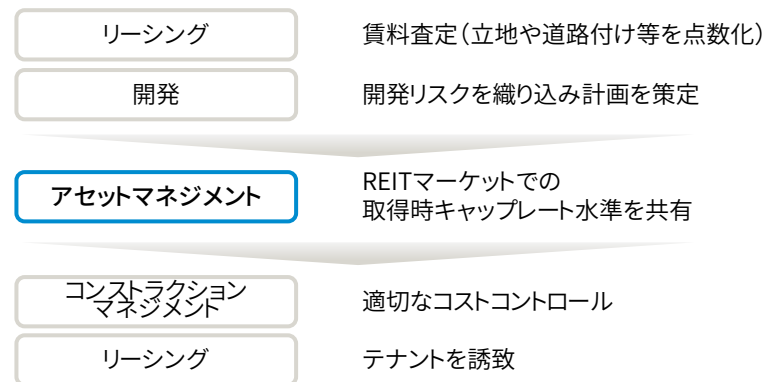
CREの物件売却と開発の考え方

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



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

新たにR&IよりA-の格付を取得し、グリーンボンド^(注1)の発行が可能に

新たにR&IよりA-^(注2)の格付を取得

- 2020年3月31日 格付を新規取得

株式会社格付投資情報センター(R&I)

A- (安定的)

格付理由のポイント

- (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
- (3) 保守的な財務運営方針

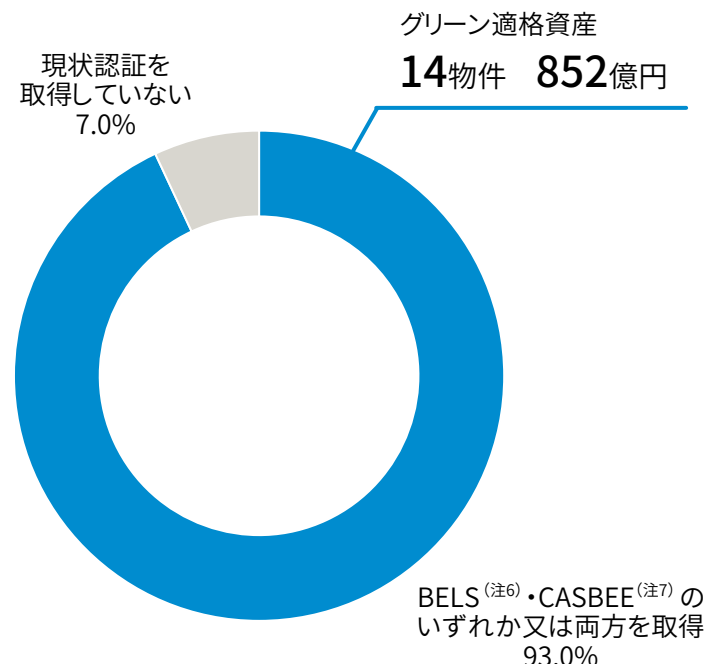
出所:株式会社格付投資情報センターの2020年3月31日付ニュースリリースに基づき本資産運用会社が作成

グリーンファイナンス・フレームワークに対し、最上位評価を取得

- 2020年6月5日 投資法人債の発行登録書を提出
- 2020年6月26日 株式会社日本格付研究所(JCR)より本投資法人が策定したグリーンファイナンス・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3)を取得

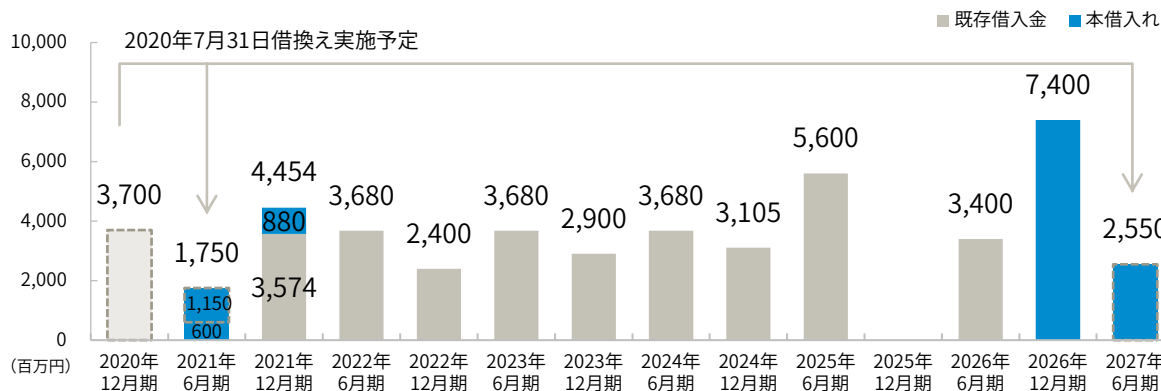
9割超がグリーン適格資産^(注4)に該当

環境認証取得物件の割合^(注8)



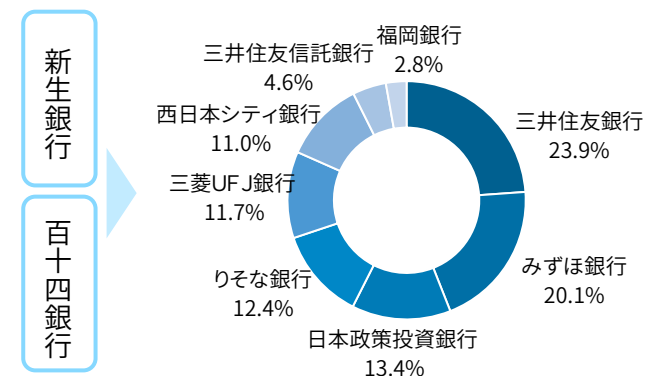
LTVの低減、新規借入先からの調達、借入期間の長期化及び返済期限の分散を推進

借入期間の長期化及び返済期限の分散を推進^(注1)



新たに2行から借入れを実施

本借入れ前のバンクフォーメーション^{(注3)(注4)}



LTVを45.4%まで低減見込

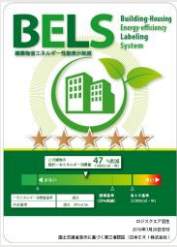




	本借入れ前	本借入れ後	差異
LTV	2020年12月期末予想 45.6%	2021年6月期末予想 45.4%	△ 0.2%
有利子負債額	2020年5月末 35,719 百万円	2020年7月31日予定 44,599 百万円	+ 8,880 百万円
平均残存年数 ^(注2)	2020年7月31日時点 2.8 年	2020年7月31日時点 3.7 年	+ 0.8 年

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

ESG^(注)への取り組みを推進 — Environment①

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

物件名	BELS	CASBEE	太陽光パネルの設置	サンドイッチパネル	LED照明
			 屋根を賃貸し、賃借人が太陽光パネルを設置し発電することによって、自然エネルギー創出に貢献。	 外壁にデザイン性と断熱効果の高いサンドイッチパネルを採用し、冷暖房設備設置時の熱負荷を低減。	 CO ₂ 削減のみならず、テナント負担となる電気代の削減、照明の取替コストの削減、就労環境の改善等にも寄与。
M-1 ロジスクエア久喜	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-2 ロジスクエア羽生	★★★★★	埼玉県B+ランク	○	○	○
M-3 ロジスクエア久喜II	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-4 ロジスクエア浦和美園	★★★★★	埼玉県Aランク	—	○	○
M-5 ロジスクエア新座	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-6 ロジスクエア守谷	★★★★★	—	○	○	○
M-7 ロジスクエア川越	★★★★★	—	—	○	○
M-8 ロジスクエア春日部	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-9 ロジスクエア草加	—	埼玉県Aランク	○	○	—
M-10 ロジスクエア八潮	—	埼玉県Aランク	○	○	—
M-11 ロジスクエア瑞穂A	—	—	—	—	—
M-12 ロジスクエア瑞穂B	—	—	—	—	—
M-13 ロジスクエア上尾	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
M-14 ロジスクエア三芳	★★★★★	埼玉県Aランク	○	○	○
O-1 ロジスクエア鳥栖	★★★★★	—	—	○	○
O-2 ロジスクエア千歳	★★★★★	—	—	○	○
取得/導入率 (取得(予定)価格ベース)	78.6%	80.1%	72.6%	93.0%	78.6%

取得予定資産

ESGへの取り組みを推進 — 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。非常用電源としても利用可能であり、テナントのBCP対策に寄与



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



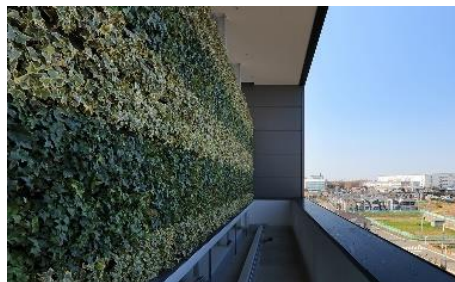
屋根散水設備の設置

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への取り組みを推進 — Social

テナントの事業継続性・快適性の向上

- BCP対策を支援
 - 液状化リスクが小さい内陸部に所在する物流施設を保有
 - 水害対策として、受変電設備を高い位置に設置
 - 緊急地震速報システムの導入
 - AEDの設置
 - 非常用電源供給装置を設置
 - 延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置
- 快適性の向上
 - 玄関やトラックバース等に暖色系の照明を採用
 - 外部ドライバー用のトイレを設置
 - 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3~5月にかけて海外投資家、地方金融機関と24件の電話会議を実施し、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	77.8%
不動産証券化協会認定マスター	77.8%
日本証券アナリスト協会検定会員	33.3%
不動産コンサルティングマスター	11.1%

注：投資法人の運営に関与する9名を分母として計算

- 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
 - 離職率0%^(注)

注：離職率は直近1年間（2019年6月から2020年5月まで）の実績

地域・社会の発展への貢献

- 上智大学にて寄付講座を開講
 - CREが将来ロジスティクスやサプライチェーンマネジメントに携わる人材の育成を目的に開講



- CREが物流施設開発時に行政による発掘作業・記録保存、見学会や説明会の実施に協力
- 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の通行制限に協力

ESGへの取り組みを推進 — Governance

スポンサー・本資産運用会社の役職員による本投資口の保有

- スポンサーの代表が本投資口を保有。加えて、本資産運用会社のほぼ全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	1,107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5月末日時点。本資産運用会社の従業員9名は、2019年12月末日時点で本投資口を合計81口保有しています。また、各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

本資産運用会社の高い独立性

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

区分	人数
常勤取締役	2名
従業員	10名
内、CREからの出向者	—
合計	12名

注:2020年6月29日現在

より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

	変更前	変更後
運用報酬1	総資産額×0.4% (上限)	減額 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)	減額 税引前当期純利益×4.0% (上限)
運用報酬3	—	新設 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)	廃止 —

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

4. Appendix

ロンスクエア上尾

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しています。

市場動向サマリー

直近の市場動向

首都圏

31~32ページ

空室率:0.41% 前Q比: やや改善 (△0.71pt)
 新規供給30万坪、需要34万坪ともに過去最高

近畿圏

31ページ

空室率:2.06% 前Q比: やや改善 (△0.49pt)
 空室率8Q連続減少と好調も、悪化の懸念

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 → 2018年 3.0兆円
 9年で2.4倍

EC市場規模・EC化率

2010年 7.8兆円 → 2018年 18.0兆円
 2.8% → 6.2%
 8年で2.2倍

③ 高まる拠点戦略の重要性

35ページ

実施予定の主要なコスト削減策1位は、物流拠点の見直し

注:各数値の算定方法その他の詳細については後記31~35ページをご参照ください。

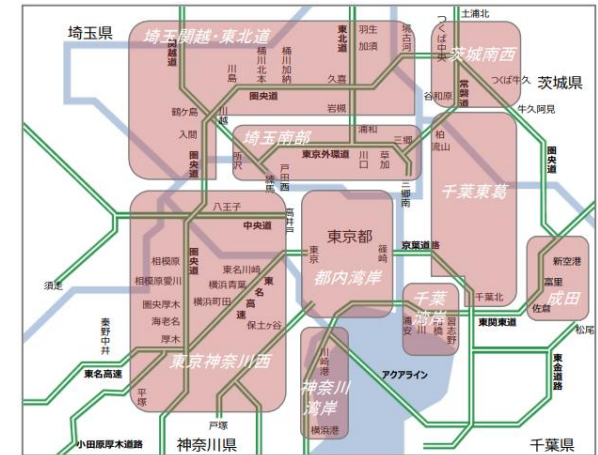
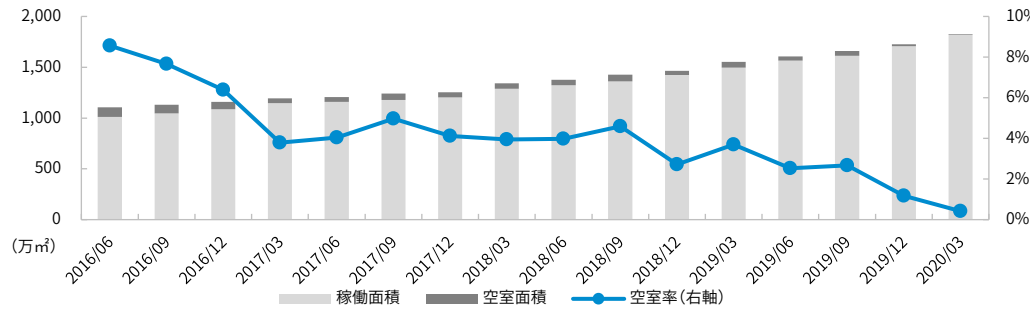
市場動向 ①首都圏・近畿圏 (ロジスクエアマーケットレポートより)

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

首都圏 新規供給30万坪、需要34万坪ともに過去最高

空室率:0.41% 前Q比:やや改善

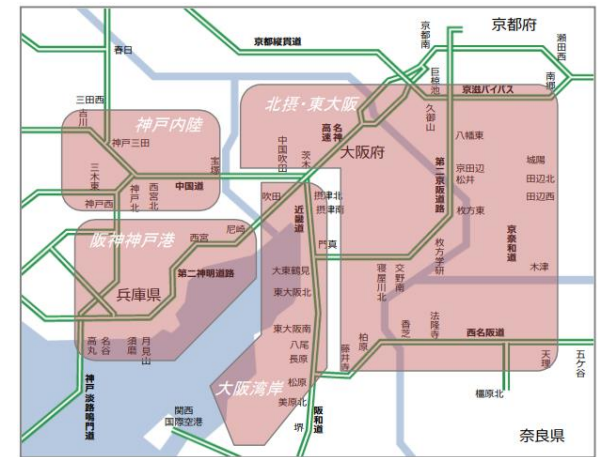
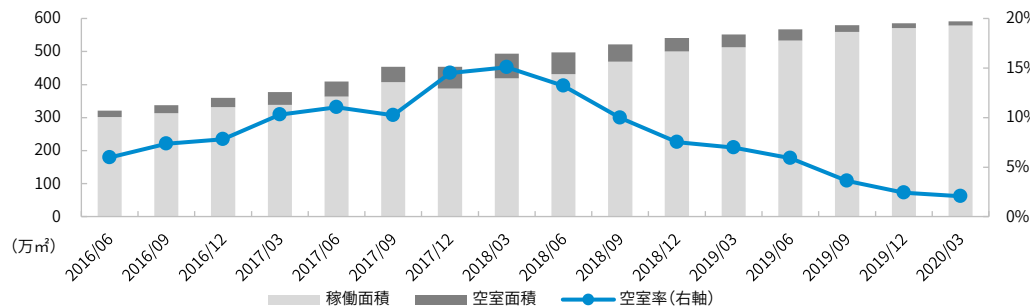
2020CY1Qの空室率は0.41%と前Qより0.71pt減少した。
 2020CY1Qの新規供給は30万坪を超えて、調査開始以来で最高となった。これは近畿圏における年間最大の新規供給である2018CYの約23.6万坪を優に超える。
 一方で需要も過去最高であった前Qを超えて約34万坪を記録した。
 年内における2020CY2Q以降における新規供給は約37万坪の新規供給が計画されている。現時点での内定率は約57%との話がある。一時的に空室率が増加する可能性もあるが、大きく崩れる可能性は低いと推察する。



近畿圏 空室率8Q連続減少と好調も、悪化の懸念

空室率:2.06% 前Q比:やや改善

空室率は漸減傾向にあり、2018CY2Qから8Q連続の減少と好調が続いている。
 2020CYは約19.3万坪の新規供給が現時点で計画されている。その内の約12.9万坪が2020CY2Qに集中し、現時点での内定率は20%に満たないとの情報がある。漸減傾向で推移してきた空室率の悪化が懸念される。
 2021CYも現時点で約18.9万坪と2020CYに次ぐ新規供給が計画されている。
 先ずは、2020CY2Qの新規供給の物件動向を注視する必要がある。



出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年3月」に基づき本資産運用会社が作成

市場動向 ②首都圏各エリア (ロジスクエアマーケットレポートより)

埼玉県南部エリア

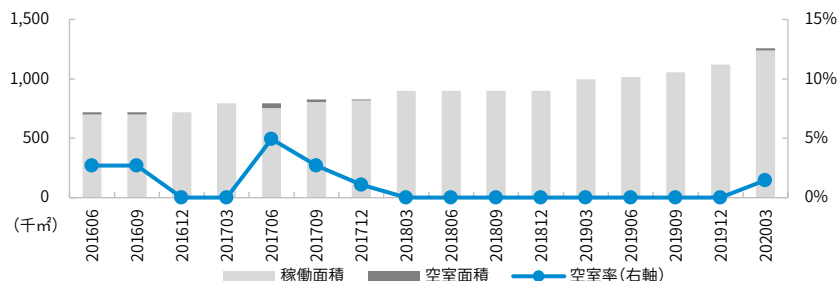
三芳

新座 浦和美園

草加 八潮

空室率:1.47% 前Q比:悪化

空室率は1.47%と前Qより1.47pt増加した。約4.2万坪の新規供給は約5千坪超の未消化、既存物件からも若干の供給があった。
2020CYは調査以来で最高となる約12.6万坪の新規供給が現時点で計画されている。2020CY2Qにおける約1.2万坪の新規供給は、現時点で全て内定しているとの情報があるため、直ぐに空室率へ大きな影響はないと推察する。

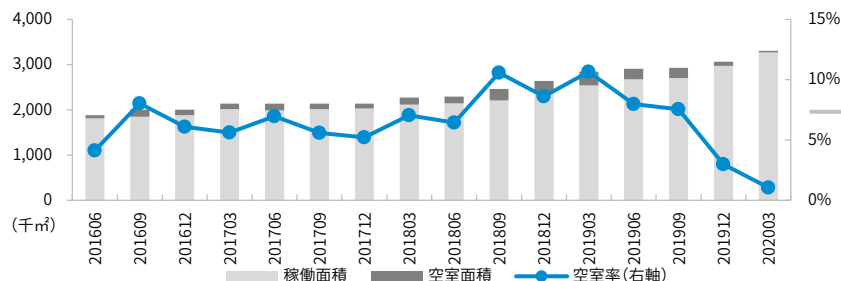


出所:株式会社シーアールイー「倉庫・物流不動産ロジスクエアマーケットレポート2020年3月」に基づき本資産運用会社が作成

埼玉県関越東北道エリア

空室率:1.06% 前Q比:改善

空室率は1.06%と前Qより1.92pt減少した。約7.4万坪の新規供給は消化され、既存物件の消化も進んだ。
2020CYは約15.7万坪、2021CYは約18.7万坪と連続して調査以来で最高の新規供給が計画されている。年内における2Q以降の新規供給は約8.3万坪が計画され、現時点での内定率は約40%との情報がある。一旦は減少した空室率が若干増加する可能性がある。



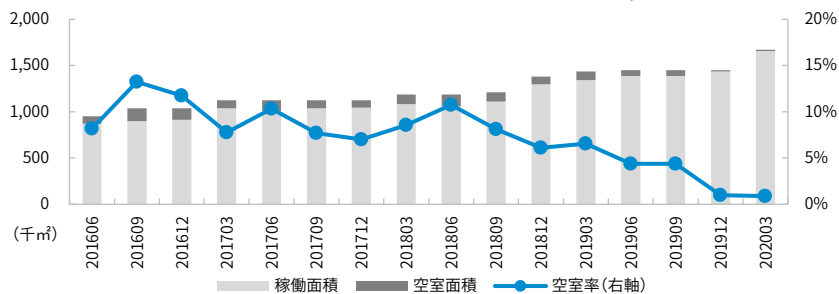
内訳: 埼玉県関越東北道エリア

埼玉県関越道エリア

瑞穂A 瑞穂B

川越

空室率:0.87%



出所:株式会社シーアールイー提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

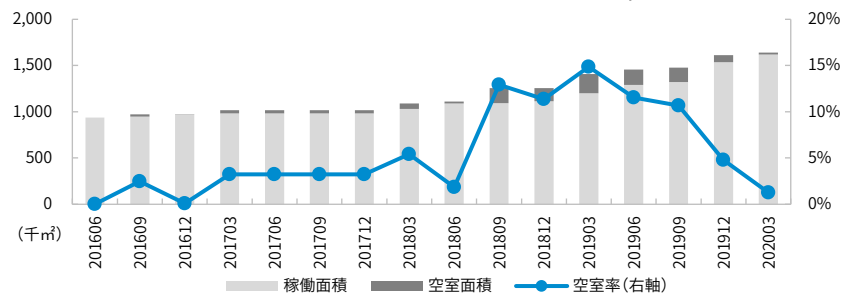
埼玉県東北道エリア

上尾

久喜 羽生

久喜II 春日部

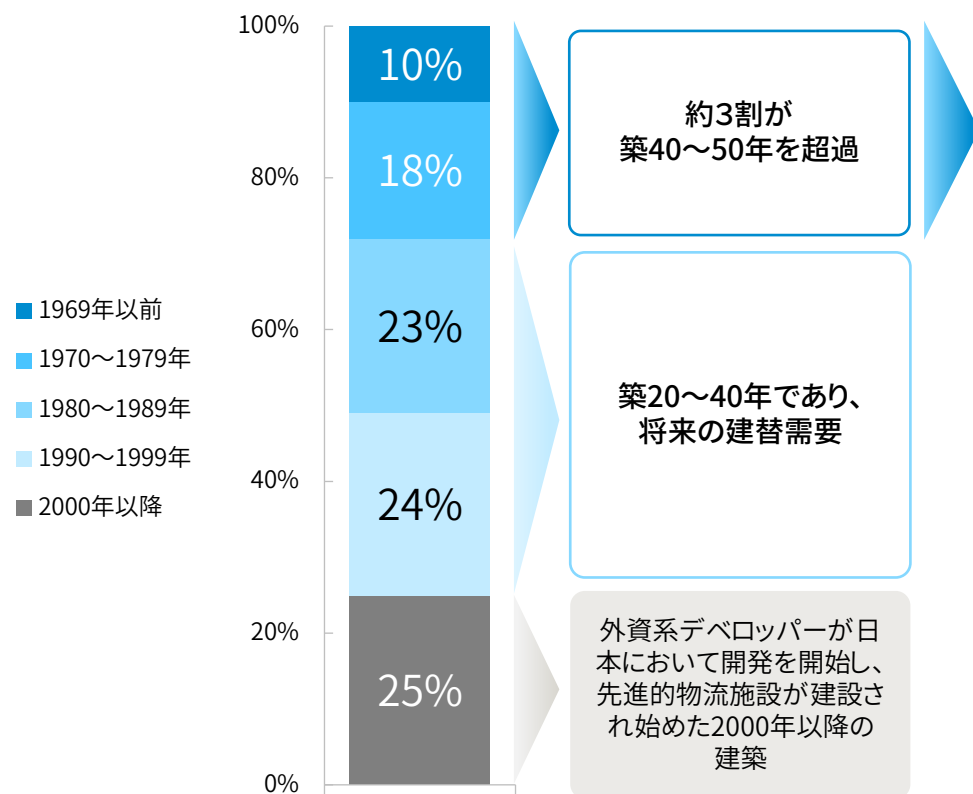
空室率:1.25%



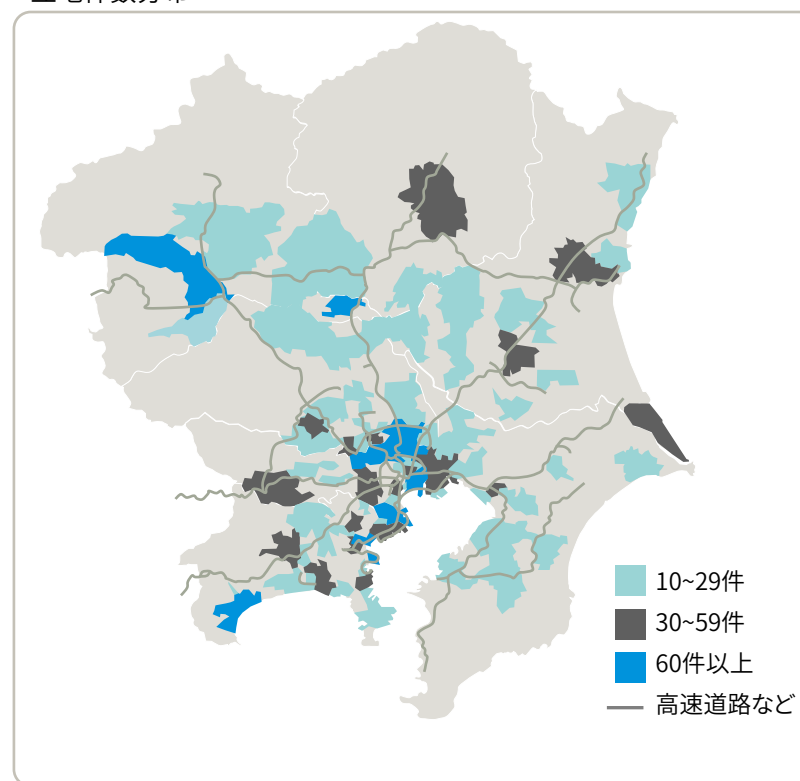
物流施設賃貸需要の高まり ① 物流施設の建替需要

- 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

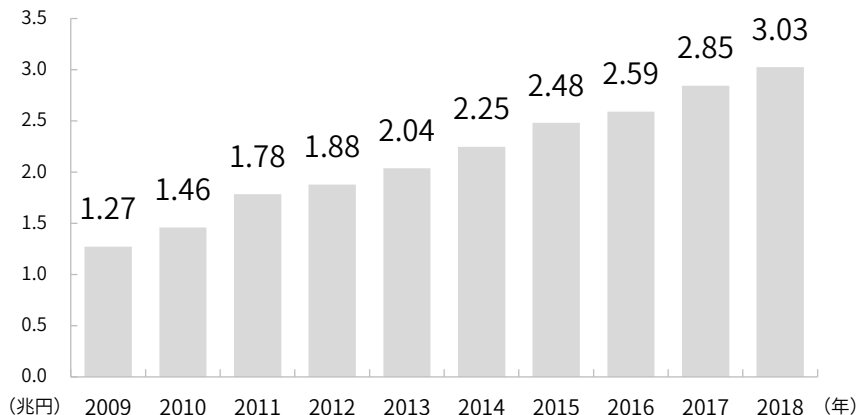
注1:「東京都市圏」は東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県中南部、栃木県南部及び群馬県南部

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。

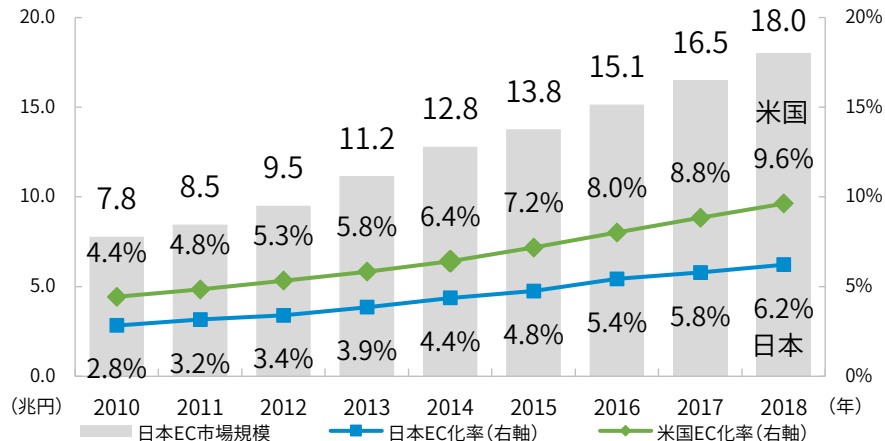
3PL(サードパーティロジスティクス)市場規模



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2019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。

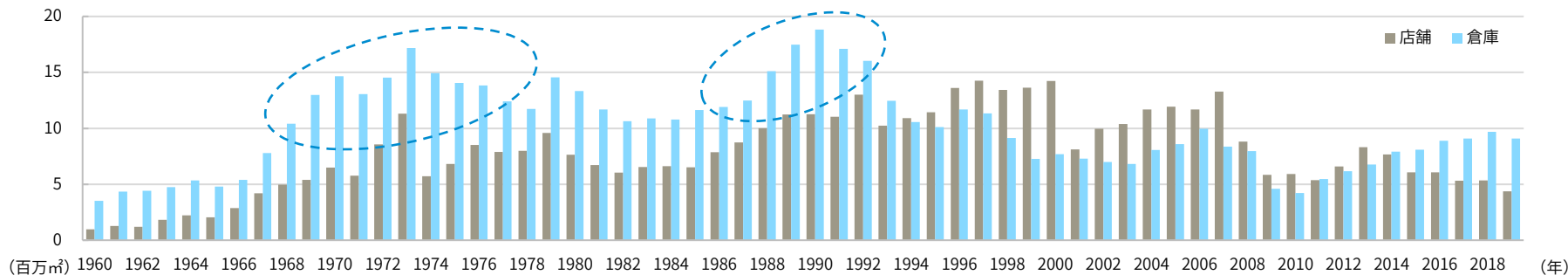
国内BtoC EC市場規模推移



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

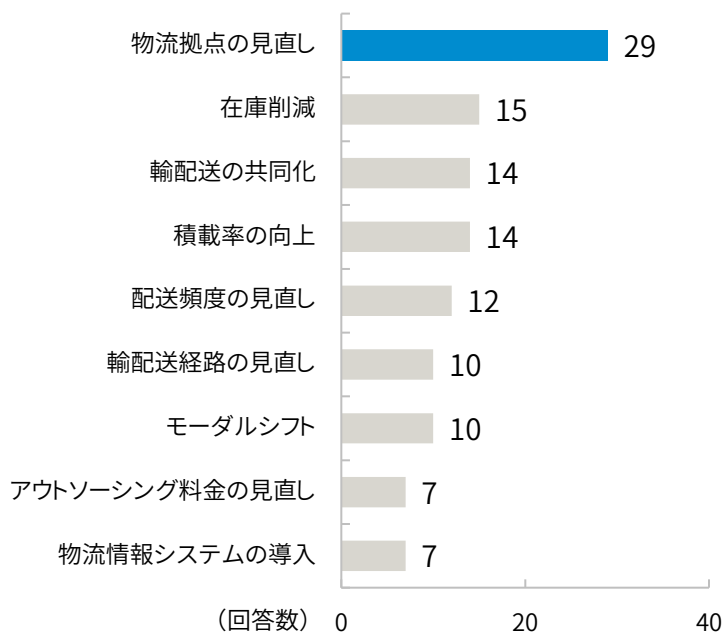


出所:国土交通省「建築着工統計調査報告」、建設省「建築統計年報」より本資産運用会社が作成

物流施設賃貸需要の高まり ③ 高まる拠点戦略の重要性

- 実施予定の主要なコスト削減策として、物流拠点の見直しを挙げる会社が最も多い。
- 大手物流会社の売上原価に占める倉庫賃料は10%以下に留まり、人件費等の他の原価に比してその割合は小さい。
- 物流拠点の見直しを行うことにより、倉庫賃料が上昇したとしても、雇用や配送等の観点からコスト削減につながる余地が大きいと考えられる。

実施予定の主要なコスト削減策



出所：公益社団法人日本ロジスティクスシステム協会「2017年度物流コスト調査報告書」より
本資産運用会社が作成

大手物流会社の売上原価に占める倉庫賃料

	A社	B社
売上原価に占める 倉庫賃料の割合	6.8%	10.0%
売上原価に占める 人件費の割合	22.4%	10.7%

出所：上記各社の2019年3月期有価証券報告書より本資産運用会社が作成
注：証券コード協議会の「業種別分類に関する取扱要領」別表の業種（中分類）において「陸運業」に属する上場会社の売上上位20社から電気鉄道会社に属する上場会社を除外した上で、①当該上場会社の有価証券報告書に当該上場会社単体の売上原価明細が記載されており、かつ、②当該上場会社の単体及び連結の売上原価を考慮した上で本資産運用会社において当該会社が当該会社の属するグループ会社の中核会社であると判断した上場会社2社の情報を記載しています。大手物流会社の中でも特定の2社にかかる傾向であり、他の大手物流会社についても同様の傾向が当てはまるとは限りません。

ドライバー不足、庫内従業員の確保の観点から拠点戦略の重要性がますます高まる。

本投資法人の特徴・優位性

特徴

1. ロジスクエアに重点をおいたポートフォリオ

2. 長期安定的な資産運用

3. 明確な外部成長戦略

質の高いポートフォリオ (取得予定資産取得後)

① キャッシュ・フローの安定性	稼働率 100.0%	定期借家契約 100.0%	固定賃料 100.0%
② 多様なテナントとの長期契約	賃貸借契約期間 平均 8.5年	賃貸借残存期間 平均 6.1年	シングル比率 73.7%
③ 立地の良さ	首都圏比率 95.4%	ICまでの走行距離 平均 3.2km	公共交通機関から徒歩10分以内 96.3%

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 1,100社	自社によるリーシング実績 141物件	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 1,581物件 492万㎡	他社からの受託 ^(注2) 約7割	他上場物流リートからの受託 102万㎡
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3)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、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。
- 8物件27万㎡(延床面積)の豊富なパイプラインをすでに確保。

優位性

質の高いポートフォリオ ① キャッシュ・フローの安定性

安定的運営が可能な契約形態

- 多くの場合、契約期間内に中途解約する際には、その後の未経過賃料相当分が違約金となります。(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います。

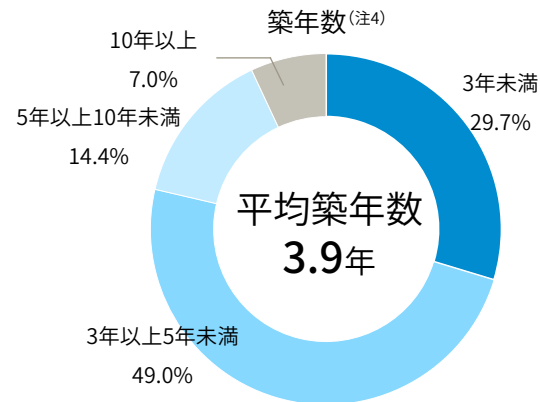
定期借家契約比率



固定賃料比率(注2)



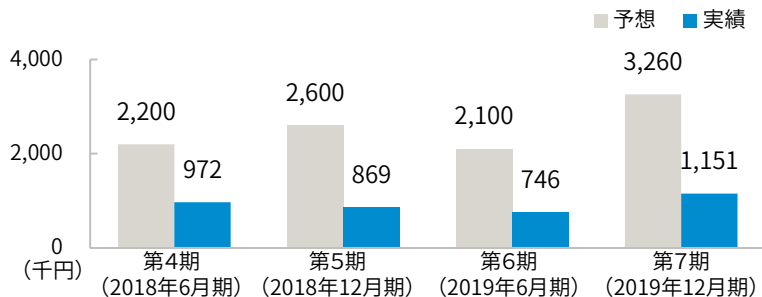
築浅(注3)物件の組入れ



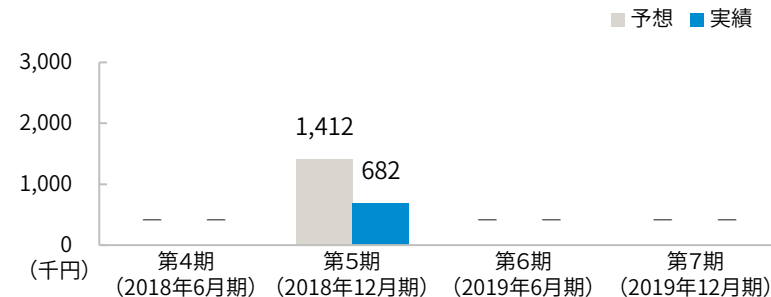
修繕費・資本的支出は低い水準で推移

- 本投資法人のポートフォリオは築浅物件を中心に構成されており、各物件のプロパティマネジメント業務を委託しているCREによる適切な物件管理も寄与し、修繕費・資本的支出は第7期(2019年12月期)までのところ、低い水準で推移しています。

修繕費推移



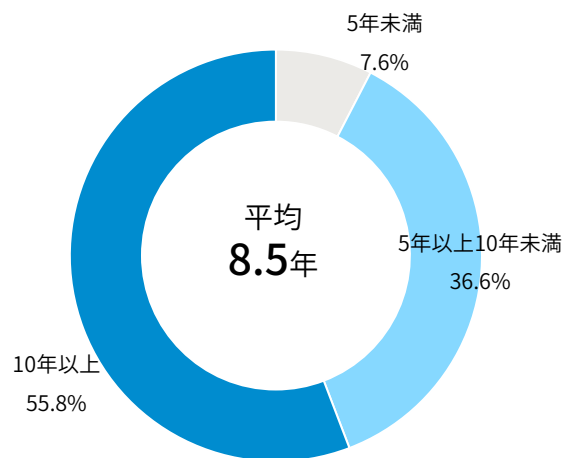
資本的支出推移



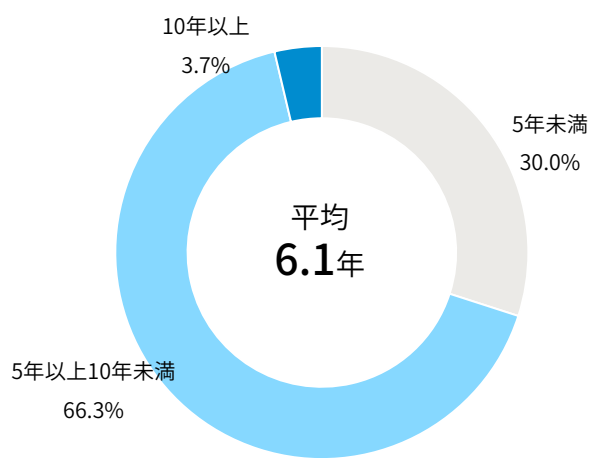
質の高いポートフォリオ ②長期の賃貸借契約

テナントが専用センター^(注1)として利用することで、長期の契約が締結可能

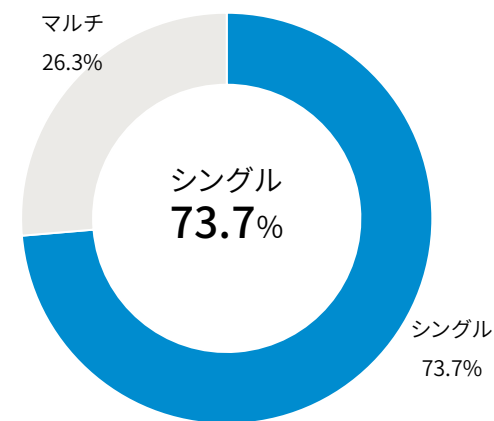
賃貸借契約期間^(注2)



賃貸借残存期間^{(注2)(注3)}

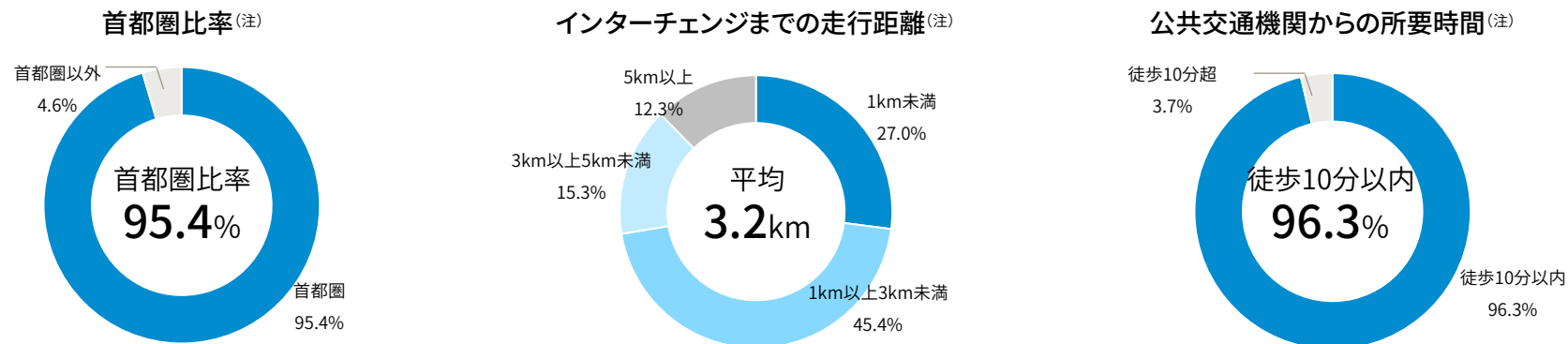


テナント構成比率^{(注2)(注4)}



質の高いポートフォリオ ③立地の良さ

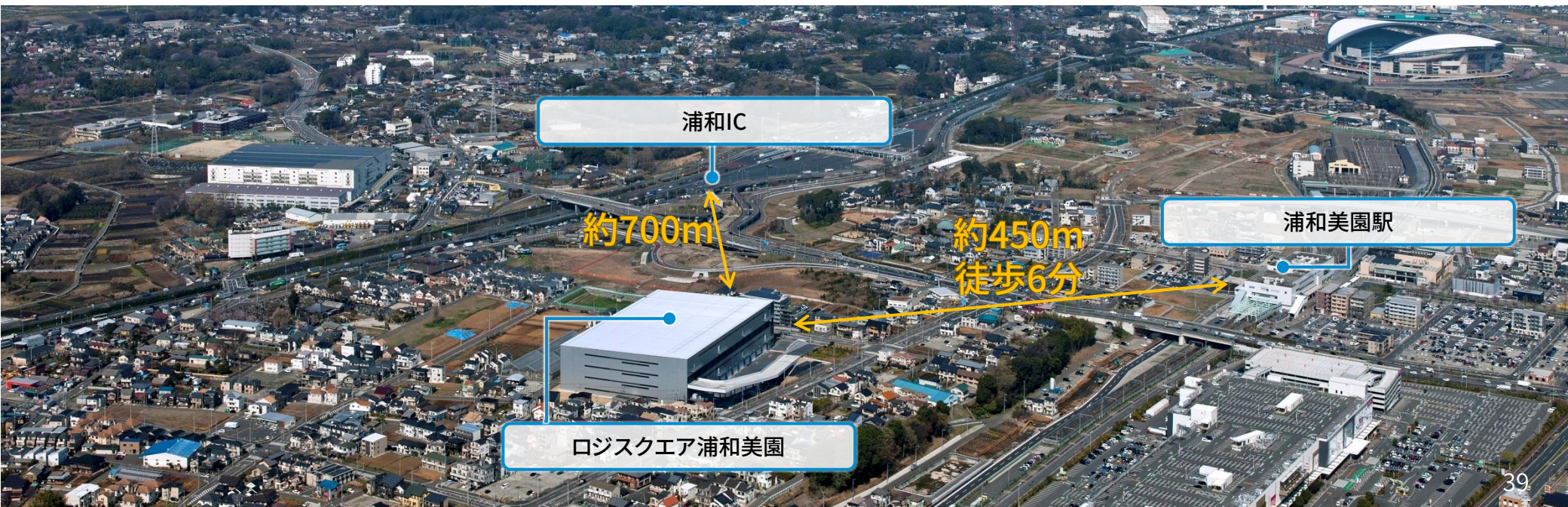
高い需要が見込まれる物流適地を中心に所在し、テナントの労働力確保にも配慮



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。

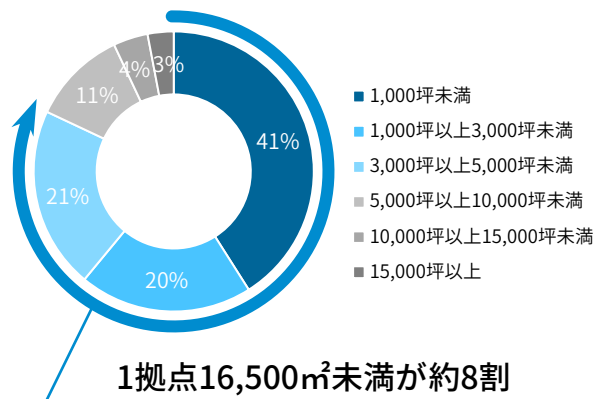


質の高いポートフォリオ ④ 中規模施設の優位性

中規模かつ少数テナントで物流施設を使用したい企業は多く、CREが開発する物流施設へのテナントニーズは分厚い

1 首都圏における1拠点あたりの利用面積

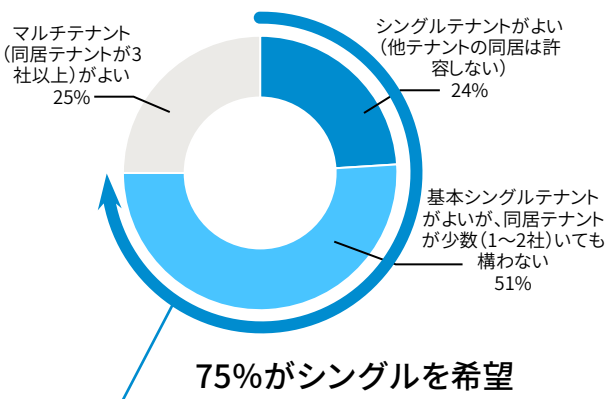
首都圏の物流施設において、荷主・物流企業が利用する1拠点あたりの面積は、5,000坪（約16,500㎡）未満が約8割を占めます（注1）。



利用棟数:655棟
出所:株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

2 望ましいテナント構成

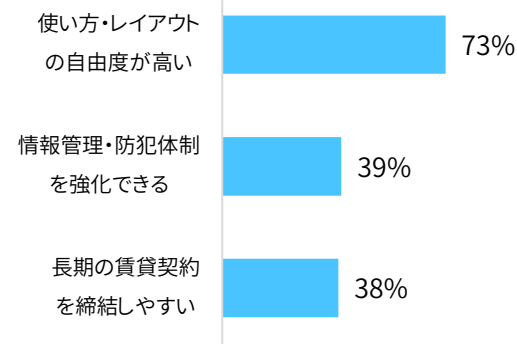
今後の意向として75%の企業がシングルテナントの施設を望むと回答しました。



回答数:145社
出所:株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

3 シングルテナントを選んでいる理由

シングルテナントの施設を利用している理由として、使い方・レイアウトの自由度の高さ、情報管理・防犯体制の強化、長期の賃貸借契約の締結のしやすさが挙げられます。

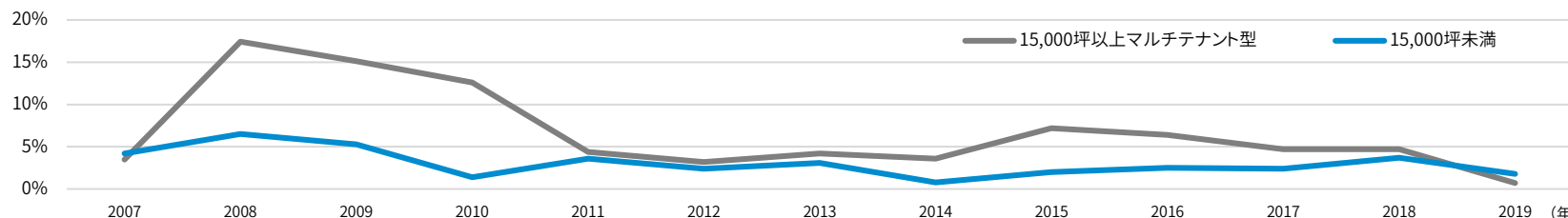


回答数:94社
出所:株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査

4

首都圏の施設規模別空室率の推移

1テナントあたり5,000坪の賃貸面積を必要とし3テナントの入居を許容すると仮定して15,000坪（約50,000㎡）の物流施設を基準においた場合、15,000坪未満の物流施設の空室率は15,000坪以上のマルチテナント型（注2）物流施設と比較して概ね低い水準で推移しており、ニーズの高さが窺えます。



出所:シービーアールイー株式会社

注1:株式会社三井住友トラスト基礎研究所が2017年8月から同年9月までの間に行った調査(以下「本調査」といいます。)により算出した数値を示しています。本調査においては、荷主企業及び物流企業3,022社にアンケートを送付し、そのうち199社から得た回答を集計しています。以下、本ページにおける株式会社三井住友トラスト基礎研究所の調査を出所とする記載について同じです。

注2:「首都圏の施設規模別空室率の推移」における「マルチテナント型」とは、原則として開発当時において複数テナント利用を前提として企画・設計されたものをいいます。

ロジスクエアの特徴

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

半たわみ性舗装を採用し、
わだち掘れの発生を抑制

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



ロジスクエア浦和美園



倉庫内温度低減のために井戸水を利用した屋根散水設備の設置

1・3階合計44台の大型トラックが
同時接車可能



バス奥行13.5m

40ftコンテナとシャーシが
納められる奥行きを確保



ウッドデッキ

駐輪場

ウッドデッキの休憩スペース

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

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

ロジスクエアの特徴

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

全館LED照明で節電に寄与

防火区画開口部を最大限確保

柱スパン10.3m×10.35m

床荷重1.5t/m²

防火区画壁には断熱性、耐震性、美観に優れた耐火断熱パネルを全面採用

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

倉庫機能をデザインとして「可視化」した倉庫内のサイン

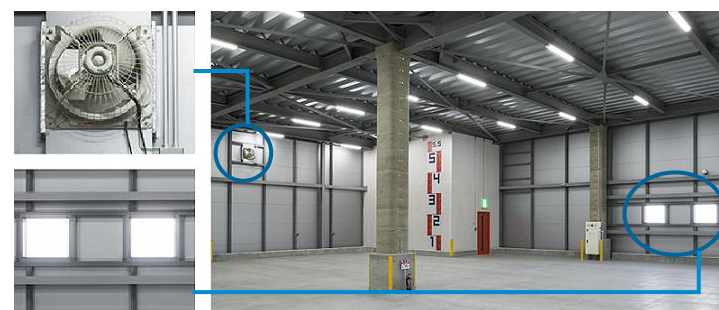
ロジスクエア浦和美園



事務所と倉庫スペースの内壁に窓を設置することで、円滑な意思疎通が可能



女子トイレに小物入れを設置し、女性従業員が快適に過ごせるよう配慮

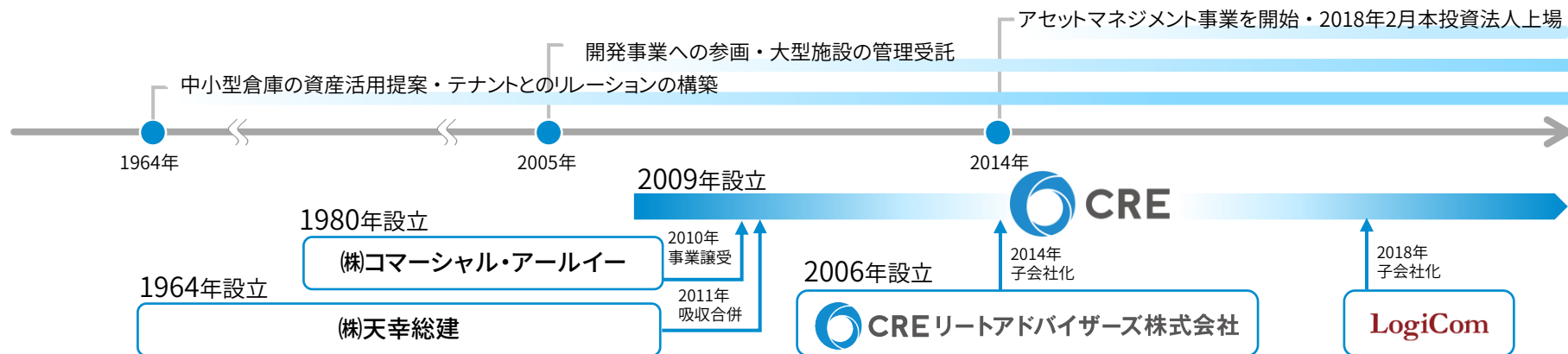


事務所部分の将来的な増床ニーズを想定し、法令を遵守できるようにあらかじめ窓や換気扇を設置しており、将来のコスト削減に寄与

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

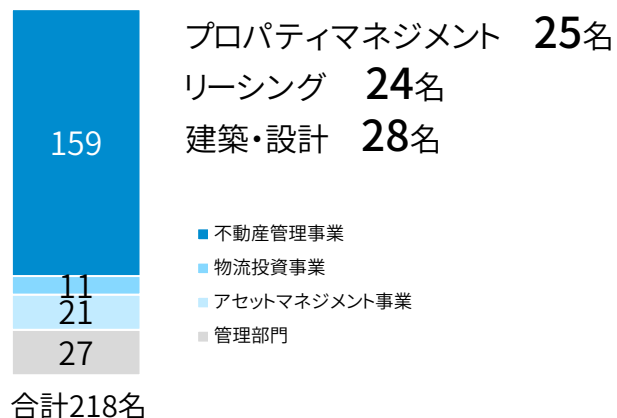
スポンサーは物流不動産に特化した不動産会社

スポンサーであるCREは、日本の物流不動産分野で50年以上の実績を有する



全社員が物流不動産に関与

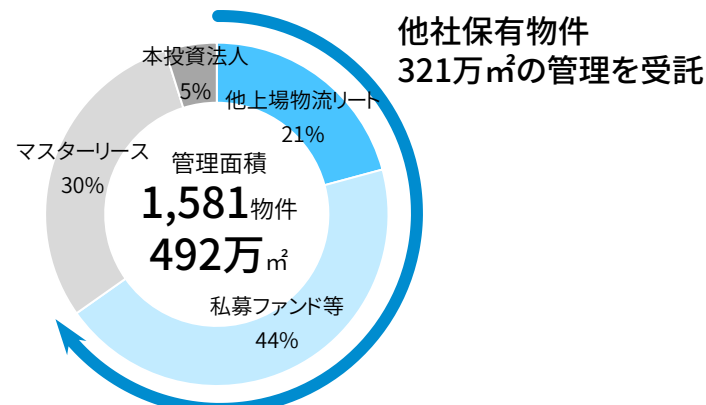
連結従業員数(2019年7月末現在)



出所:株式会社シーアールイー「2019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492万㎡の管理実績に基づくノウハウを活用可能。



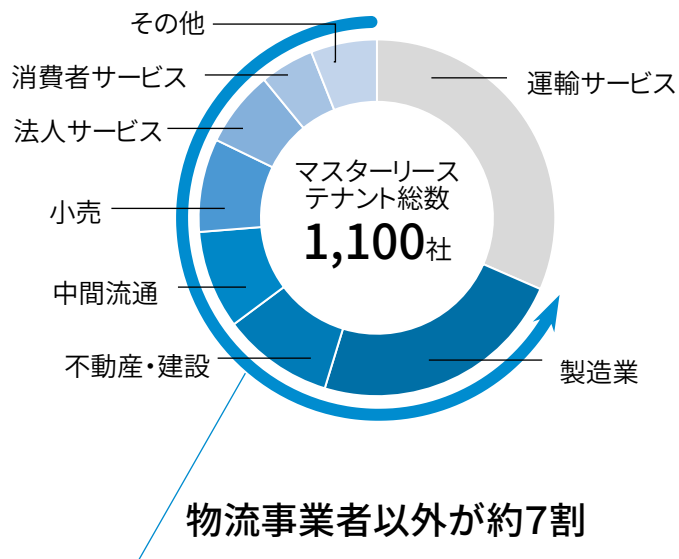
注:2019年7月末日現在。各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

CREのリーシングカー多くのリーシング機会により情報を蓄積

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。

マスターリーステナント総数(注)



注：2019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。

CREのリーシング力により空室リスクを低減

本投資法人保有資産(外部取得物件(注)を除く)のリーシング完了時期

	テナント数	BTS	リーシング完了時期	土地取得	竣工
M-1 ロジスクエア久喜	1	BTS	竣工前	●	
M-2 ロジスクエア羽生	1	BTS	土地取得時	●	
M-3 ロジスクエア久喜II	1	BTS	土地取得時	●	
M-4 ロジスクエア浦和美園	3	—	竣工後6か月		●
M-5 ロジスクエア新座	1	—	竣工前	●	
M-6 ロジスクエア守谷	2	—	竣工後7か月		●
M-7 ロジスクエア川越	1	—	竣工後4か月		●
M-8 ロジスクエア春日部	1	BTS	竣工前	●	
O-1 ロジスクエア鳥栖	1	BTS	竣工前	●	

注：第8期取得資産はいずれも、CRE又は株式会社コマース・アールイーによって開発された後、特別の利害関係のない外部私募ファンドに売却され、当該ファンドにて運用されていた資産です。本投資法人が第8期取得資産を取得するに際しては、当該ファンドは一旦国内リース会社に第8期取得資産を売却しているため、第8期取得資産の取得先は当該国内リース会社ですが、特別の利害関係のない外部私募ファンドにて運用されていた資産であり、当該ファンドとの間での交渉により取得に至ったものであることから、本投資法人にとって外部取得物件と位置づけています。

CREのリーシングカー業界リーディングカンパニーとしての情報収集

ロジスクエアマーケットレポートの発行

四半期ごとに、賃貸大型倉庫(総賃貸面積10,000 m²以上)を中心に、主要エリアの市場動向をまとめたレポート。大型倉庫以外にも、マスターリース物件のデータベースをもとに、賃貸中小型倉庫(総賃貸面積3,305.8m²未満／CRE管理のみ)の情報も掲載。



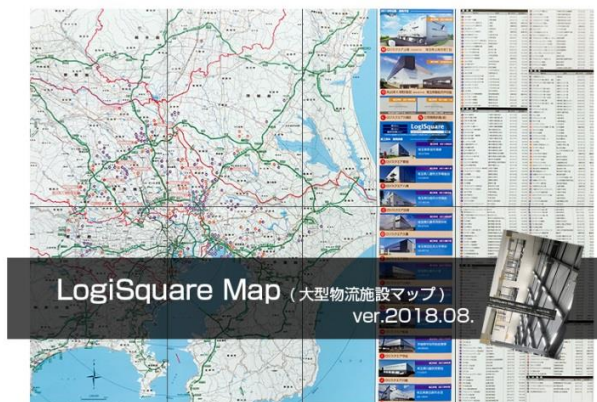
CREフォーラムの開催

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、2013年から計69回開催。延べ4,081名が参加。(注1)



ロジスクエアマップ(大型物流施設マップ)の発行

開発予定を含む過去10年間の主要な賃貸大型物流施設(総賃貸面積10,000 m²以上)を地図上にプロット。年1回発行。



登壇企業名(抜粋)(注2)

- 株式会社日通総合研究所
- 株式会社日立製作所
- サンスターグループ
- 株式会社タニタ
- JD.com京東日本株式会社
- 株式会社豊田自動織機
- サッポログループマネジメント株式会社
- CBcloud株式会社
- ケービーエスクボタ株式会社
- 株式会社オフィスエフエイ・コム
- 株式会社MUJIN

注1:2019年11月末日現在

注2:物流施設情報サイト「ロジスクエア」より本資産運用会社が作成

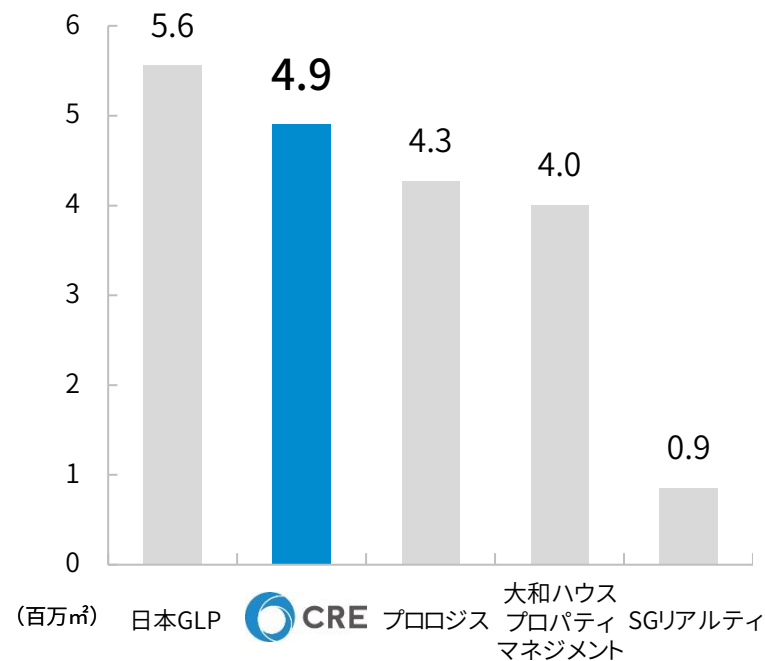
CREのプロパティマネジメントカー他上場リートを含む多様な顧客層

他上場リート・私募ファンド等から受託

主要な顧客

- ラサールロジポート投資法人
- スターアジア不動産投資法人
- ケネディクス商業リート投資法人
- ユナイテッド・アーバン投資法人
- 日本ロジスティクスファンド投資法人
- 産業ファンド投資法人
- 三菱地所物流リート投資法人
- 大和ハウスリート投資法人
- CREロジスティクスファンド投資法人
- ラサール不動産投資顧問(株)
- タカラアセットマネジメント(株)
- ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント(株)
- ESR(株)
- 公共投資顧問(株)
- 住商リアルティ・マネジメント(株)
- Challenger(株)
- モルガン・スタンレー・キャピタル(株)
- 大栄不動産(株)
- リアルリンク国際投資顧問(株)
- 東西アセット・マネジメント(株)
- 三井物産リアルティ・マネジメント(株)
- (株)イデラ キャピタルマネジメント
- 三菱地所投資顧問(株)
- フォートレス・インベストメント・グループ・ジャパン(同)
- いちご地所(株)
- ヤマトホームコンビニエンス(株)
- 宝産業(株)
- 東急不動産キャピタル・マネジメント(株)
- UIGアセットマネジメント(株)
- ユニバース開発(株)
- CREリートアドバイザーズ(株)
- ストラテジック・パートナーズ(株)、等
(敬称略、順不同)

物流施設中心型PM会社^(注1)で2位の管理実績



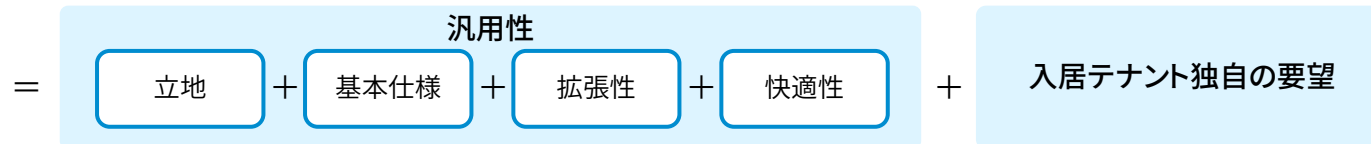
出所: 株式会社シーアールイー「2020年7月期第3四半期決算説明資料」より本資産運用会社が作成

出所: 総合ユニコム株式会社「月刊プロパティマネジメント」(2019年11月号)より本資産運用会社が作成
 注1: 「物流施設中心型PM会社」とは、受託面積の70%以上が物流施設であるプロパティ・マネジメント会社をいいます。なお、「受託面積」には物流関連施設以外の不動産の管理面積も含まれています。
 注2: 社名は株式会社を省略

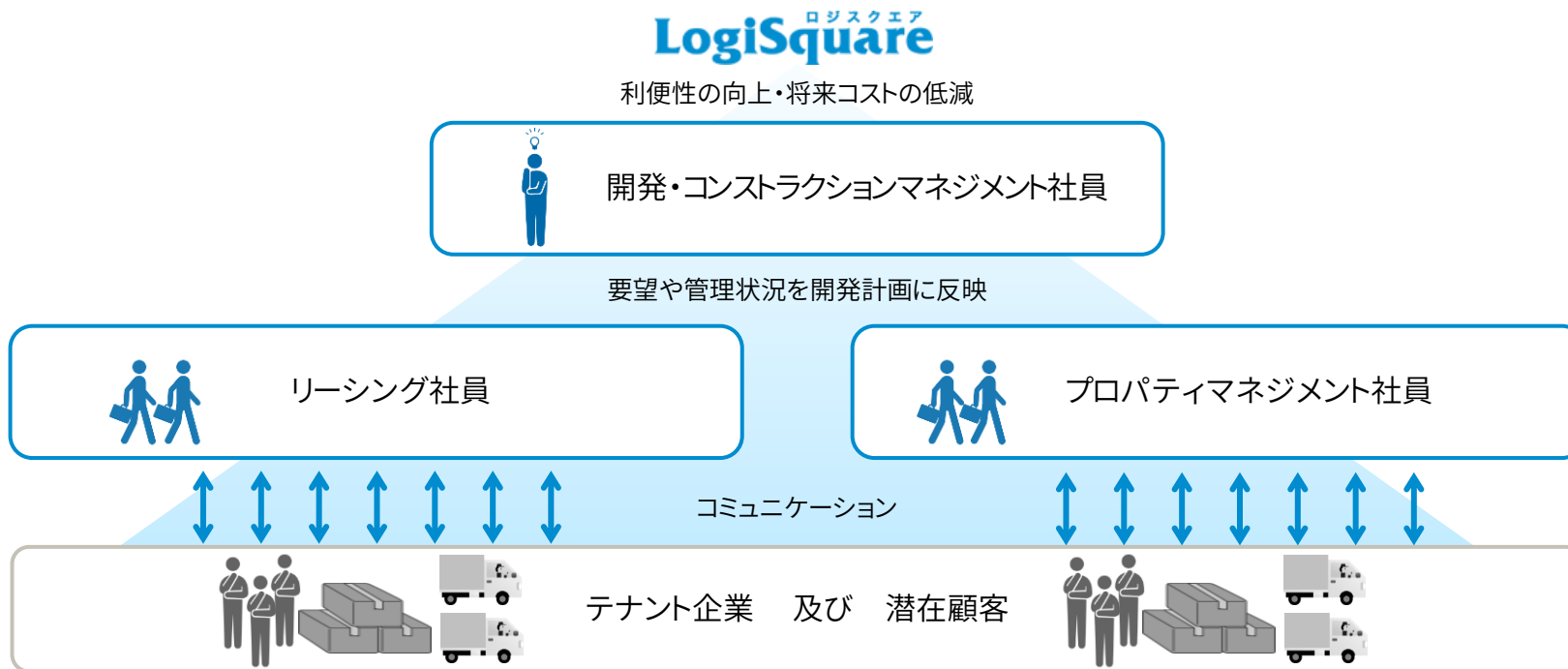
CREの開発力ー汎用性を確保し、かつ、テナント要望を取り込んだ開発

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の開発力ーテナントの利便性を最優先に考慮した開発

テナントの利便性を最優先に考慮し、立地特性に応じた最適なプランで開発

低層型

作業効率を重視するテナント向け

入出庫の利便性を高め、1~2層で施設開発しているタイプ。保管機能と集配送機能の双方に適しており、集配送等の作業効率を重視するテナントに適する。

例：ロジスクエア羽生



場内出入口を分け、敷地内車両動線は一方通行。

スロープ型

立地と作業効率を重視するテナント向け

テナント需要が厚い立地に所在するため、容積率の消化を考慮し3~4層とし、かつ、スロープを設けることによってトラックが直接出入り可能であることから2層と同じ使い方が可能なタイプ。保管機能と集配送機能の双方に適しており、立地と作業効率の両方を重視するテナントに適する。

例：ロジスクエア浦和美園



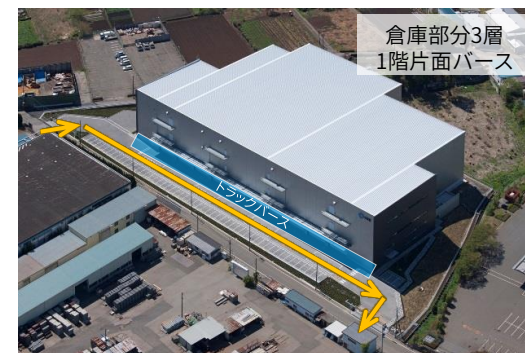
場内出入口を1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに設け、敷地内のトラック動線を完全分離。

ボックス型

保管機能を重視するテナント向け

都心部に近くテナント需要が厚い戦略的立地にあるため、容積率の消化を重視し3~4層で施設開発しているタイプ。物流施設として最も標準的な機能である保管機能に優れており、荷物の保管を重視するテナントに適する。

例：ロジスクエア新座

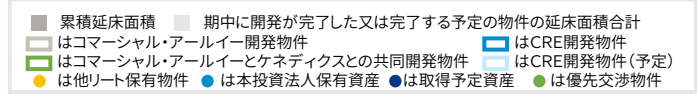


場内出入口を分け、敷地内車両動線を一方通行。

全てのタイプにおいて、場内車両渋滞や接触事故防止に配慮

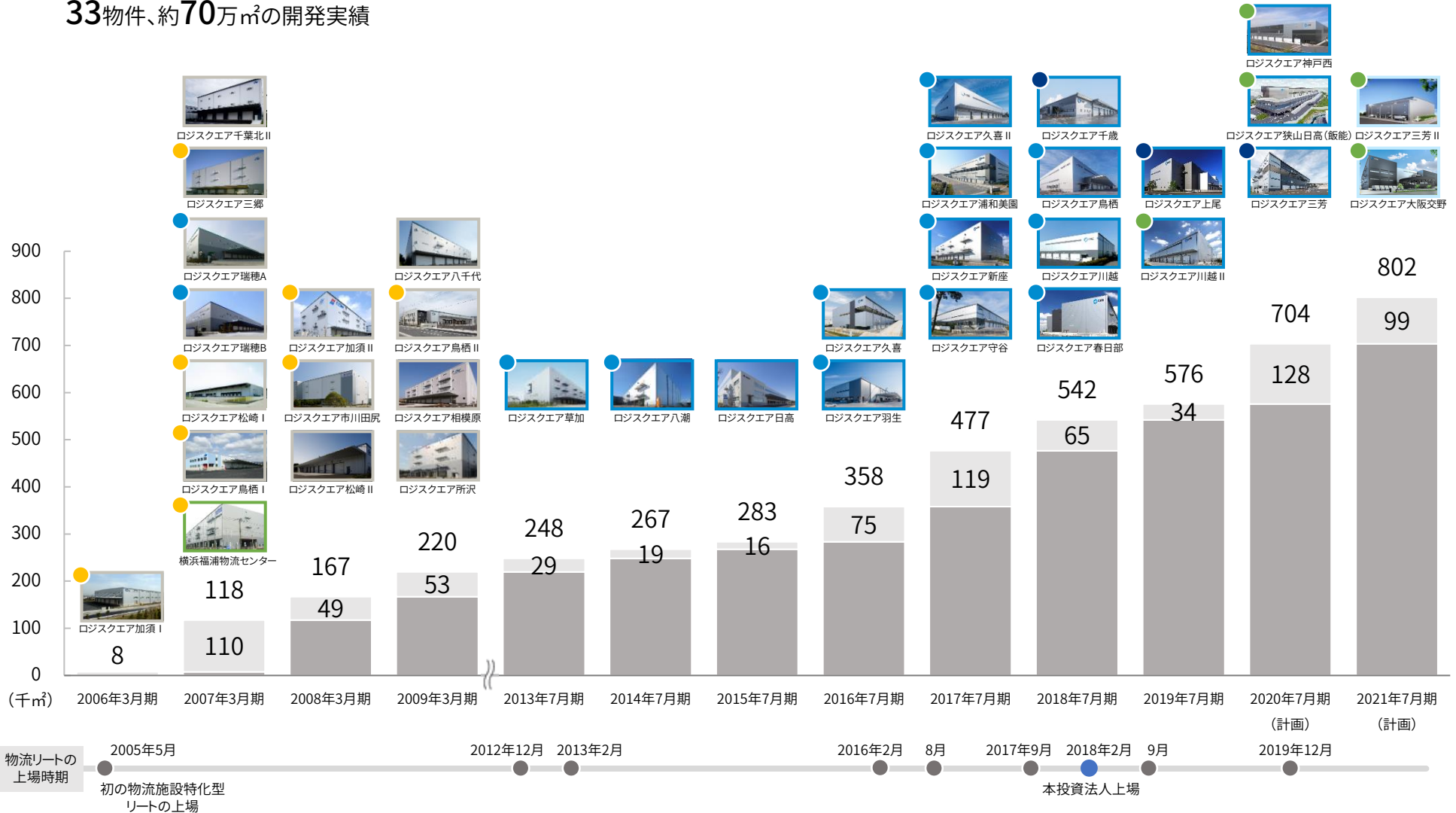
→ 敷地内の車両の動線
 トラックバース

CREの開発力—不動産証券化黎明期より開発



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

33物件、約70万㎡の開発実績



注: 上記には保有資産及び取得予定資産以外の物件も含まれますが、本投資法人はCREグループとの間で保有資産及び取得予定資産以外の上記各資産について具体的な交渉を行っており、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれます。更に、CRE開発物件(予定)については2020年6月29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6月29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。また、ロジスクエア狭山日高(飯能)は、2020年6月29日現在において開発完了直後であるため、開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。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

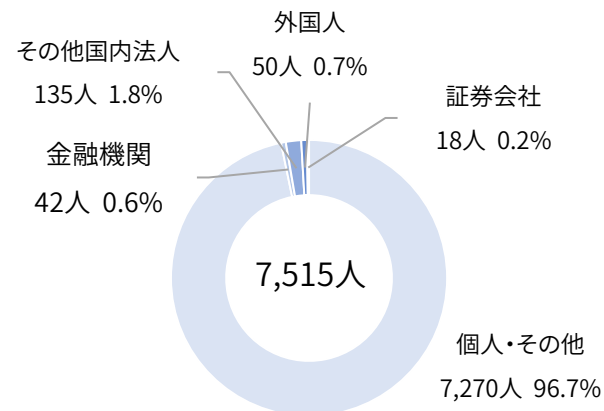
主要な投資主^(注1)

名称	投資口数 (口)	比率 ^(注2) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	53,750	20.7
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,920	11.9
株式会社シーアールイー	28,790	11.1
福岡地所株式会社	7,500	2.9
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,225	2.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,624	2.2
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	5,426	2.1
近畿産業信用組合	4,380	1.7
株式会社横浜銀行	3,917	1.5
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,896	1.5
合計	151,428	58.4

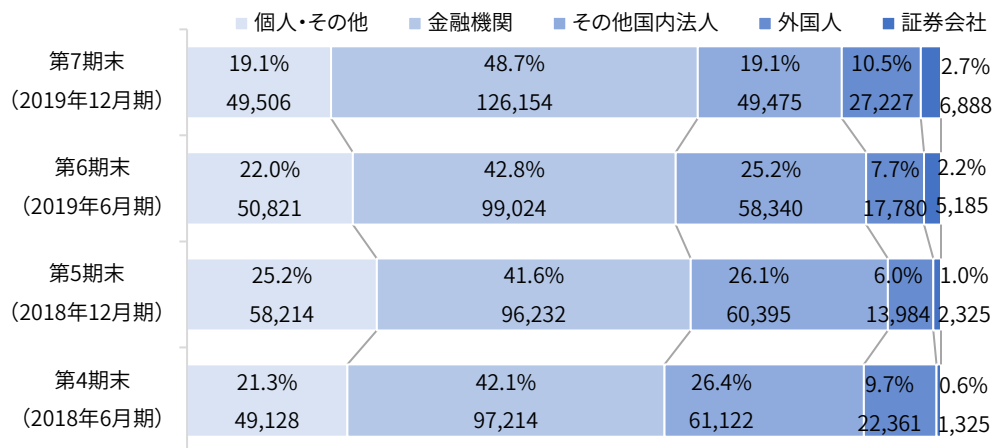
注1: 2019年12月末日現在

注2: 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています

所有者別投資主数^(注1)



所有者別投資口数



注記

本資料において、特に記載のない限り、いずれも記載金額は単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入しています。

表紙

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

6ページ

注1：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（以下の(注9)にて定義します。以下同じです。）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。）の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後*の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

*「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する時点をいいます。なお、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（2020年6月29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。）及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単純に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

注2：「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。以下同じです。

注3：「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* ÷ {2020年6月12日時点の本投資法人の時価総額+第7期（2019年12月期）末時点の有利子負債額+2020年2月3日新規借入れの有利子負債額+第7期（2019年12月期）末時点の預り敷金-（第7期（2019年12月期）末時点の現預金-第7期（2019年12月期）末時点の使途制限預金）}

*「年間巡航NOI」は、保有資産のうち第7期（2019年12月期）に取得したロジスクエア川越及びロジスクエア春日部に係る固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定し、第7期（2019年12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7期（2019年12月期）末時点の保有資産」といいます。）の実績NOI（第7期における運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）の実績値を第7期（2019年12月期）の運用期間を踏まえて年換算した数値をいいます。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。）の合計から上記固定資産税及び都市計画税等の見込額を控除し、第8期取得資産（第2回公募増資（以下の(注5)にて定義します。以下同じです。）による手取金等を用いて第8期（2020年6月期）中に取得した物件をいいます。以下同じです。）の2019年11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を加えた数値です。

注4：「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前回の公募増資をいいます。また、第1回公募増資及び第1回PO並びに第2回公募増資及び第2回POとの対比で、本募集を「第3回公募増資」又は「第3回PO」ということがあります。以下同じです。

注5：「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る予定の信用格付はありません。

注6：「MSCI Global Small Cap Index」とは、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7：「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8：株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における東証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9：「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。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。

7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。

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。以下同じです。

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。以下同じです。

注記

8ページ

注1: 第6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。

第6期末の1口当たりNAV=(第6期(2019年6月期)末時点の貸借対照表上の純資産額+第6期(2019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6期(2019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6期(2019年6月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計-第6期(2019年6月期)の分配金総額)÷第6期(2019年6月期)末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

*各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社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6期(2019年6月期)末時点の保有資産については2019年6月末日を、第7期(2019年12月期)末時点の保有資産については2019年12月末日を、第8期取得資産については2019年11月末日を、取得予定資産については2020年5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、2020年3月24日付有価証券報告書「第一部ファンド情報第1 ファンドの状況5 運用状況(2) 投資資産③ その他投資資産の主要なもの(イ) 不動産等の概要e. 不動産鑑定評価書等の概要」、第8期取得資産及び取得予定資産については新投資口発行及び投資口売出席目録見書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 2 投資対象 (2) 第8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。

注2: 第7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。

第7期末の1口当たりNAV=(第7期(2019年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額+第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額合計-第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計-第7期(2019年12月期)の分配金総額)÷第7期(2019年12月期)末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

注3: 第2回PO後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

第2回PO後の1口当たりNAV=(第7期(2019年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額+第2回公募増資による発行価額の総額+第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額合計-第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計+第8期取得資産の鑑定評価額合計-第8期取得資産の取得価格合計-第7期(2019年12月期)の分配金総額)÷第2回公募増資後の本投資法人の発行済投資口の総口数

注4: 第3回PO後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

第3回PO後の1口当たりNAV=(第7期(2019年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額+第2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7期(2019年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額合計-第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計+第8期取得資産の鑑定評価額合計-第8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7期(2019年12月期)の分配金総額)÷本募集及び本第三者割当後の本投資法人の発行済投資口の総口数

*本募集による発行価額の総見込額として9,676,000,000円、本第三者割当による発行価額の総見込額として465,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2020年6月12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(145,300円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり133,012円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてSMBC日興証券株式会社によ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、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集又は本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAVは、上記の仮定した2020年6月29日現在における見込値であり、実際の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。

注5: 「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち、借入額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。

注6: 「2020/2/14付予想」は、2020年2月14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。

11ページ

注1: 「第2回公募増資後には、第2回公募増資に伴う第8期取得資産の取得が完了した時点である2020年2月3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(第7期(2019年12月期)末時点の保有資産については2019年12月末日を、第8期取得資産については2019年11月末日を、取得予定資産については2020年5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位を四捨五入して算出しています。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。

注3: 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。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4: 「平均築年数」は、保有資産又は取得予定資産の築年数(各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2020年5月末日までの年数をいいます。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

注5: 「稼働率」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29日現在における当該物件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、取得(予定)価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

*「賃貸可能面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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です。

**「賃貸面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約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: 「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契約期間(各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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7: 「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契約期間(2020年5月末日から、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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6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。

注記

注8:「テナント数」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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、バ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、固定賃料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。)の合計を記載しています。以下同じです。

注9:「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。

12ページ

注1:「鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI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。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:「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2020年5月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

注4:「BTS」とは、ビルド・トゥ・スーツの略称であり、特定の企業向けにその要望を仕様に取り入れ開発された物流不動産をいいます。以下同じです。

注5:「稼働率」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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。

*「賃貸可能面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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です。

**「賃貸面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、バ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。

13ページ

注1:「本投資法人のテナントの信用状況」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位を四捨五入して記載しています。

*「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。

注2:「稼働率」は、2018年2月以降2020年6月29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、取得価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入した数値です。

*「賃貸可能面積」は、2018年2月以降2020年6月29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6月29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、バ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。

14ページ

注1:「首都圏」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。

注2:「ラストワンマイル」とは、物流事業者・荷主の最終配送拠点から消費者である配送先までの最終区間をいいます。

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

注3:2020年6月29日現在、ロジスクエア大阪交野は2021年1月に、ロジスクエア三芳 II は2021年3月に竣工する予定であり、ロジスクエア枚方及び埼玉県ふじみ野市での開発計画は、竣工時期が未定です。

注4:2020年6月29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ならず、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。

17ページ

注:「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。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。

注記

21ページ

- 注1:「CREグループ」とは、CRE(なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」ということがあります。)及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社(2020年1月末日現在、連結子会社7社、関連会社8社)で構成されます。以下同じです。
- 注2:2020年6月29日現在、本投資法人はCREグループとの間でパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、2020年6月29日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳II、ロジスクエア枚方及び埼玉県ふじみ野市での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6月29日現在の計画に基づくものであり、また、ロジスクエア狭山日高(飯能)は、2020年6月29日現在において開発完了直後であるため、開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。なお、2020年6月29日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外にも随時開発を進めていきます。
- 注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。

23ページ

- 注1:「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。なお、2020年6月29日現在、本投資法人はグリーンボンドを発行しておらず、また、グリーンボンドの発行を決定した事実はありません。
- 注2:「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。
- 注3:「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4:「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。
- ・DBJ Green Building 認証(注5): 5つ星又は4つ星
 - ・BELS(注6): 5つ星又は4つ星
 - ・CASBEE(注7): Sランク又はAランク
- 注5:「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6:「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度をいいます(なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。))第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。)に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階(★~★★★★)で表示されます。以下同じです。
- 注7:「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:取得予定資産取得後、取得(予定)価格ベース。

24ページ

- 注1:「本借入れ後」の各数値は、2020年6月29日現在において予定している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た2020年7月13日を借入実行日とする借入れ(以下「本借入れ①」といいます。)並びに既存の借入金の一部の返済を目的とした2020年7月31日を借入実行日とする借入れ(以下「本借入れ②」とい、本借入れ①と合わせて「本借入れ」と総称します。)及び本借入れ②による既存の借入金の一部の返済について、2020年6月29日現在の借入予定額で借入れを行い、さらに、そのうち本借入れ②の借入予定額にて既存の借入金の一部の返済を行うと仮定して算出した、2020年7月31日時点における数値です。本借入れ①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、2020年6月29日現在の借入れ①の借入予定金額の上限額である9,280百万円の範囲内で、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②に係る条件等も借入実行時までに変更されることがあります。したがって、「本借入れ後」の各数値は、2020年7月31日の実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- 注2:「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の借入残存期間(2020年7月31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:本借入れ前(2020年5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の割合を算出しています。
- 注4:企業名は略称を使用しています。

25ページ

- 注:「ESG」とは、環境(Environment)、社会(Social)及びガバナンス(Governance)の3つの分野を総称していいます。以下同じです。

注記

36ページ

注1:2019年7月末日現在。CREの提供に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

注2:「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がマスターレスナーとして関与している物件に係る面積を除いた管理面積(他上場物流リート及び私募基金等からの受託に係る管理面積)がCREの管理面積全体に占める割合を記載しています。

注3:「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。

37ページ

注1:違約金の額その他の状況によっては、裁判所によって違約金の一部減額され、又はかかる条項の効力が否定される可能性があります。

注2:「固定賃料比率」とは、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29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固定賃料型の賃貸借契約の比率(賃貸面積ベース)をいいます。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約としています。

注3:本投資法人では、原則として築年数が10年未満の物件を築浅物件と判断しています。以下同じです。

注4:取得予定資産取得後。取得(予定)価格ベース。

38ページ

注1:「専用センター」とは、1テナントのみが入居し、当該入居テナント専用の施設として使用されている場合の当該施設をいいます。

注2:取得予定資産取得後。なお、各物件に係る賃貸借契約期間又は賃貸借残存期間(複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間)を、取得(予定)価格で加重平均して算出しています。

注3:一定期間経過後又は一定の時期に残期間全額の賃料を支払わずに解約する権利や賃貸借期間を短縮する権利等が賃借人に留保されている場合があり、必ずしも賃貸借残存期間の全期間にわたり賃料を収受できることが契約上保証されているわけではありません。

注4:「シングル」及び「マルチ」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については2020年6月29日現在における各保有資産及び各取得予定資産に占めるシングルテナント及びマルチテナントの物件の比率を記載しています。なお、前記11ページの注8記載の方法により算出したテナント数が1である物件をシングルテナントの物件、2以上である物件をマルチテナントの物件といます。

39ページ

注:取得予定資産取得後。取得(予定)価格ベース。