

証券コード3487



# CREロジスティクスファンド投資法人

## 資産取得及び資産譲渡に関する補足説明資料



ロジスクエア狭山日高

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。

2022年7月20日

CREリートアドバイザーズ株式会社

- 本資料は、2022年7月20日付「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」、「資金の借入れ（グリーンローンによる借換え）に関するお知らせ」及び「2022年12月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則に基づく開示書類等ではありません。
- 本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。投資を行う際は、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。
- 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、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。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。
- 本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれていますが、これらの記述は本投資法人の将来の業績、財務内容等を保証するものではありません。
- 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、面積、年数及び比率は表示単位未満を四捨五入しています。また、物件に係る平均値及び比率は、特に記載のない限り、取得価格で加重平均した数値を記載しています。

## 用語説明

| 用語          | 定義  |
|-------------|---|
| 鑑定評価額       | 2022年6月末日を調査の時点として本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含む。）に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額による価格を記載しています |
| 取得価格        | 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、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   |
| 鑑定NOI利回り    | 取得価格に対する各物件の鑑定NOIの割合（各物件について、2022年6月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI）   |
| 償却後鑑定NOI利回り | 取得価格に対する各物件の鑑定NOIから減価償却費の実績額を控除した数値の割合（各物件について、2022年6月末日を価格時点とする鑑定評価書に基づく鑑定NOI）                             |
| 稼働率         | 2022年6月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合  |
| CRE         | 株式会社シーアールイー   |

# M-15 ロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)を追加取得



ランプウェイ型

首都圏

圏央道  
国道407号

太陽光  
発電の  
自家消費

CASBEE  
不動産  
Sランク

BELS  
★★★★

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

|             |                          |
|-------------|--------------------------|
| 所在地         | 埼玉県飯能市大字芦刈場字久保12番地1他     |
| アクセス        | 圏央道「狭山日高」IC約0.7km        |
| 建物構造        | 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建 |
| 延床面積        | 73,728.44 ㎡              |
| 総賃貸可能面積     | 71,211.10 ㎡              |
| 取得予定価格      | 3,612 百万円                |
| 鑑定評価額       | 3,900 百万円                |
| 鑑定NOI利回り    | 4.3 %                    |
| 償却後鑑定NOI利回り | 3.3 %                    |
| 竣工年月        | 2020年5月                  |
| 稼働率(注)      | 91.0 %                   |



5階に事務所、カフェテリア、貸会議室を設置



注:本投資法人とCREとの間で締結していた賃料固定型マスターリース契約を一部固定・一部パススルー型マスターリース契約に変更しており、エンドテナントの稼働率を記載しています。

# M-15 ロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)を追加取得



倉庫部分4層  
1・2・3階バース

### 入出庫の導線を分離

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

### ホバリングスペース

屋上には災害時の消防隊による救助用にヘリコプターのホバリングスペースを設置



### 太陽光発電の自家消費

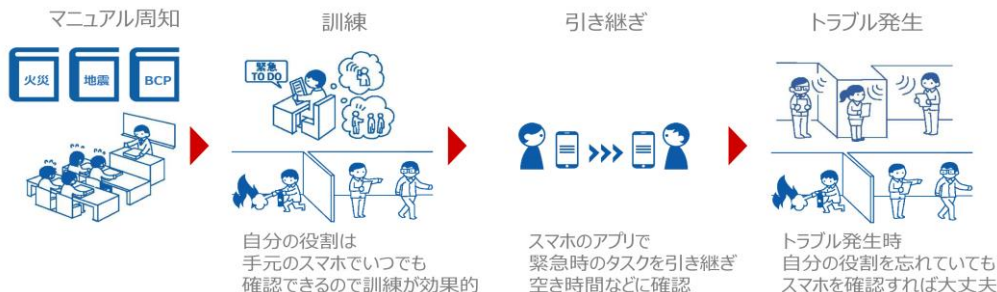
屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力751キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

### サンドイッチパネル

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

### 防災支援システム

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



### パウダーコーナー



### 小物入れ



### AED



### 人感センサー・節水型衛生器具

### 全館LED照明

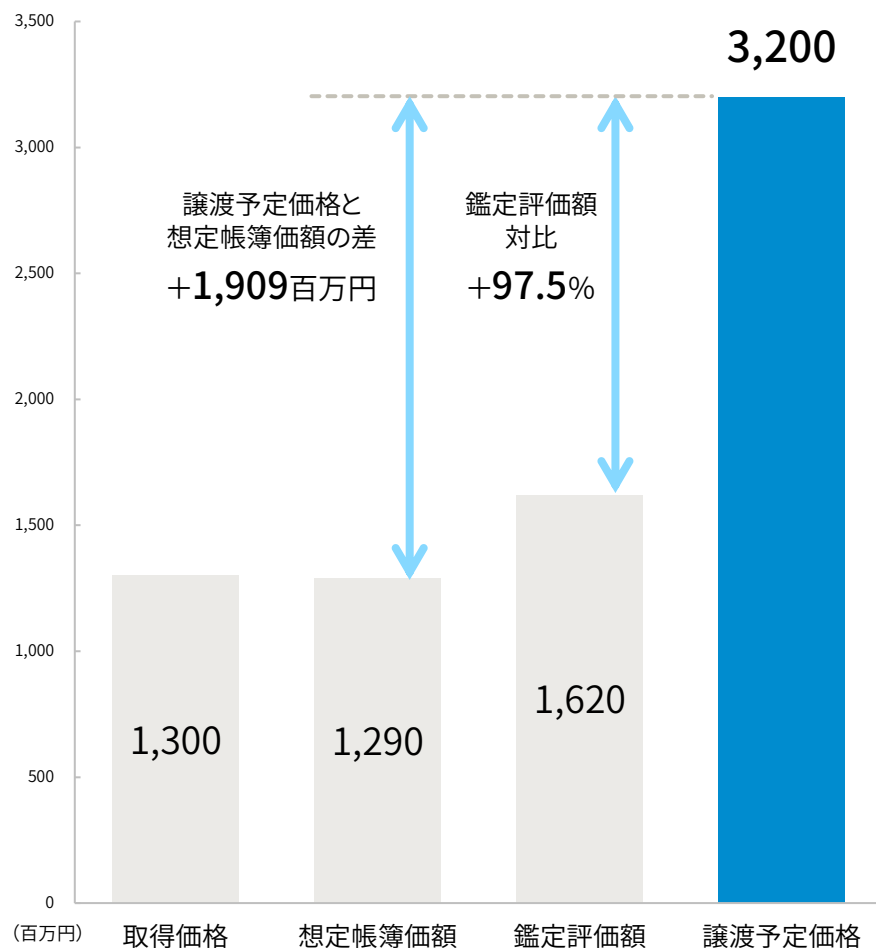


### 非常用発電機



## 0-2 ロジスクエア千歳の売却

鑑定評価額を大幅に上回る価格で売却を実現



|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| 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 m <sup>2</sup> |
| 取得価格               | 1,300 百万円                |
| 想定帳簿価額             | 1,290 百万円                |
| 鑑定評価額              | 1,620 百万円                |
| 譲渡予定価格             | 3,200 百万円                |
| 鑑定NOI利回り           | 6.6 %                    |
| 償却後鑑定NOI利回り        | 5.2 %                    |
| 竣工年月               | 2017年11月                 |
| 取得年月               | 2020年 7月                 |
| 稼働率 <sup>(注)</sup> | 100.0 %                  |

注:本投資法人とCREとの間で賃料固定型マスターリース契約を締結していますが、譲渡日である2022年8月3日に契約を解除する予定です。

## 0-2 ロジスクエア千歳の売却

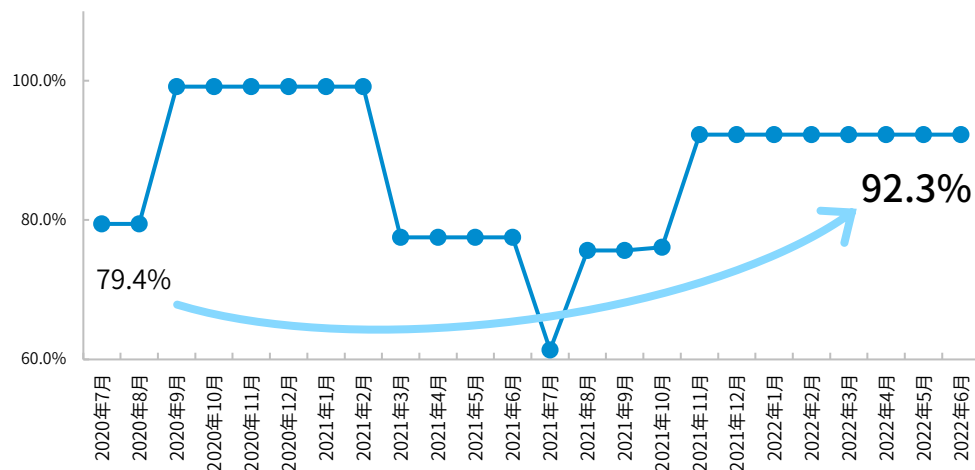
### 売却のポイント

2020年7月に、スポンサーと賃料固定型マスターリース契約を締結した上で、取得

- 本投資法人取得後、適切なリーシング戦略により、エンドユーザの稼働率が上昇
- スポンサーとの賃料固定型マスターリース契約を解除し、買主はエンドユーザの賃貸借条件で評価することで、鑑定評価額を大幅に上回る価格での売却を実現
- 遠隔地に所在し運用コストが他エリアと比較して大きく、また将来の不確実性を排除するため、売却を判断

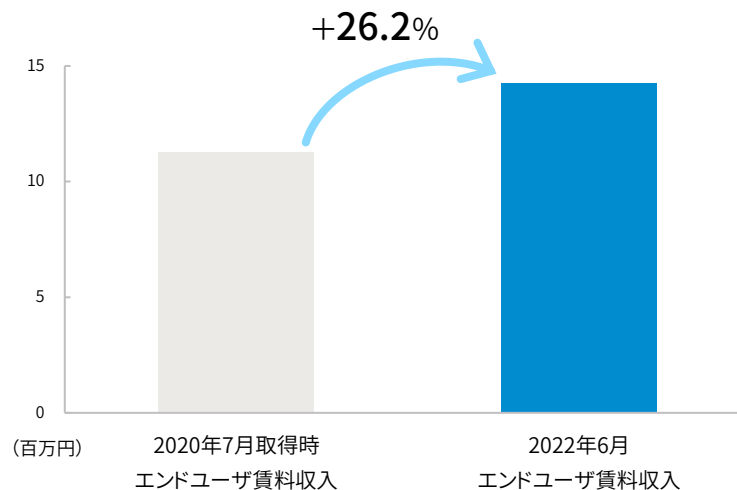
### 2020年7月取得後、エンドユーザの稼働率が上昇

稼働率推移



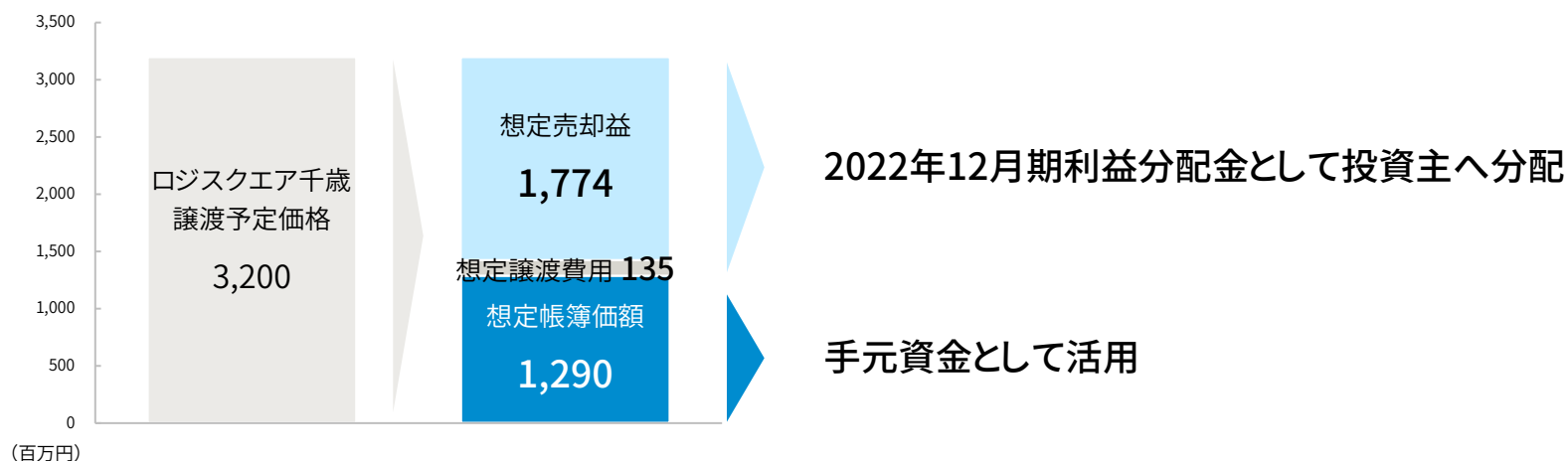
### エンドユーザの賃料収入も大幅に増加

月額賃料収入(共益費含む)



# 手元資金の効率的な活用

## ロジスクエア千歳の売却資金の活用方法



## 手元資金活用の考え方のおりに効率的に活用

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| 2022年6月末時点の手元資金         | 3,877 百万円 |
| ロジスクエア千歳の売却(想定帳簿価額)     | 1,290 百万円 |
| ロジスクエア狭山日高(準共有持分20%)の取得 | 3,612 百万円 |
| 借入金の返済                  | 1,200 百万円 |

### 手元資金活用の考え方

1. 増資時の物件取得資金の一部に充当
2. 手元資金を原資とした物件(準共有持分等)取得
3. 借入金の返済

支払利息削減のため、一時的に返済を実施  
LTVを低下させ、将来の借入余力を確保

# 取得・売却前後のポートフォリオ比較

|           | 第12期末<br>(2022年6月期) | 取得予定資産             | 譲渡予定資産    | 取得・売却後      |
|-----------|---------------------|--------------------|-----------|-------------|
| 物件数       | 20 物件               | - 物件<br>(準共有持分20%) | 1 物件      | 19 物件       |
| 取得(予定)価格  | 134,686 百万円         | 3,612 百万円          | 1,300 百万円 | 136,998 百万円 |
| 築年数       | 4.7 年               | 2.1 年              | 4.6 年     | 4.6 年       |
| 稼働率       | 100.0 %             | 91.0 %             | 100.0 %   | 98.8 %      |
| 賃貸借契約期間   | 7.7 年               | 5.1 年              | 21.0 年    | 7.7 年       |
| 賃貸借残存期間   | 4.8 年               | 3.3 年              | 19.0 年    | 4.8 年       |
| テナント数     | 28 件                | 2 件 (注)            | 1 件       | 29 件        |
| CRE開発比率   | 100.0 %             | 100.0 %            | 100.0 %   | 100.0 %     |
| 首都圏・関西圏比率 | 96.9 %              | 100.0 %            | 0.0 %     | 97.9 %      |

注:本投資法人では、パススルー型マスターリース又は一部固定・一部パススルー型マスターリース契約の物件の場合は、エンドテナントの総数を記載しています。賃料固定型マスターリース契約から一部固定・一部パススルー型マスターリース契約に変更しており、純増した数を記載しています。



# ポートフォリオ一覧

| 物件番号      | 物件名称       | 所在地      | 取得価格<br>(百万円) | 延床面積 (㎡)   | 築年数<br>(年) | テナント数<br>(件) | 稼働率<br>(%) | 開発者 |
|-----------|------------|----------|---------------|------------|------------|--------------|------------|-----|
| M-1       | ロジスクエア久喜   | 埼玉県久喜市   | 9,759         | 40,907.13  | 6.1        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-2       | ロジスクエア羽生   | 埼玉県羽生市   | 6,830         | 33,999.61  | 6.0        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-3       | ロジスクエア久喜Ⅱ  | 埼玉県久喜市   | 2,079         | 11,511.22  | 5.4        | 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        | 48,738.29  | 5.3        | 3            | 100.0      | CRE |
| M-5       | ロジスクエア新座   | 埼玉県新座市   | 6,960         | 25,355.82  | 5.3        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-6       | ロジスクエア守谷   | 茨城県守谷市   | 6,157         | 32,904.90  | 5.2        | 2            | 100.0      | CRE |
| M-7       | ロジスクエア川越   | 埼玉県川越市   | 1,490         | 7,542.56   | 4.4        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-8       | ロジスクエア春日部  | 埼玉県春日部市  | 4,900         | 21,315.54  | 4.1        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-9       | ロジスクエア草加   | 埼玉県草加市   | 8,109         | 28,817.59  | 9.0        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-10      | ロジスクエア八潮   | 埼玉県八潮市   | 5,073         | 19,068.60  | 8.4        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-11      | ロジスクエア瑞穂A  | 東京都瑞穂町   | 2,794         | 13,755.16  | 15.4       | 1            | 100.0      | CRE |
| M-12      | ロジスクエア瑞穂B  | 東京都瑞穂町   | 3,584         | 16,016.37  | 15.4       | 1            | 100.0      | CRE |
| M-13      | ロジスクエア上尾   | 埼玉県上尾市   | 4,908         | 19,142.84  | 3.2        | 2            | 100.0      | CRE |
| M-14      | ロジスクエア三芳   | 埼玉県三芳町   | 11,700        | 37,931.49  | 2.1        | 1            | 100.0      | CRE |
| M-15      | ロジスクエア狭山日高 | 埼玉県飯能市   | (注)17,678     | 73,728.44  | 2.1        | 3            | 91.0       | CRE |
| M-16      | ロジスクエア川越Ⅱ  | 埼玉県川越市   | 3,244         | 14,281.38  | 3.0        | 1            | 100.0      | CRE |
| O-1       | ロジスクエア鳥栖   | 佐賀県鳥栖市   | 2,823         | 16,739.40  | 4.4        | 1            | 100.0      | CRE |
| O-3       | ロジスクエア神戸西  | 兵庫県神戸市   | 3,479         | 16,006.20  | 2.2        | 1            | 100.0      | CRE |
| O-4       | ロジスクエア大阪交野 | 大阪府交野市   | 22,370        | 76,393.17  | 1.5        | 5            | 100.0      | CRE |
| 19物件合計／平均 |            |          | 136,998       | 554,155.71 | 4.6        | 29           | 98.8       | —   |

注:2021年1月に取得した準共有持分80%と、取得予定資産である準共有持分20%を合算した数値を記載しています。