

【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9月2日

【発行者名】 CRE 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】 CRE 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】 CRE 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：一般募集 13,232,000,000円
(注) 発行価額の総額は、2021年8月20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。ただし、今回の募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

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】

CRE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(以下「一般募集」又は「本募集」といいます。)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、均等の割合的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】

64,550口

(注) 一般募集においては、発行投資口数64,550口のうちの一部分が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(ただし、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売(以下「海外販売」といいます。)されることがあります。上記の発行数(募集内国投資証券の発行数)は、本書の日付現在における、日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)に係る投資口数(以下「国内販売投資口数」といいます。)の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)であり、海外販売に係る投資口数(以下「海外販売投資口数」といいます。)は未定です。なお、国内販売投資口数(発行数)及び海外販売投資口数は、一般募集(海外販売を含みます。)の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日(後記「(13) 引受け等の概要」で定義します。以下同じです。)に決定されます。ただし、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集(販売)される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。海外販売の内容については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

(4) 【発行価額の総額】

13,232,000,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2021年8月20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、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数(一般募集における発行投資口の全口数)に基づき算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金及び海外販売における手取金をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://cre-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2021年9月9日（木）から2021年9月14日（火）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(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9月10日（金）

(注) 申込期間は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記申込期間は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2021年9月6日（月）から、最短で2021年9月9日（木）まで、最長では2021年9月14日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2021年9月9日（木）から2021年9月14日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

① 発行価格等決定日が2021年9月9日（木）の場合、申込期間は「2021年9月10日（金）」

② 発行価格等決定日が2021年9月10日（金）の場合、申込期間は「2021年9月13日（月）」

③ 発行価格等決定日が2021年9月13日（月）の場合、申込期間は「2021年9月14日（火）」

④ 発行価格等決定日が2021年9月14日（火）の場合、申込期間は「2021年9月15日（水）」

となりますので、ご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

引受人の本店

(11) 【払込期日】

2021年9月15日（水）

(注) 払込期日は、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定します。なお、上記払込期日は、需要状況等を勘案した上で、繰り下げられることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2021年9月6日（月）から、最短で2021年9月9日（木）まで、最長では2021年9月14日（火）までですが、実際の発行価格等決定日は、2021年9月9日（木）から2021年9月14日（火）までの間のいずれかの日です。

したがって、

① 発行価格等決定日が2021年9月9日（木）の場合、払込期日は「2021年9月15日（水）」

② 発行価格等決定日が2021年9月10日（金）の場合、払込期日は「2021年9月16日（木）」

③ 発行価格等決定日が2021年9月13日（月）の場合、払込期日は「2021年9月17日（金）」

④ 発行価格等決定日が2021年9月14日（火）の場合、払込期日は「2021年9月21日（火）」

となりますので、ご注意ください。

(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

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2021年9月9日（木）から2021年9月14日（火）までの間のいずれの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。ただし、引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込むものとし、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は、引受人の手取金とします。

| 引受人の名称 | 住所 | 引受投資口数 |
|---------------|-------------------|---------|
| SMB C日興証券株式会社 | 東京都千代田区丸の内三丁目3番1号 | 未定 |
| 野村証券株式会社 | 東京都中央区日本橋一丁目13番1号 | |
| みずほ証券株式会社 | 東京都千代田区大手町一丁目5番1号 | |
| 合計 | - | 64,550口 |

(注1) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している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。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。

(注2) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者に一般募集の対象となる本投資口の販売を委託することがあります。

(注3) 共同主幹事会社は、SMB C日興証券株式会社、野村証券株式会社及びみずほ証券株式会社です。なお、SMB C日興証券株式会社は一般募集の単独ブックランナーです。

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計（発行数）は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売投資口数（発行数）の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(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】

国内販売における手取金13,232,000,000円については、海外販売における手取金（未定）と併せて、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10期取得資産及び取得予定資産の概要 ① 第10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。取得予定資産は本投資法人が制定したグリーンエクイティ・フレームワーク（注1）の適格クライテリア（注2）を満たすプロジェクトに該当しています。

(注1) 本投資法人が制定したグリーンエクイティ・フレームワークについては、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (1) オフリング・ハイライト ① 継続的な投資主価値向上を実現 (イ) グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施」をご参照ください。

(注2) 適格クライテリアについては、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 (1) オフリング・ハイライト ① 継続的な投資主価値向上を実現 (イ) グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施」をご参照ください。なお、グリーンエクイティ・オフリング、グリーンローン及びグリーンボンド（それぞれ後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針」にて定義します。）による資金調達を総称して、以下「グリーンファイナンス」といいます。

(注3) 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4) 上記の手取金は、2021年8月20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。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売投資口数の上限口数（一般募集における発行投資口の全口数）に係るものです。

(16) 【その他】

- ① 申込みの方法は、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に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が2021年9月9日（木）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2021年9月10日（金）から2021年9月13日（月）まで」

(ロ) 発行価格等決定日が2021年9月10日（金）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2021年9月13日（月）から2021年9月14日（火）まで」

(ハ) 発行価格等決定日が2021年9月13日（月）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2021年9月14日（火）から2021年9月15日（水）まで」

(ニ) 発行価格等決定日が2021年9月14日（火）の場合、
申込証拠金の入金期間は「2021年9月15日（水）から2021年9月16日（木）まで」

となりますので、ご注意ください。

- ② 申込証拠金には利息をつけません。
③ 申込証拠金のうち発行価額（引受価額）相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。

したがって、

(イ) 発行価格等決定日が2021年9月9日（木）の場合、受渡期日は「2021年9月16日（木）」

(ロ) 発行価格等決定日が2021年9月10日（金）の場合、受渡期日は「2021年9月17日（金）」

(ハ) 発行価格等決定日が2021年9月13日（月）の場合、受渡期日は「2021年9月21日（火）」

(ニ) 発行価格等決定日が2021年9月14日（火）の場合、受渡期日は「2021年9月22日（水）」

となりますので、ご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、上記受渡期日から売買を行うことができます。

振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

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】

1 本募集の対象者

一般募集は、本投資法人の機関投資家層の拡大によって投資口のより適正な価格形成に資することを目的として、国内の適格機関投資家（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2条第3項第1号に規定する適格機関投資家をいいます。）のうち、銀行、金商法第28条第4項に規定する投資運用業を行う者、保険会社、企業年金連合会、信金中央金庫、全国信用協同組合連合会、農林中央金庫、金融商品取引法第二条に規定する定義に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第14号。その後の改正を含みます。）第10条第1項第9号に定める農業協同組合連合会及び共済水産業協同組合連合会、労働金庫連合会、株式会社商工組合中央金庫、並びに海外の機関投資家（以下、これらを「本募集対象機関投資家」と総称します。）を対象として行います。本投資法人は、第10期（2021年6月期）末時点の本投資法人の投資主構成を踏まえ、価格形成能力が相対的に高いと考えられる国内及び海外の機関投資家の割合を増やすことにより、より適正な投資口価格の形成に資することとなり、これは、ひいては本募集対象機関投資家に限らない全ての投資主の投資主価値のさらなる向上につながると考え、一般募集の対象を本募集対象機関投資家としています。

2 目論見書の電子交付

引受人は、一般募集における目論見書の提供を、書面ではなく、全て電子交付により行います（注）。目論見書の提供を電子交付で行う意義については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 投資方針 （1） オファリング・ハイライト ① 継続的な投資主価値向上を実現 （イ） グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施 c. 環境に配慮し、目論見書を全て電子交付」をご参照ください。

（注） 本投資法人は、電磁的方法による目論見書記載事項の提供を目論見書の電子交付と呼んでいます。目論見書提供者は、目論見書被提供者から同意を得た上で、目論見書に記載された事項を電磁的方法により提供した場合、目論見書の交付をしたものとみなされます（金商法第27条の30の9第1項、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）（以下「特定有価開示府令」といいます。）第32条の2第1項）。したがって、当該同意が得られない場合、また、当該同意が撤回された場合（特定有価開示府令第32条の2第7項）は、目論見書の電子交付はできませんが、本募集においては引受人は当該同意が得られ撤回されていない投資家に対してのみ投資口を販売します。以下同じです。

3 売却・追加発行の制限

（1） 本投資法人の執行役員兼本資産運用会社の代表取締役社長である伊藤毅及び本資産運用会社の取締役兼株式会社シーアールイー（以下「CRE」ということがあります。）の代表取締役社長である亀山忠秀は、一般募集に際し、SMB C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日までの期間、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、SMB C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(2) CREの筆頭株主である京橋興産株式会社は、一般募集に際し、SMB C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、SMB C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(3) CREは、一般募集に際し、SMB C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の売却等を行わない旨を合意します。

上記の場合において、SMB C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

(4) 本投資法人は、一般募集に際し、SMB C日興証券株式会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降90日を経過する日までの期間、SMB C日興証券株式会社の事前の書面による承諾を受けることなしに、本投資口の発行等（ただし、本投資口の投資口分割等の場合の発行等を除きます。）を行わない旨を合意します。

上記の場合において、SMB C日興証券株式会社は、その裁量で、当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有します。

4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

一般募集に係る発行投資口数64,550口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は、次のとおりです。

(1) 当該特定有価証券の名称

投資証券（振替法の規定の適用を受ける振替投資口）

(2) 海外販売に係る発行数（海外販売投資口数）

未定

(注) 上記の発行数は、海外販売投資口数であり、一般募集（海外販売を含みます。）の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定します。

(3) 海外販売に係る発行価格

未定

(注1) 発行価格等決定日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（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注2) 海外販売に係る発行価格及び発行価額は、それぞれ前記「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。）（5）発行価格」に記載の発行価格及び発行価額と同一とします。

(4) 海外販売に係る発行価額の総額

未定

(5) 引受人の名称

前記「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。）（13）引受け等の概要」に記載の引受人

(6) 募集をする地域

欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国及びカナダを除きます。）

(7) 海外販売に係る発行年月日（払込期日）

2021年9月15日（水）

（注） 海外販売に係る発行年月日（払込期日）は、前記「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。）（11） 払込期日」に記載の払込期日と同一とします。

(8) 安定操作に関する事項

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金商法第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9期（自2020年7月1日 至2020年12月31日） 2021年3月30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、2021年3月30日付の本投資法人の第9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。また、ロジスクエア狭山日高について、本投資法人は、本書の日付現在、信託受益権の準共有持分（80%）を保有しています。特に記載のない限り、当該物件の面積に関する事項（「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」を含みますが、これらに限りません。）については当該物件全体の数値又は当該数値を前提に算出した値を、その他の事項については、本投資法人が本書の日付現在保有している準共有持分割合（80%）に相当する数値又は当該数値を前提に算出した数値を記載しています。以下同じです。

1 投資方針

(1) オファリング・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（オファリング・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。

＜継続的な投資主価値向上を実現＞

- ・グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施
- ・過去4回の外部成長と各施策により投資口価格及び時価総額が増加することで、投資口の流動性が向上し投資家層が拡大
- ・2018年2月に上場して以降、5回の公募増資を通じて着実に1口当たり分配金・1口当たりNAV（注1）の向上に資する外部成長を実現

＜ロジスクエア（注2）への投資によりポートフォリオの質が向上＞

- ・CREが開発した築浅・好立地かつ消費地に近接した高品質な物件を取得
- ・関西圏（注3）の物件取得により、エリアの分散をはじめとするポートフォリオの分散が進展

＜継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略＞

- ・手元資金を原資とした物件取得も視野に入れて、豊富なパイプライン（注4）により（注6）、継続的な分配金成長を目指す
- ・2022年6月期までに賃貸借期間が満了する賃貸借契約も順調に再契約を締結
- ・新規借入先の招聘、グリーンローン（注7）での借入れ、グリーンボンド（注8）の発行により資金調達手段を多様化
- ・R&Iの格付の方向性がA-（ポジティブ）へ変更、加えて新たにJCRからA（安定的）を取得（注9）
- ・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10）への取り組みを推進。2021年9月投資主総会にて、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更予定

(注1) 「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「① 継続的な投資主価値向上を実現（ハ）2018年2月に上場して以降、5回の公募増資を通じて着実に1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現」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2) 「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。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 ① 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3) 「関西圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、三重県、滋賀県及び和歌山県を指します。以下同じです。
- (注4) 「パイプライン」とは、取得予定資産を除き、①本投資法人及び本資産運用会社並びにCRE (なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」といいます。) との間で締結した2017年9月26日付スポンサーサポート契約 (その後の変更を含みます。) (以下「スポンサーサポート契約」といいます。) に基づき本投資法人が既に優先的売買交渉権を取得している物件 (以下「優先交渉物件」といいます。) 及び②CREが開発中の物件であり、今後同契約に基づき優先的売買交渉権が付与される予定の物件 (以下「CRE開発中物件」といいます。) をいいます。なお、スポンサーサポート契約上、本投資法人又は本資産運用会社はCREグループ (注5) 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が付与され、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なく、またCREグループは、本投資法人に対して、優先的売買交渉権が付与された物件を本投資法人の希望する価格で売却する義務を負っているわけではありません。以下同じです。
- (注5) 「CREグループ」とは、CRE及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社 (2020年7月末日現在、連結子会社9社、関連会社4社) で構成されます。以下同じです。
- (注6) 本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間で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、2021年8月20日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方、ロジスクエア厚木I、ロジスクエア松戸、ロジスクエア福岡小郡、ロジスクエア厚木II及びロジスクエアふじみ野A・B・C棟の開発は完了しておらず、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2021年8月20日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。なお、2021年8月20日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外にも随時開発を進めていきます。
- (注7) 「グリーンローン」とは、一般に、グリーンローン原則 (Green Loan Principles) に準拠したローンをいいます。「グリーンローン原則」とは、ローン・マーケット・アソシエーション (Loan Market Association)、アジア太平洋ローン・マーケット・アソシエーション (Asia Pacific Loan Market Association)、及びローン・シンジケートーション・アンド・トレーディング・アソシエーション (Loan Syndications & Trading Association) により策定された環境分野に用途を限定する融資のガイドラインをいいます。以下同じです。
- (注8) 「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9) 「R&I」とは、株式会社格付投資情報センターを、「JCR」とは、株式会社日本格付研究所を、それぞれ意味します。なお、R&Iより取得した「A- (ポジティブ)」及びJCRより取得した「A (安定的)」の格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注10) 「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。

① 継続的な投資主価値向上を実現

(イ) グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施

a. エクイティ・借入れともにグリーンファイナンス

(a) グリーンエクイティ・オフリングの実施

CREグループは、「永・徳・環」という経営理念を掲げています。①社会の発展のため、永続的に貢献していく姿勢を示す「永」、②他者と社会の利益を考慮して行動する「徳」、③社会との繋がりを大切に、循環する未来社会の創造を目指す「環」の実現に向けて、本投資法人のスポンサーであるCREは、環境への配慮のため、物流施設の開発段階におけるBELS評価 (注1) の取得を推進しており、太陽光パネルの設置、LED照明の導入、環境性能の高い外壁パネルの採用等環境に配慮した開発を行っています。

本投資法人は、このような環境に配慮した物流施設を取得することが、社会の持続的成長につながるものと考えており、ポートフォリオの過半数 (取得金額ベース) がグリーン適格資産 (注2) となるように物件取得を行っていく方針です。また、本投資法人は、環境に配慮した物流施設を取得することに加え、環境改善に資すると考えられる追加設備の導入等を積極的に検討していきます。

- (注1) 「BELS評価」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン (2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度をいいます (なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律 (平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。) 第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針 (平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。) に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。) 本制度では、新築建物、既存建物にかかわらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階 (★～★★★★★) で表示されます。以下同じです。

(注2) 「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。以下同じです。なお、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、後記「<適格クライテリア>」をご参照ください。

本投資法人は、ESGへの取り組みを更に推進するため、2021年8月、「グリーンボンド原則2021年版」に定める4つの核となる要素（1. 調達資金の使途、2. プロジェクトの評価と選定のプロセス、3. 調達資金の管理、及び、4. レポーティング）並びに「グリーンボンドガイドライン2020年版（注1）」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版（注2）」を参照し、グリーンエクイティ・フレームワーク（以下「本グリーンエクイティ・フレームワーク」といいます。）を制定しました（注3）。

本投資法人は、DNVビジネス・アシュアランス・ジャパン株式会社（以下「DNV」といいます。）（注4）より、本グリーンエクイティ・フレームワークが、グリーンボンド原則等で定められる4要素の主要な要件に適合している旨のセカンドパーティ・オピニオン（注5）（注6）を取得しています。本募集は、本グリーンエクイティ・フレームワークに則り実施されるグリーンエクイティ・オフリングです。

本投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングの実施を含むグリーンファイナンスによる資金調達を活用して資金調達手段の多様化を進めるとともに、環境に配慮した物流施設の取得を推進し、社会の持続的成長に貢献します。

(注1) 「グリーンボンドガイドライン2020年版」とは、グリーンボンド原則との整合性に配慮しつつ、市場関係者の実務担当者がグリーンボンドに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈を示すことで、グリーンボンドを国内で更に普及させることを目的に、環境省が2017年3月に策定・公表し、2020年3月に改訂したガイドラインをいいます。

(注2) 「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2020年版」とは、環境省が2020年3月に策定・公表したガイドラインをいいます。同ガイドラインでは、グリーンローンについてグリーンローン原則との整合性に配慮しつつ、グリーンローンを国内で更に普及させることを目的として、借り手、貸し手その他の関係機関の実務担当者がグリーンローンに関する具体的対応を検討する際に参考とし得る、具体的対応の例や我が国の特性に即した解釈が示されています。

(注3) 本投資法人は、本グリーンエクイティ・フレームワーク制定にあたり、SMBC日興証券株式会社をグリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェントとして起用しています。「グリーンエクイティ・ストラクチャリング・エージェント」とは、グリーンエクイティ・フレームワークの制定及びセカンドパーティ・オピニオン取得に係る助言等を通じて、グリーンエクイティ・オフリングによる資金調達の支援を行う者をいいます。

(注4) 「DNV」は、1864年に設立されたノルウェー王国の首都オスロに本部を置くESG評価における第三者評価機関であるDNVの日本法人です。環境省のグリーンボンド発行支援者登録者（外部レビュー部門）や、低炭素経済に向けた大規模投資を促進する国際NGOである気候債券イニシアチブより認定を受けた検証者としてグローバルに活動し、国内外で多くの検証報告書やセカンドパーティ・オピニオン提供実績を有する組織です。以下同じです。

(注5) グリーンボンド原則において、外部レビューは、「セカンドパーティ・オピニオン」、「検証」、「認証」、「格付」の4類型が示され、「セカンドパーティ・オピニオン」とは専門性を有する第三者機関がグリーンボンド原則等との適合性に関する意見を表明すること、「検証」とは外部評価機関が環境基準等に関連する一定の基準（発行者が作成した内部基準も含まれます。）との適合性を保証又は証明すること、「認証」とは認定された第三者機関等が一般的に認知された外部のグリーン性評価基準への適合性を確認し認証を付与すること、「格付」とは専門性を有する調査機関や格付機関等の第三者機関が確立された格付手法を基に評価又は査定すること、をそれぞれいうものとされています。以下同じです。

(注6) DNVは、外部レビュー機関としてグリーンボンド原則及び関連する基準を参照し、また、グリーンエクイティ・オフリング特有の調達資金の管理面を考慮した上で、本グリーンエクイティ・フレームワークの適格性を評価しています。ただし、これらの諸原則、基準は、本来、投資口のような資本性のある資金調達を想定したものではありません。また、DNVは、本募集そのものについて評価を行っているわけではありません。DNVによる当該意見表明は、グリーンエクイティ・オフリングにより発行される投資口の財務的なパフォーマンス、投資の価値又は長期の環境便益に関して保証を提供するものではありません。DNVによる当該意見表明はあくまで本グリーンエクイティ・フレームワークに対する意見表明に過ぎず、本募集の対象である本投資法人の投資口に付された意見表明ではありません。DNVによる当該意見表明は信用格付とは異なり、また、所定の信用格付を提供し、又は閲覧に供することを約束するものではありません。

本グリーンエクイティ・フレームワークの概要は、以下のとおりです。

<適格クライテリア>

本投資法人におけるグリーン適格資産に係る適格クライテリアは、以下のとおりであり、当該認証又は評価のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の物件が、グリーン適格資産に該当します。

- ・DBJ Green Building認証（注1）：5つ星又は4つ星
- ・CASBEE（注2）認証：Sランク又はAランク
- ・BELS評価：5つ星又は4つ星

（注1） 「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2） 「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）」から、「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。

<調達資金の用途>

グリーンエクイティ・オフリングにより調達した資金は、グリーン適格資産の取得資金又は同資金のリファイナンスに充当することとします。

<プロジェクトの評価と選定のプロセス>

グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の用途となるプロジェクトは、本資産運用会社の企画部の担当者により適格クライテリアへの適合が検討され、物件取得担当部署である投資運用部との協議を行った上で、評価及び選定が行われます。

グリーンエクイティ・オフリングの実行については、本資産運用会社の企画部の担当者によって起案され、代表取締役社長の確認を経て、投資委員会での審議承認、取締役会での決議、及び投資法人役員会での決議によって承認されます。

<調達資金の管理>

グリーンエクイティ・オフリングによる手取金は、資金調達後速やかに又は早期にグリーン適格資産の取得資金又は同資金のリファイナンスに充当する予定です。調達資金の充当が決定されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物にて管理します。

<レポートニング>

本投資法人は、グリーンエクイティ・オフリングによる投資口の発行時点で未充当資金がある場合、充当計画を本投資法人のウェブサイトで開示する予定です。グリーンエクイティ・オフリングによる調達資金の充当状況については、充当完了後速やかに充当額及び充当対象物件を開示することとし、充当状況の開示はかかる開示をもって完了とします。

また、本投資法人は、以下の項目を本投資法人のウェブサイトで開示する予定です。

- ・全保有物件（グリーン適格資産を含みます。）の環境認証の種類・ランク
- ・全保有物件（グリーン適格資産を含みます。）における具体的な水及び電気の使用量並びにCO₂排出量（又は削減量）（本投資法人として、数字を把握できるものに限る、ポートフォリオ単位にて）

(b) グリーンローンでの借入れ、グリーンボンドの発行

本投資法人は、2020年6月、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（以下「本グリーンファイナンス・フレームワーク」といいます。）を制定し、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1）を取得しており、その後、本投資法人は、本グリーンファイナンス・フレームワークに基づき、2020年9月8日にグリーンボンドを発行しています。

本投資法人は、取得予定資産の取得に際し、本借入れ（注2）を実施しますが、その一部は、グリーンローンにより調達することを予定しています。

(注1) 「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2) 「本借入れ」の定義及び詳細は、後記「③継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略（ホ）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。以下同じです。

(c) 取得予定資産

取得予定資産は、BELS評価において5つ星、CASBEE大阪府においてAランクを取得しており、グリーン適格資産に該当します。取得予定資産取得後（注）のグリーン適格資産の割合は9割超（取得（予定）価格ベース）となります。

<エクイティ・借入れともにグリーンファイナンス>



<取得予定資産取得後のグリーン適格資産の割合>



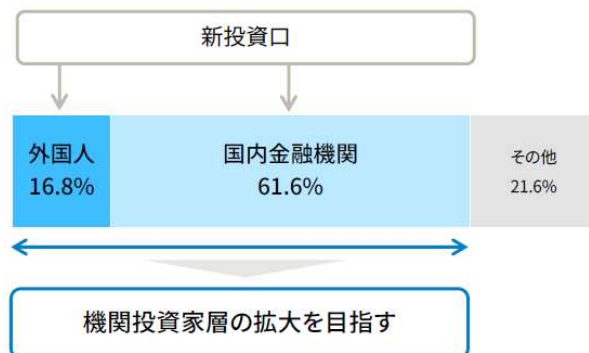
(注) 「取得予定資産取得後」とは、取得予定資産の取得が完了する時点をいいます。なお、以下に記載される取得予定資産取得後のポートフォリオに関する各数値は、一定の仮定の下、保有資産及び取得予定資産に係る一定の時期における各数値をそれぞれ単独に合算して算出したものであり、実際の取得予定資産取得後の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

b. 全ての新投資口を国内及び海外の機関投資家へ配分

本募集において、全ての新投資口は国内及び海外の機関投資家へ配分されるため、本募集後の本投資法人の投資主構成は「金融機関」及び「外国人」の比率が高くなることが期待されます。

<全ての新投資口を国内及び海外の機関投資家へ配分>

第10期末(2021年6月期)の所有者別投資口数の割合



c. 環境に配慮し、目論見書を全て電子交付

引受人による本募集における目論見書の提供は、書面ではなく、全て電子交付により行われます。目論見書の電子交付は、紙やインク等の削減につながるため、全ての目論見書を電子交付により提供することは、グリーンファイナンスを推進する本投資法人の精神にかなうものと考えています。本投資法人は、今後も地球環境への負荷を最小限に抑えることにつながる取り組みを常に検討し、地球環境の保全に貢献していきます。

<環境に配慮し、目論見書を全て電子交付>



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

(ロ) 過去4回の外部成長と各施策により投資口価格及び時価総額が増加することで、投資口の流動性が向上し投資家層が拡大

a. 過去4回の外部成長と各施策により、投資口価格が上昇

本投資法人は、2018年2月7日に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。）不動産投資信託証券市場に上場し、過去4回の公募増資を実施しています。以下のグラフに記載のとおり、第1回公募増資（注1）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（注1）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（注1）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（注1）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、実行しました。

過去4回の外部成長と以下のグラフに記載の各施策により、足元の投資口価格は堅調な上昇傾向が見られます。本投資法人は、投資口価格が高い水準で推移しているタイミングで公募増資を行うことが効率的な資金調達に資すると考え、第5回公募増資（注1）を実行することとしました。加えて、本投資法人は、適正な価格での物件取得を実現し、取得予定資産の鑑定NOI利回り（注2）は、本投資法人のインプライドキャップレート3.4%（注4）を上回る4.4%となる見込みです。このように、取得予定資産の鑑定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。

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。

＜過去4回の外部成長と各施策により、投資口価格が上昇＞

投資口価格(終値)推移 (2021年8月20日時点)



- (注1) 「第1回公募増資」及び「第1回PO」とは、上場後初となる2019年7月16日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第2回公募増資」及び「第2回PO」とは、2020年1月21日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第3回公募増資」及び「第3回PO」とは、2020年7月13日を払込期日として行われた公募増資及び同年8月12日を払込期日として行われた第三者割当をいい、「第4回公募増資」及び「第4回PO」とは、2021年1月19日を払込期日として行われた公募増資及び同年2月10日を払込期日として行われた第三者割当をいいます。また、第1回公募増資及び第1回PO、第2回公募増資及び第2回PO、第3回公募増資及び第3回PO並びに第4回公募増資及び第4回POとの対比で、本募集を「第5回公募増資」又は「第5回PO」ということがあります。以下同じです。
- (注2) 「取得予定資産の鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の取得予定価格(注3)に対する鑑定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2021年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。)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。以下同じです。
- (注3) 「取得予定価格」とは、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された信託受益権の売買代金をいいます。また、「取得価格」とは、各保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得(予定)価格」といいます。また、本投資法人は、2020年8月31日にロジスクエア鳥栖の土地の一部を譲渡しています。そのため、別段の記載のない限り、第9期(2020年12月期)以降のロジスクエア鳥栖の取得価格は、以下の計算式により算出した金額を用いています。
 ロジスクエア鳥栖の取得価格＝ロジスクエア鳥栖に係る2017年12月27日付信託受益権売買契約(その後の変更を含みます。以下同じです。)に記載された信託受益権の売買代金2,880百万円－(同売買契約に記載された土地価格820.8百万円÷譲渡前敷地面積×譲渡面積)
 なお、かかる売買代金には、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。
- (注4) 「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。以下同じです。「本投資法人のインプライドキャップレート」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

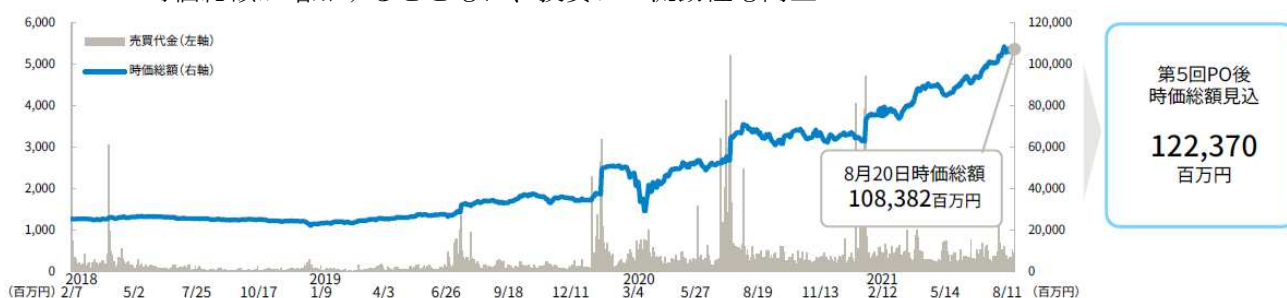
$$\text{インプライドキャップレート} = \frac{\text{年間巡航NOI} *}{\{2021年8月20日時点の本投資法人の時価総額 + 第10期(2021年6月期)末時点の有利子負債額 + 2021年7月30日付新規借入れの有利子負債額 - 2021年7月30日付借入金返済額 + 第10期(2021年6月期)末時点の預り敷金 - (第10期(2021年6月期)末時点の現預金 - 第10期(2021年6月期)末時点の用途制限預金)\}}$$
 * 「年間巡航NOI」は、保有資産の2021年6月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定NOIを合計した数値です。
- (注5) 「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6) 「FTSE Global Equity Index Series」とは、FTSE社が提供する世界的な株式投資インデックスであり、不動産投資ファンドを含む国内外投資家のグローバル株式投資のベンチマークとして採用されています。
- (注7) 「証券3社」とは、SMB C日興証券株式会社、株式会社SBI証券及びみずほ証券株式会社を意味します。アナリストカバレッジとは、本投資法人の業績等について推奨、論評等を行うことをいいます。本投資法人の業績又は戦略等に関する分析、意見、推定及び予測を含む全ての情報及び推奨は、証券3社の各アナリストの独自の判断によるものであり、それらのいかなる過程にも本投資法人及び本資産運用会社は関与していません。また、アナリストカバレッジは、本投資法人の投資証券等の売買等を勧誘するものではありません。
- (注8) 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。

b. 時価総額の増加及び投資口の流動性向上により、投資家層が拡大

第1回公募増資から第4回公募増資までの4期連続の公募増資の実施により、本投資法人の時価総額が増加するとともに投資口の流動性も向上しました。本投資法人の第5回P0後時価総額見込は、122,370百万円（注）であり、2021年8月20日時点の時価総額108,382百万円から更に増加する見込みです。時価総額の増加に伴う投資口の流動性の向上は、投資家層の拡大にも資するものと本投資法人は考えています。

（注） 「第5回P0後時価総額見込」は、本投資口の時価を2021年8月20日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（216,700円）と同額、発行済投資口数を第10期（2021年6月期）末時点の発行済投資口数（500,150口）と本募集における発行予定投資口数（64,550口）との合計口数（564,700口）と仮定して算出したものです。したがって、本投資口の実際の時価が前記仮定額よりも低額となった場合には、第5回P0後時価総額見込は前記金額よりも減少することとなります。逆に、実際の時価が前記仮定額よりも高額となった場合には、第5回P0後時価総額見込が前記金額よりも増加することとなります。第5回P0後時価総額見込は、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額であり、実際の本募集後の時価総額と一致するとは限りません。以下同じです。

<時価総額が増加するとともに、投資口の流動性も向上>



また、本投資法人はFTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの2021年12月の組み入れを目指しています。FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesは、欧州不動産協会（EPRA）と全米不動産投資信託協会（NAREIT）という世界で有数の不動産投資信託協会とFTSE社が協力して開発した、国際不動産投資のベンチマークとして広く利用されている指数です。当該指数は、定期的に組入対象が見直されるどころ、2021年9月の定期見直し時から時価総額の採用基準が緩和されることが2021年6月24日に公表されており、本投資法人の2021年8月20日時点の時価総額は、当該時価総額の基準を満たします。そのため、本投資法人は、当該指数において求められている英文アニュアルレポート（監査済）の作成を目指し、準備に着手しています。

<FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの2021年12月の組み入れを目指す>

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

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

下表のとおり、第10期（2021年6月期）末の本投資法人の投資主としての国内金融機関及び外国人投資家の数及び比率は、第5期（2018年12月期）末対比で増加しています。本投資法人は、FTSE EPRA Nareit Global Real Estate Index Seriesへの組み入れにより、国内金融機関及び外国人投資家層の需要を喚起し、これらの投資家層のさらなる拡大を目指します。

<国内金融機関及び外国人投資家の数・比率が増加>

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

(ハ) 2018年2月に上場して以降、5回の公募増資を通じて着実に1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

本投資法人の上場時の資産規模(注1)は477億円(注2)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每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。その結果、2021年1月、本投資法人にとって4回目となる前回の公募増資によって「上場後2~3年で資産規模1,000億円」という上場時に掲げていた中期目標を達成するに至りました。そして、本募集に伴い新たに取得予定資産1物件(取得予定価格223億円)を取得することにより、資産規模は1,346億円、上場時の2.8倍となる見込みであり、さらなる投資主価値向上を図ります。今後も投資主価値向上を伴いながらCRE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)価格の総額で算出しています。以下同じです。

(注2) 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。

<資産規模の推移>

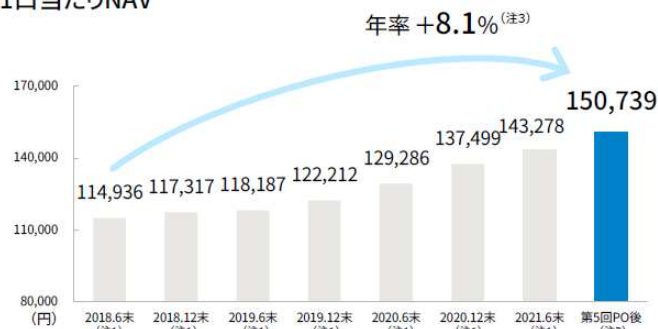


(注) 「年率+34.5%」は、取得予定資産取得後、第11期(2021年12月期)末までの間に変動(新規資産の取得、保有資産の処分等)が生じないことを前提として計算した第4期(2018年6月期)末から3年半の年平均成長率(1年複利計算)です。

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。

< 1口当たりNAVの推移 >

1口当たりNAV



- (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5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5回PO後の1口当たりNAV = (第10期(2021年6月期)末時点の貸借対照表上の純資産額 + 本募集による発行価額の総見込額* + 保有資産の鑑定評価額**合計 - 保有資産の期末帳簿価額合計 + 取得予定資産の鑑定評価額** - 取得予定資産の取得予定価格 - 第10期(2021年6月期)の分配金総額) ÷ 本募集後の本投資法人の発行済投資口の総口数
- * 本募集による発行価額の総見込額として13,232,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2021年8月20日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(216,700円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり204,998円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の第5回PO後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の第5回PO後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。
- ** 各保有資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、保有資産については2021年6月末日を、取得予定資産については2021年7月末日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。各保有資産及び取得予定資産の不動産鑑定評価額については後記「(2) 補足情報 ① 取得予定資産取得後のポートフォリオ (イ) CREが開発した築浅・高稼働の物件でポートフォリオを構成」をご参照ください。以下同じです。
 本募集後の1口当たりNAVは、上記の仮定の下に算出した本書の提出日現在における見込値であり、実際の本募集後の1口当たりNAVと一致するとは限りません。以下同じです。
- (注3) 「年率+8.1%」は、第11期(2021年12月期)末の1口当たりNAVが第5回PO後の1口当たりNAVと同じ値であるとの仮定の下計算した第4期(2018年6月期)末から3年半の年平均成長率(1年複利計算)です。

② ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質が向上

(イ) CREが開発した築浅・好立地かつ消費地に近接した高品質な物件を取得

本投資法人は、取得予定資産が、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 ① 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) 関西圏の物件取得により、エリアの分散をはじめとするポートフォリオの分散が進展

a. 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年半で5回の公募増資を行うことにより、テナント分散、テナント業種及びテナントの取扱い荷物（いずれも取得予定資産取得後かつ賃貸面積（注）ベース）の三つの観点から、ポートフォリオの分散が進展する見込みです。

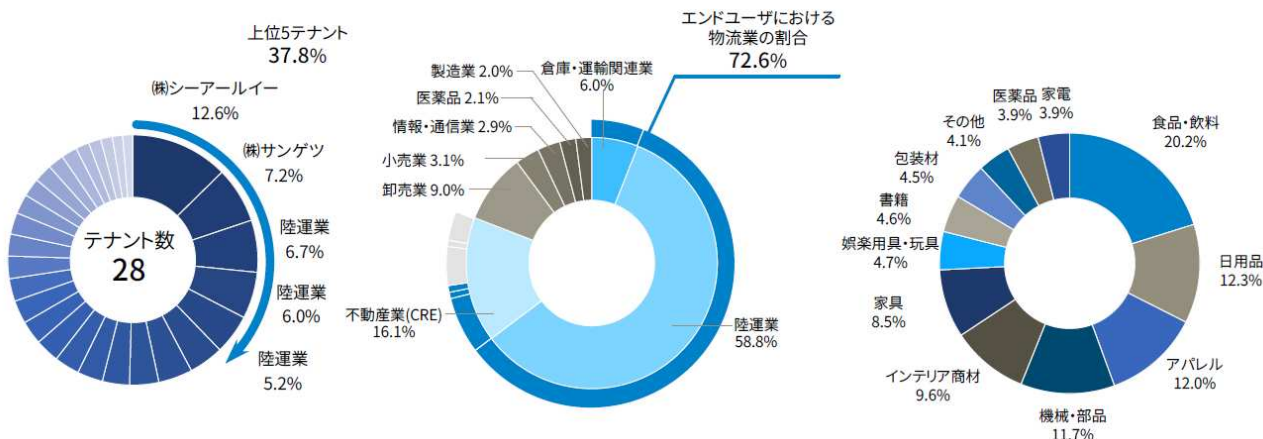
(注) 「賃貸面積」は、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約が締結されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積です。以下本a.において同じです。

<ポートフォリオの分散が進展>

テナント分散^{(注1)(注3)}

テナント業種^{(注2)(注3)}

テナントの取扱い荷物^(注3)



(注1) 「テナント分散」に係るグラフにおいては、「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。なお、「テナント数」の定義は、後記「(2) 補足情報 ① 取得予定資産取得後のポートフォリオ」をご参照ください。

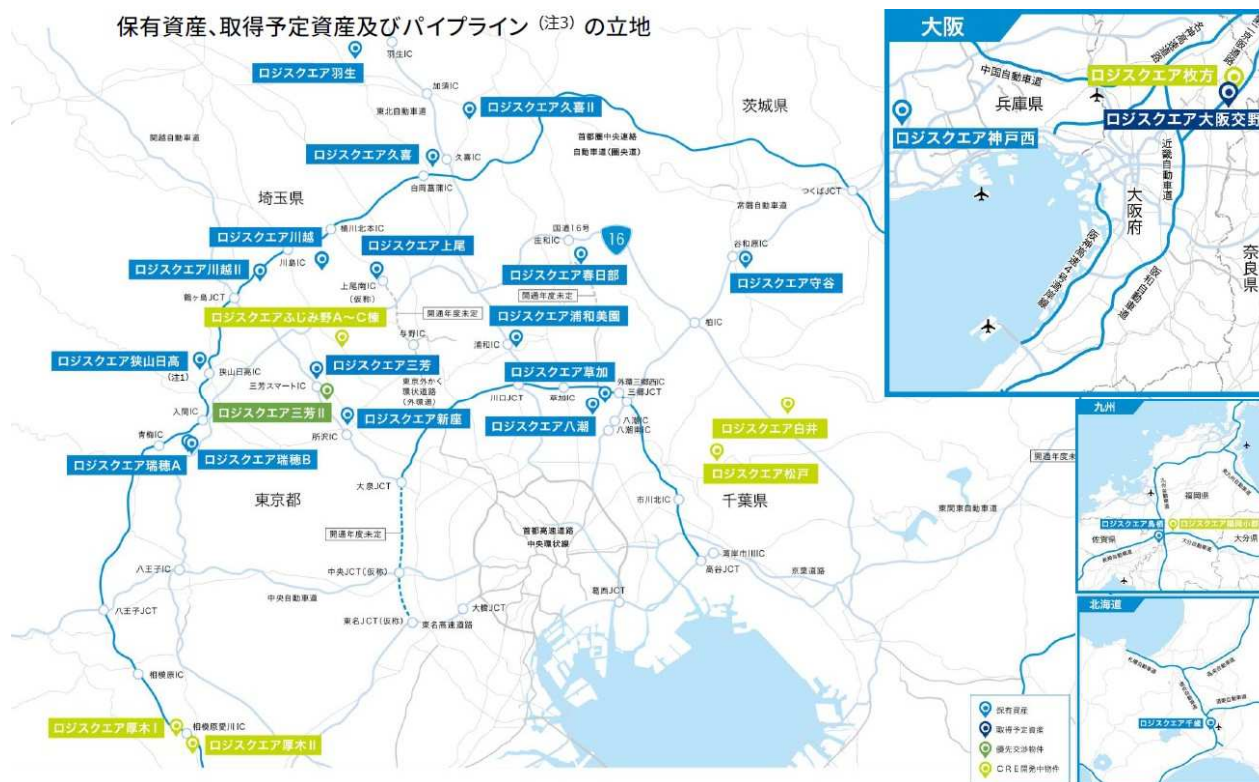
(注2) 「テナント業種」に係るグラフにおける外円は、エンドユーザ（パススルー型又は賃料固定型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている物件のエンドテナント）の業種を表しています。

(注3) 上記各グラフにおけるテナントの業種、エンドユーザの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

b. 関西圏の物件取得により、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、新たに関西圏に所在する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1） 本投資法人は、本書の日付現在、ロジスクエア狭山日高の信託受益権の準共有持分（80%）を保有しており、残余の準共有持分（20%）について優先的売買交渉権を有しています。なお、上記図では、同物件を保有資産として分類しています。

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

③ 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

(イ) 手元資金を原資とした物件取得も視野に入れて、豊富なパイプラインにより、継続的な分配金成長を目指す

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



- (注1) 本書の提出日現在、本投資法人はCREグループとの間でパイプラインについて具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、2021年8月20日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア白井、ロジスクエア枚方、ロジスクエア厚木I、ロジスクエア松戸、ロジスクエア福岡小郡、ロジスクエア厚木II及びロジスクエアふじみ野A・B・C棟の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定の時期及び予定延床面積は2021年8月20日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる可能性があります。なお、2021年8月20日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外に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、ロジスクエア福岡小郡及びロジスクエア厚木IIについては予定延床面積に関する下限値を、ロジスクエア狭山日高(20%)は準共有持分割合(20%)に相当する数値を用いて算出しています。

b. 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、資金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。

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

CRE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



結果的に計画を上回る利益を確保

(ロ) 2022年6月期までに賃貸借期間が満了する賃貸借契約も順調に再契約を締結

本投資法人は、賃貸借期限の分散を図り、安定的な稼働率の確保を図っています。

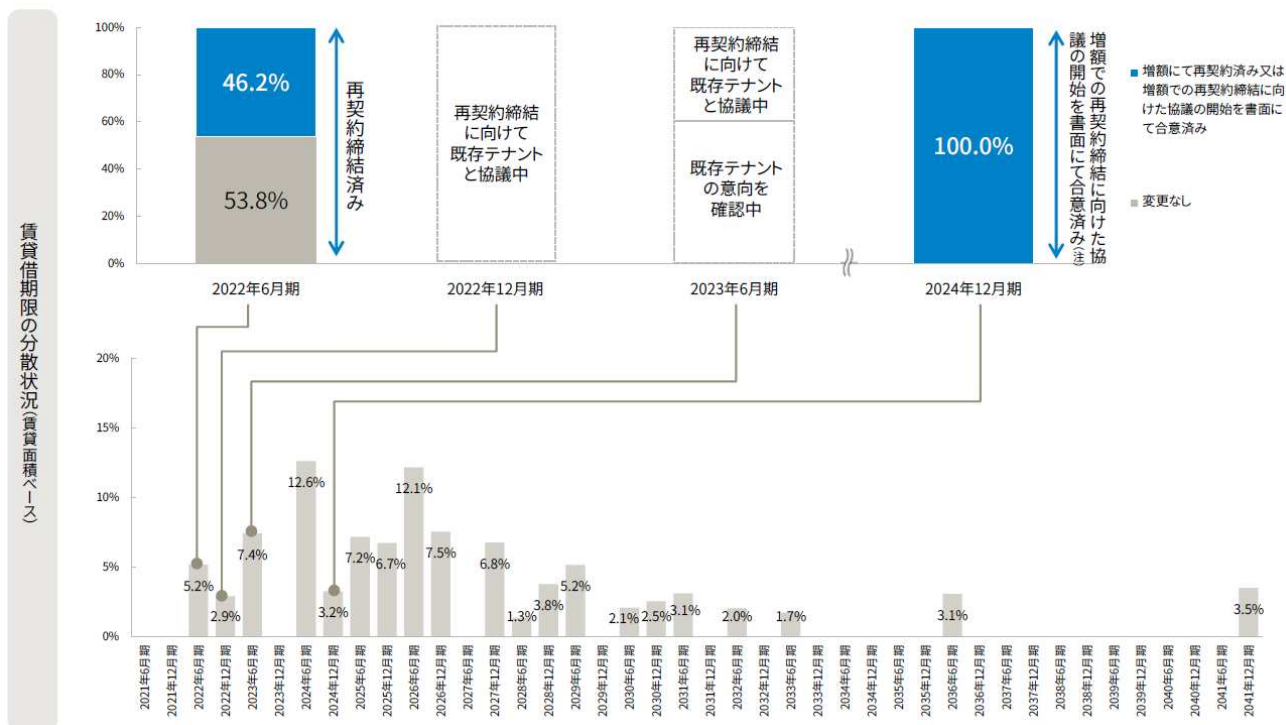
本書の日付現在、本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオにおいて、第12期（2022年6月期）に賃貸借期間が満了する賃貸借契約が5.2%（賃貸面積ベース。以下、賃貸借契約の割合について同じです。）ありますが、その全てについて既存テナントと再契約を締結済みです。そのうち46.2%の割合で、既存賃料よりも高額の賃料にて再契約を締結しています。また、第13期（2022年12月期）及び第14期（2023年6月期）に賃貸借期間が満了する契約についても、再契約締結に向けて既存テナントと協議又は既存テナントの意向確認を行っています。

更に、第17期（2024年12月期）に賃貸借期間が満了する賃貸借契約については100%の割合で、テナントとの間で既存賃料よりも高額の賃料での賃貸借契約締結に向けて協議を開始することを書面にて合意しています（注）。

このように、本投資法人は、賃貸借期間が満了する賃貸借契約について既存テナントとの再契約による高い水準での稼働率の維持を図りつつ、賃料収入の増加を目指しています。

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

<2022年6月期満了のテナントについては既に再契約締結済み>

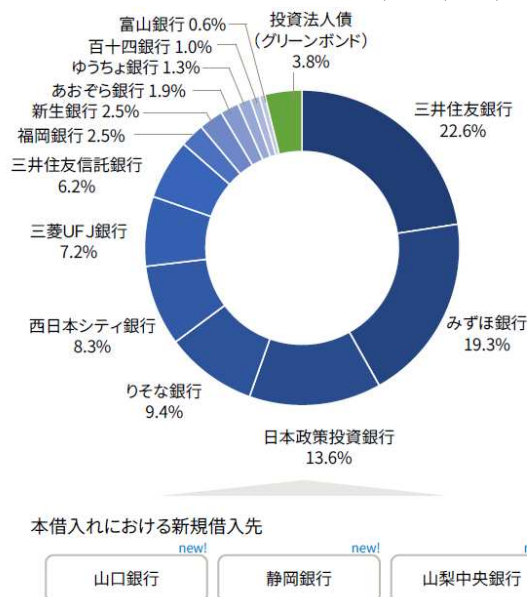


(ハ) 新規借入先の招聘、グリーンローンでの借入れ、グリーンボンドの発行により資金調達手段を多様化

本投資法人は、2020年9月8日にグリーンボンドを発行しています。また、本借入れにおいては、株式会社山口銀行、株式会社静岡銀行及び株式会社山梨中央銀行が新規借入先として参画する予定であり、本借入れの一部はグリーンローンにより調達することを予定しています。このように、本投資法人はグリーン適格負債（グリーンローン及びグリーンボンドによる負債をいいます。以下同じです。）を活用しながら、有利子負債の調達先の分散を進めていく予定です。

本投資法人におけるグリーンファイナンスの詳細については、前記「④ 継続的な投資主価値向上を実現 (イ) グリーンファイナンスでの資金調達や、目論見書の電子交付により、環境に配慮した公募増資を実施 a. エクイティ・借入れともにグリーンファイナンス」をご参照ください。

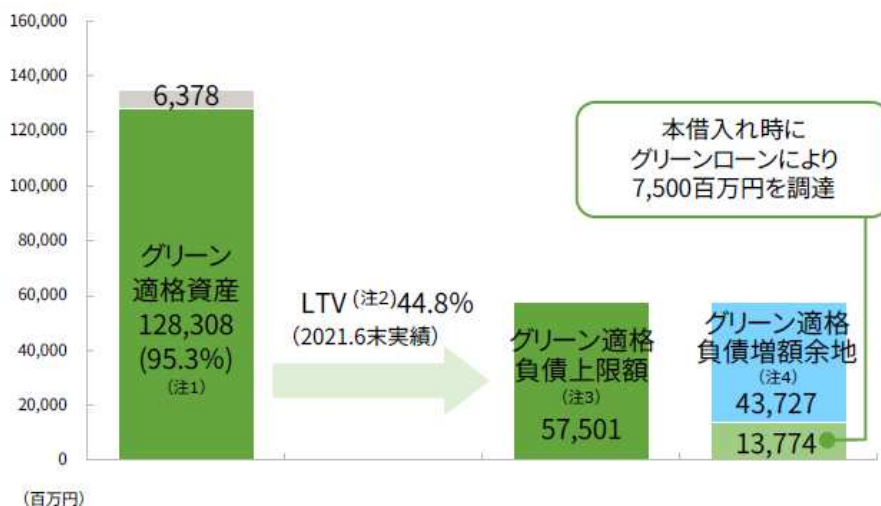
<本借入れ前のバンクフォーメーション（注1）（注2）>



(注1) 2021年7月末日時点における有利子負債総額に占める各金融機関の借入れの元本額及び投資法人債の発行残高の割合を算出しています。

(注2) 企業名は略称を使用しています。

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



- (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。
- (注3) 「グリーン適格負債上限額」は、保有資産及び取得予定資産のうちグリーン適格資産に該当する物件の取得（予定）価格に第10期（2021年6月期）末時点のLTVを乗じた金額を記載しています。
- (注4) 「グリーン適格負債増額余地」は、以下の計算式により求めています。

$$\text{グリーン適格負債増額余地} = \text{グリーン適格負債上限額} - \text{本書の提出日現在のグリーン適格負債の残高及び本借入れによるグリーンローン調達額}$$
 なお、当該金額は、当該金額の資金調達及び調達する資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。本借入れの詳細については、後記「(ホ)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。

(二) R&Iの格付の方向性がA-（ポジティブ）へ変更、加えて新たにJCRからA（安定的）を取得

2021年4月21日、株式会社格付投資情報センター（R&I）が公表する本投資法人の発行体格付が、従前のA-（安定的）からA-（ポジティブ）（注）に変更されました。格付の方向性の変更にあたっては、（1）良質な物件取得による資産規模の拡大、（2）豊富なパイプラインを裏付けとしたさらなる成長見通し、及び（3）継続的な公募増資の実施によるレバレッジの低減等が評価されました。

また、本投資法人は、2021年8月3日、株式会社日本格付研究所（JCR）から新たにA（安定的）（注）の格付を取得しました。かかる格付は、（1）上場来の安定した運営実績やスポンサーからのサポート態勢、（2）キャッシュ・フローの安定性が高いポートフォリオの構築の進展、及び（3）保守的な財務内容等が評価され、付与されています。

＜R&Iの格付の方向性が変更、加えて新たにJCRからAを取得＞



- (注) R&Iより取得した「A-（ポジティブ）」及びJCRより取得した「A（安定的）」の格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(ホ) 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9月15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。

<本借入れ>

| 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 9月15日 | 1,000 | 変動 | 基準金利 (注3) +0.300 | 2022年 9月30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 をアレンジャーとする 協調融資団 (注5) | 2021年 9月15日 | 4,000 | 変動 | 基準金利 (注4) +0.475 | 2027年 3月31日 | 5.5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 (注5) | 2021年 9月15日 | 3,500 | 変動 | 基準金利 (注4) +0.500 | 2027年 9月30日 | 6.0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 9月15日 | 1,900 | 変動 | 基準金利 (注3) +0.300 | 2022年 9月30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 9月15日 | 600 | 変動 | 基準金利 (注3) +0.300 | 2022年 9月30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5) 本借入れのうち、これらの借入れについては、本投資法人が予定している資金用途に基づきグリーンローンとなる予定です。

(注6) 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、アレン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、これまでも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、さらなる財務運営の安定化を推進します。

また、本借入れ後（2021年9月15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3.7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9月15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、2021年8月20日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（216,700円）を基準として、発行価額を本投資口1口当たり204,998円と仮定した場合に借り入れることが予定されている想定借入額（10,400百万円）に基づき算出した、2021年9月15日時点における数値です。本借入れの金額及び条件は、本募集による手取金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9月15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9月15日予定）の各数値は、2021年9月15日の実際の各数値と一致するとは限りません。また、本借入れ後（2021年9月15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、各有利子負債の残存期間（2021年9月15日から各有利子負債の返済期日又は償還期日までの期間）を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

(注3) 第10期(2021年6月期)末の本投資法人のLTVは、44.8%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44.6%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10期(2021年6月期)末時点の有利子負債額 + 2021年7月30日付新規借入れの有利子負債額 - 2021年7月30日付借入金返済額 + 本借入れによる想定借入額(10,400百万円)} ÷ {第10期(2021年6月期)末時点の総資産額 + 2021年7月30日付新規借入れの有利子負債額 - 2021年7月30日付借入金返済額 + 本借入れによる想定借入額(10,400百万円) + 本募集による発行価額の総見込額}

なお、本募集による発行価額の総見込額についても同様に2021年8月20日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(216,700円)を基準とした仮定に基づいて算出しています。

<返済期限の分散を推進>



<借入期間を長期化>

| | 本借入れ前 | 本借入れ後 | 差異 |
|-----------|-----------------------|---------------------------|------------|
| 有利子負債額 | 2021年7月末 52,369百万円 | 2021年9月15日予定 62,769百万円 | +10,400百万円 |
| 長期負債比率 | 2021年7月末 100.0% | 2021年9月15日予定 100.0% | -% |
| 平均残存年数(注) | 2021年9月15日予定 3.6年 | 2021年9月15日予定 3.7年 | +0.1年 |

(注) 「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の残存期間(2021年9月15日から各有利子負債の返済期日又は償還期日までの期間)を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

<有利子負債に対する考え方>

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

(へ) ESGへの取り組みを推進。2021年9月投資主総会にて、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系へ変更予定

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評価及びCASBEEをそれぞれ8割超（いずれも取得（予定）価格ベース）の物件で取得しており、取得予定資産取得後のポートフォリオの9割超（取得（予定）価格ベース）がグリーン適格資産となる見込みです。

また、本投資法人の保有資産及び取得予定資産20物件中14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。

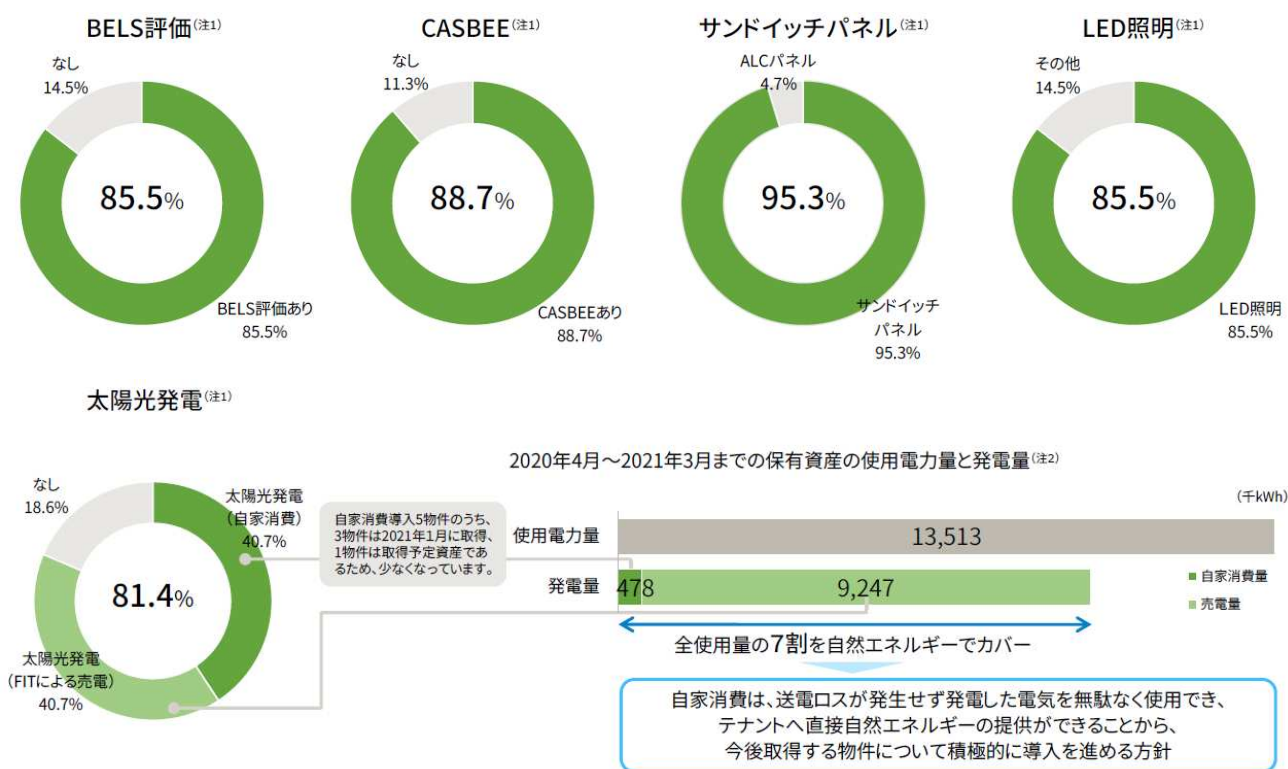
本投資法人が保有する施設内で消費する電力の一部は、上記太陽光パネルによって発電した電力で賄っています。

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CO₂削減にも貢献します。

なお、CRE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。



(注1) 取得予定資産取得後。取得（予定）価格ベース。

(注2) 2020年4月から2021年3月までの保有資産の使用電力量と発電量の図において、2020年4月以降に取得した物件については、取得日から2021年3月までの使用電力量と発電量を記載しています。

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（事業継続計画）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12名（2021年6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75.0%、不動産証券化協会認定マスターが58.3%、日本証券アナリスト協会検定会員が25.0%、不動産コンサルティングマスターが16.7%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、記録保存や見学会等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変更予定

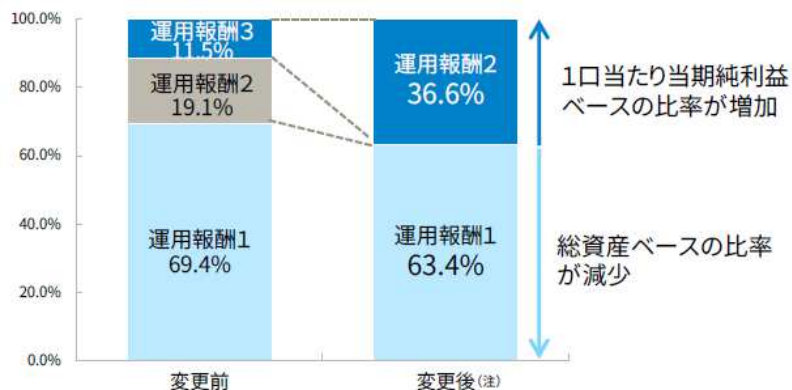
本投資法人及び本資産運用会社は、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系を導入するため、2021年9月29日付で開催予定の本投資法人の投資主総会に、第12期（2022年6月期）より資産運用報酬体系を以下のとおり変更することを内容とする規約の一部変更に係る議案を上程する予定です。当該変更においては、総資産ベースの運用報酬1を減額し、運用報酬2及び運用報酬3を一本化することで、資産運用報酬と1口当たり当期純利益との連動性を高めることを狙いとしています。

(注) 規約の一部変更については投資主総会の特別決議を要する事項であるため、必ずしも本投資法人及び本資産運用会社が企図した内容の改定案が成立するとは限りません。本投資法人の投資主総会に上程する予定の議案の詳細については、後記「5 本投資法人の規約の一部変更及び役員を選任に関する議案の提出」をご参照ください。

<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×0.325% (上限) | 減額 総資産額×0.3% |
| 運用報酬2 | 税引前当期純利益×4.0% (上限) | 統合 税引前当期純利益×1口当たり当期純利益×0.0019% |
| 運用報酬3 | 1口当たり当期純利益×10,000 | |
| 取得時報酬 | 取得価額×1.0% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限)) | 取得価額×1.0% (上限) (利害関係者との取引は0.5% (上限)) |

<第10期（2021年6月期）実績値での比較>



(注) 「変更後」は、本投資法人の投資主総会に上程される予定の資産運用報酬体系の変更案に基づき、変更後の資産運用報酬体系が第10期（2021年6月期）に適用されると仮定した場合の運用報酬1と運用報酬2の比率を、第10期（2021年6月期）の本投資法人の決算を基に試算したものです。本投資法人の投資主総会に上程される予定の資産運用報酬体系の変更案は第12期（2022年6月期）から適用されるため、実際の第10期（2021年6月期）の資産運用報酬は、かかる変更前の資産運用報酬体系に基づいて支払われます。

(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 | 1,139口 |
| | 常務取締役 | 岡 武志 | 61口 |
| | 他従業員 13名中12名 | | 126口 |

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

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

(注) 2021年6月末日現在

(2) 補足情報

① 取得予定資産取得後のポートフォリオ

(イ) CREが開発した築浅・高稼働の物件でポートフォリオを構成

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 取得(予定)価格(百万円) | 鑑定評価額(百万円) | 鑑定NOI利回り(注1)(%) | 延床面積(注2)(㎡) | 築年数(注3)(年) | テナント数(注4)(件) | 稼働率(注5)(%) | 開発者(注6) |
|-----------|---------------|----------|---------------|------------|-----------------|-------------|------------|--------------|------------|---------|
| M-1 | ロジスクエア久喜 | 埼玉県久喜市 | 9,759 | 10,800 | 4.8 | 40,907.13 | 5.2 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-2 | ロジスクエア羽生 | 埼玉県羽生市 | 6,830 | 7,130 | 5.0 | 33,999.61 | 5.1 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-3 | ロジスクエア久喜Ⅱ | 埼玉県久喜市 | 2,079 | 2,270 | 5.1 | 11,511.22 | 4.5 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-4 | ロジスクエア浦和美園 | 埼玉県さいたま市 | 13,060 | 14,600 | 4.7 | 48,738.29 | 4.4 | 3 | 100.0 | CRE |
| M-5 | ロジスクエア新座 | 埼玉県新座市 | 6,960 | 7,520 | 4.9 | 25,355.82 | 4.3 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-6 | ロジスクエア守谷 | 茨城県守谷市 | 6,157 | 6,930 | 5.2 | 32,904.90 | 4.3 | 2 | 100.0 | CRE |
| M-7 | ロジスクエア川越 | 埼玉県川越市 | 1,490 | 1,620 | 5.0 | 7,542.56 | 3.5 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 埼玉県春日部市 | 4,900 | 5,480 | 5.1 | 21,315.54 | 3.2 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-9 | ロジスクエア草加 | 埼玉県草加市 | 8,109 | 8,890 | 4.6 | 28,817.59 | 8.1 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-10 | ロジスクエア八潮 | 埼玉県八潮市 | 5,073 | 5,500 | 4.6 | 19,068.60 | 7.5 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-11 | ロジスクエア瑞穂A | 東京都瑞穂町 | 2,794 | 3,100 | 4.9 | 13,755.16 | 14.5 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-12 | ロジスクエア瑞穂B | 東京都瑞穂町 | 3,584 | 3,930 | 4.8 | 16,016.37 | 14.5 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-13 | ロジスクエア上尾 | 埼玉県上尾市 | 4,908 | 5,150 | 4.6 | 19,142.84 | 2.3 | 2 | 100.0 | CRE |
| M-14 | ロジスクエア三芳 | 埼玉県三芳町 | 11,700 | 12,700 | 4.6 | 37,931.49 | 1.2 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-15 | ロジスクエア狭山日高 | 埼玉県飯能市 | 14,066 | 14,600 | 4.4 | 73,728.44 | 1.2 | 1 | 100.0 | CRE |
| M-16 | ロジスクエア川越Ⅱ(注7) | 埼玉県川越市 | 3,244 | 3,380 | 4.8 | 14,281.38 | 2.1 | 1 | 100.0 | CRE |
| O-1 | ロジスクエア鳥栖 | 佐賀県鳥栖市 | 2,823 | 3,260 | 5.3 | 16,739.40 | 3.5 | 1 | 100.0 | CRE |
| O-2 | ロジスクエア千歳 | 北海道千歳市 | 1,300 | 1,560 | 6.6 | 19,760.00 | 3.7 | 1 | 100.0 | CRE |
| O-3 | ロジスクエア神戸西 | 兵庫県神戸市 | 3,479 | 3,620 | 4.7 | 16,006.20 | 1.3 | 1 | 100.0 | CRE |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 大阪府交野市 | 22,370 | 22,600 | 4.4 | 76,393.17 | 0.5 | 5 | 100.0 | CRE |
| 20物件合計/平均 | | | 134,686 | 144,640 | 4.7 | 573,915.71 | 3.8 | 28 | 100.0 | — |

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は取得予定資産の取得(予定)価格に対する各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOI(保有資産については2021年6月末日を、取得予定資産については2021年7月末日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。以下同じです。)の割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOIの合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。(平均)鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

(注2) 「延床面積」は、各物件に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。以下同じです。

(注3) 「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から2021年7月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均築年数」は、保有資産又は取得予定資産の築年数を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント数」は、2021年7月末日現在におけるテナント数(当該保有資産又は取得予定資産につき、マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、賃料固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転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、2021年7月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積*に対して賃貸面積**が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。「平均稼働率」は、賃貸可能面積*の合計に対して賃貸面積**の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

* 「賃貸可能面積」は、各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。

** 「賃貸面積」は、各物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産又は取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積の合計です。

(注6) 「開発者」欄における「CRE」には、CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。)している特別目的会社及び株式会社コマーシャル・アールイーを含みます。

(注7) ロジスクエア川越Ⅱには2棟の建物が存在しますが、「延床面積」は、2棟に係る不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載し、また、「築年数」には、2棟のうち延床面積の大きい建物に係る不動産登記簿上の建物の築年数を記載しています。以下同じです。

(ロ) 取得予定資産取得前後のポートフォリオ比較

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

(注1) 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して、各保有資産又は取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

なお、取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、3.7%となっています。取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の取得予定価格に対する取得予定資産の鑑定NOI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2) 「平均賃貸借契約期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間(2021年7月末日現在における当該物件に係る賃貸借契約期間(複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間)をいいます。以下同じです。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、当該保有資産又は取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約の契約期間としています。なお、取得予定資産の「賃貸借契約期間」は、取得予定資産の賃貸借契約に規定された賃貸借契約期間を記載しています。以下同じです。

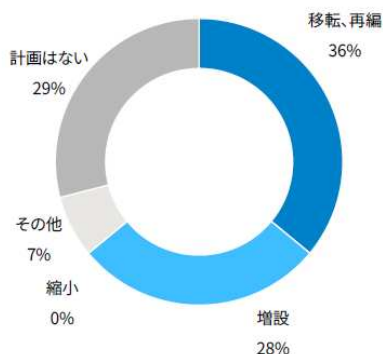
(注3) 「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間(2021年7月末日から、2021年7月末日現在における各保有資産又は取得予定資産に係る各賃貸借契約(当該保有資産又は取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約)に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。ただし、当該賃貸借契約に規定された賃貸借契約開始日が2021年8月1日以降である場合は、賃貸借契約開始日を起算点としています。また、複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間とします。以下同じです。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、取得予定資産の「賃貸借残存期間」は、取得予定資産の賃貸借残存期間を記載しています。以下同じです。

(注4) 「CRE開発比率」は、各時点において本投資法人が保有する資産(取得予定資産取得後は取得予定資産を含みません。)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リアル・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。

② 物流施設の移転・増設等の計画

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日までの間にシービ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：シービーアールイー株式会社「物流施設利用に関するテナント調査2020」に基づき本資産運用会社が作成

(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。

③ 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。

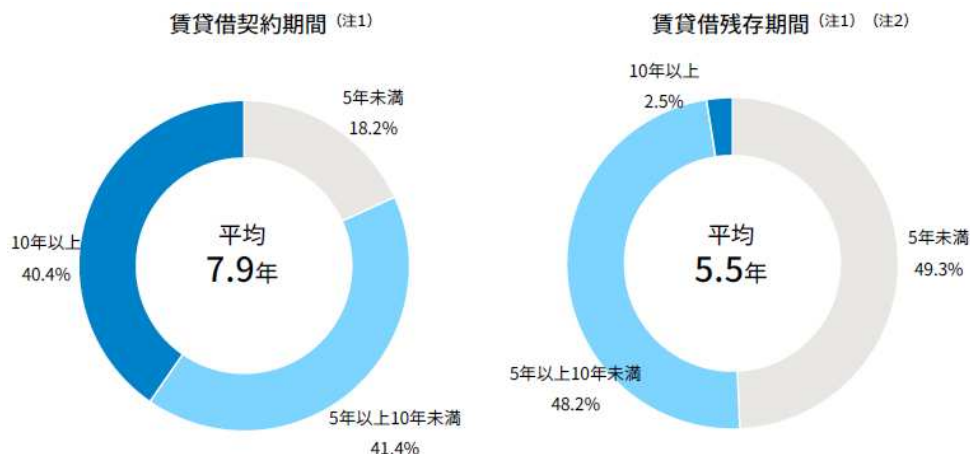
固定賃料比率(注)



(注) 「固定賃料比率」とは、2021年7月末日現在における、各保有資産及び取得予定資産の全賃貸借契約に占める賃料固定型の賃貸借契約の比率(賃貸面積ベース)をいいます。なお、当該保有資産又は取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約としています。

④ 長期の賃貸借契約

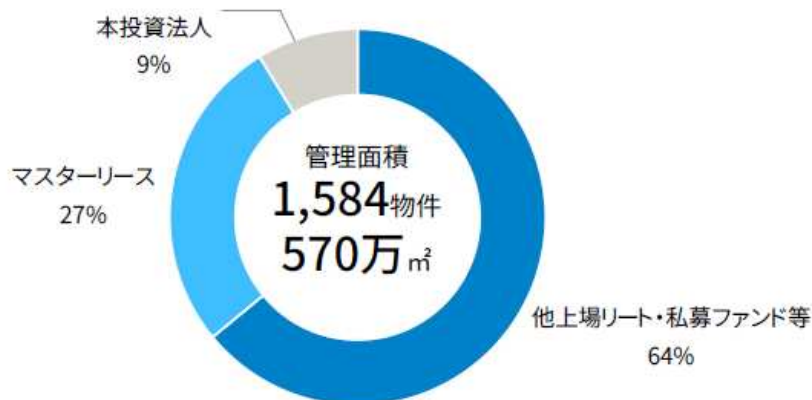
本投資法人の保有資産及び取得予定資産20物件のうち16物件がシングルテナントの物件であり、テナントの事業計画にも配慮し長期の契約を締結することで、ポートフォリオの安定性にも寄与しています。



- (注1) 取得予定資産取得後。なお、各物件に係る賃貸借契約期間又は賃貸借残存期間（複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間）を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。
- (注2) 一定期間経過後又は一定の時期に残期間全額の賃料を支払わずに解約する権利や賃貸借期間を短縮する権利等が賃借人に留保されている場合があり、必ずしも賃貸借残存期間の全期間にわたり賃料を収受できることが契約上保証されているわけではありません。

⑤ 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365万㎡（注）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570万㎡（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。



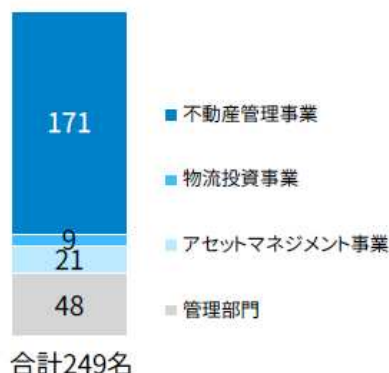
- (注) 2021年4月末日現在。CRE提供の資料に基づき本資産運用会社が作成。なお、各数値には、物流関連施設以外の不動産のプロパティマネジメント及びマスターリースに係る実績を含みます。

⑥ CREの部門別の従業員数

スポンサーであるCRE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

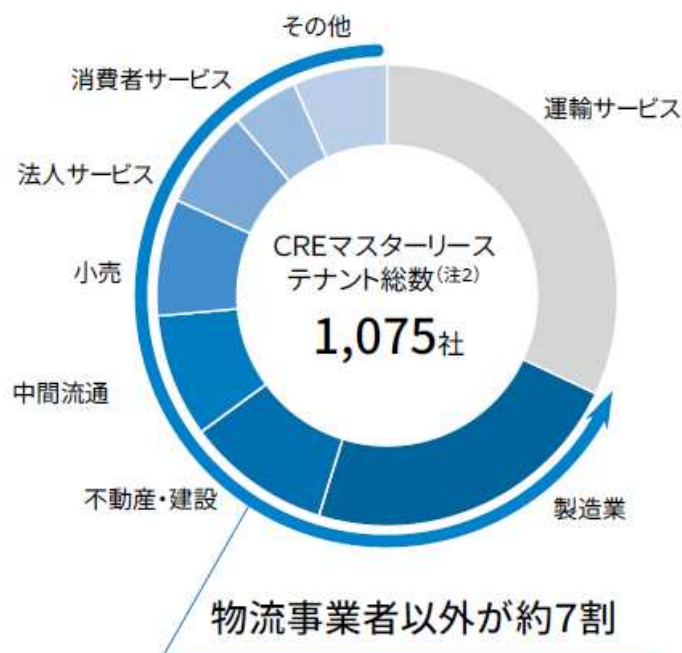
連結従業員数(2020年7月末日現在)



出所：CRE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

⑦ CREマスターリーステナント総数

CRE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、CRE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。なお、CREがマスターレシーとなっている物流不動産の稼働率は、2021年4月末日現在、98.2%となっています(注1)。



(注1) CREがマスターレシーとなっている物流不動産の稼働率は、2021年4月末日現在においてCREがマスターレシーとなっている各物流不動産に係る賃貸可能面積*の合計に対して賃貸面積**の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入した数値です。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、2021年4月末日現在における各物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。

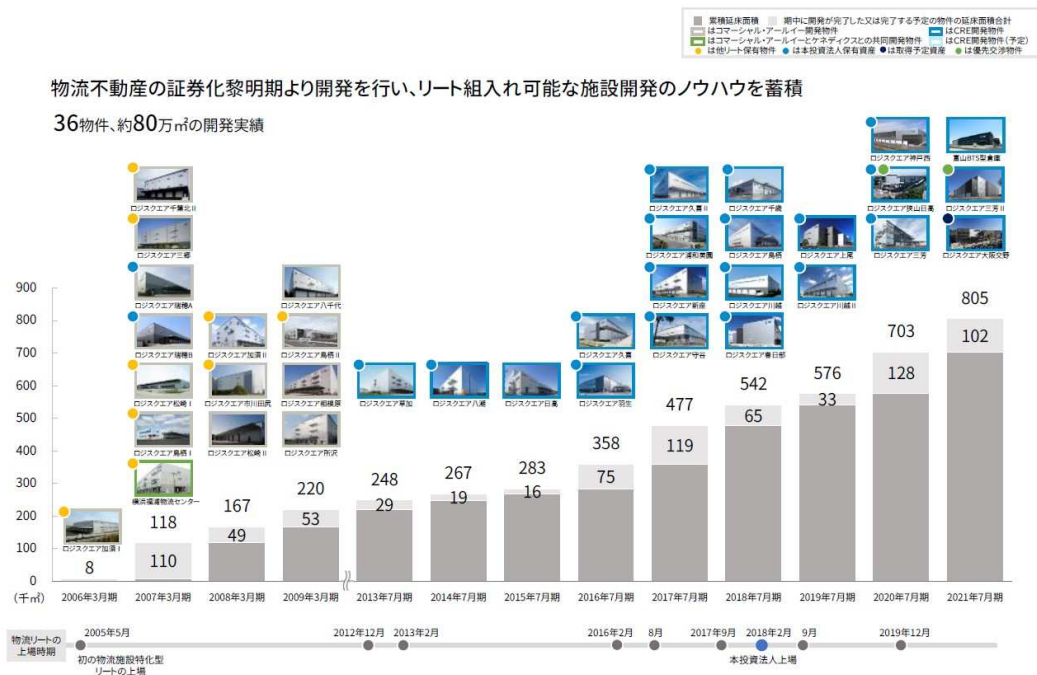
** 「賃貸面積」は、2021年4月末日現在における各物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。

(注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。

⑧ CREの開発力

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

36物件、約80万㎡の開発実績



(注) 上記には保有資産及び取得予定資産以外の物件も含まれますが、本投資法人はCREグループとの間で保有資産及び取得予定資産以外の上記各資産について具体的な交渉を行っておらず、現時点において取得する予定はなく、また今後取得できる保証もありません。また、第三者に売却済の物件も含まれます。更に、CRE開発物件(予定)については2021年8月20日現在、開発は完了しておらず、完成予想図、延床面積及び開発完了時期は2021年8月20日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。なお、上記物件は、建物竣工時点を開発完了時点として記載しています。

2 投資対象

(1) 第10期取得資産及び取得予定資産の概要

① 第10期取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2021年1月19日付で、第10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は22,370百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2021年9月2日付で、取得予定資産の売主との間で信託受益権の売買契約（以下「本件売買契約」といいます。）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10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10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10期取得資産 | | | | | | | |
| M-15 | ロジスクエア狭山日高 | 14,066 | 14,600 | 96.3 | 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Ⅱ | 3,244 | 3,380 | 96.0 | 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 | 3,620 | 96.1 | 株式会社シーアールイー | 2021年1月19日 | 所有権 |
| 第10期取得資産小計/平均 | | 20,789 | 21,600 | 96.2 | — | — | — |
| 取得予定資産 | | | | | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 22,370 | 22,600 | 99.0 | 株式会社シーアールイー | 2021年9月15日 | 所有権 |
| 合計/平均 | | 43,159 | 44,200 | 97.6 | — | — | — |

(注1) 「物件番号」は、第10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。なお、「首都圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。

(注2) 「取得(予定)価格」は、各第10期取得資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された各第10期取得資産及び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10期取得資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、第10期取得資産については2021年6月末日を、取得予定資産については2021年7月末日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。詳細については、後記「④ 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10期取得資産又は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10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10期取得資産又は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、一般募集の払込期日の変動に応じて、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、取得予定資産については、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。

② 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10期取得資産 | | | |
| 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Ⅱ | 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 |
| 取得予定資産 | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 三井住友信託銀行株式会社 | 2041年9月30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、取得予定資産については、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。

③ 所在地、面積及び規模等

第10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10期取得資産 | | | | | | | | | | | | |
| 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Ⅱ | 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 |
| 第10期取得資産小計／平均 | | | 64,688.04 | 104,016.02 | — | 20,789 | 100.0 | 1,153 | 101,515.48 | 101,515.48 | 3 | 100.0 |
| 取得予定資産 | | | | | | | | | | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 大阪府交野市 | 36,758.92 | 76,393.17 | 2021年1月15日 | 22,370 | 100.0 | 非開示 (注6) | 71,018.95 | 71,018.95 | 5 | 100.0 |
| 合計／平均 | | | 101,446.96 | 180,409.19 | — | 43,159 | 100.0 | 非開示 (注6) | 172,534.43 | 172,534.43 | 8 | 100.0 |

(注1) 「敷地面積」は、各第10期取得資産又は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。

(注2) 「延床面積」は、各第10期取得資産又は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10期取得資産又は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Ⅱ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10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10期取得資産又は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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、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。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10期取得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。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10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。なお、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア大阪交野について、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。
- ロジスクエア川越Ⅱ 2021年1月19日から2022年1月31日まで
ロジスクエア大阪交野 2021年9月15日から2022年9月30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、やむを得ず非開示としています。
- (注7) 「賃貸可能面積」は、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該第10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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に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10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、2021年7月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

④ 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各第10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10期取得資産 | | | | | | | | | | |
| M-15 | ロジスクエア狭山日高(注) | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2021年6月30日 | 14,600 | — | 14,880 | 4.1 | 14,400 | 1～3年度4.1 4～5年度4.0 6年度以降4.2 | 4.3 |
| M-16 | ロジスクエア川越Ⅱ(注) | 株式会社谷澤総合鑑定所 | 2021年6月30日 | 3,380 | — | 3,470 | 4.4 | 3,340 | 1～9年度4.3 10年度以降4.5 | 4.6 |
| O-3 | ロジスクエア神戸西 | 大和不動産鑑定株式会社 | 2021年6月30日 | 3,620 | 3,570 | 3,630 | 4.4 | 3,620 | 4.2 | 4.6 |
| 取得予定資産 | | | | | | | | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 一般財団法人日本不動産研究所 | 2021年7月31日 | 22,600 | 21,300 | 22,800 | 4.3 | 22,300 | 3.9 | 4.5 |

(注) ロジスクエア狭山日高及びロジスクエア川越Ⅱについては、不動産の価格調査に係る調査報告書に基づく数値を記載しているため、積算価格は記載していません。

⑤ 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各第10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10期取得資産 | | | | | |
| 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 | — | — | 158,889 |
| M-16 | ロジスクエア川越Ⅱ | 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 |
| 取得予定資産 | | | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 大和不動産鑑定株式会社 | — | — | 123,661 |

(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、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。

⑥ 第10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

各第10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10期取得資産 | | | | | | |
| 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Ⅱ | 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 |
| 取得予定資産 | | | | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 日鉄エンジニアリング株式会社西日本支社 一級建築士事務所 | 日鉄エンジニアリング・佐藤工業共同体 | 一般財団法人 日本建築センター | 日鉄エンジニアリング株式会社一級建築士事務所 | 一般財団法人 日本建築総合試験所 |

⑦ 地震リスク調査報告書の概要

各第10期取得資産及び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10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1.62%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10期取得資産 | | | |
| 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Ⅱ | 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 |
| 取得予定資産 | | | |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | SOMPOリスクマネジメント株式会社 | 1.20 |

（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2021年7月31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20物件」に基づきます。

⑧ 担保の状況

該当事項はありません。

(2) 第10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10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、2021年7月末日現在の情報に基づいて記載しています。

① 「物件番号」欄及び「用途」欄の記載について

- ・ 「物件番号」は、第10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10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。

② 「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10期取得資産又は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10期取得資産又は取得予定資産に関し、各第10期取得資産又は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又は締結が予定され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10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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に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10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10期取得資産又は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10期取得資産又は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。
- ③ 「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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約（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。
- ④ 「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 | 信託受益権の準共有持分(80%) | 信託受益権の概要 | 信託設定日 | 2021年1月19日 |
| 取得年月日 | 2021年1月19日 | | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 |
| 取得価格 | 14,066,000,000円 | | 信託期間満了日 | 2041年1月31日 |
| 土地 | 所在地 | 建物 | 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 |
| | 面積 | | 竣工年月日 | 2020年5月30日 |
| | 用途地域 | | 延床面積 | 73,728.44㎡ |
| | 建蔽率/容積率 | | 種類 | 倉庫 |
| | 所有形態 | | 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"> ・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。 ・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等の実施に協力。 ・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台分備えています。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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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等にも一定の対応ができる仕様とし、汎用性に考慮。 ・倉庫業法（昭和31年法律第121号。その後の改正を含みます。）（以下「倉庫業法」といいます。）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。 ・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。 ・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等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等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。 ・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の設置等と合わせて、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。 ・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。 ・屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、借借人が出力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。 | | | | |

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。

- ①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。
- ②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。
- ③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） | 14,600,000,000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 | 2021年6月30日 | |
| 項目 | 内容（注1） | 概要等 |
| 収益価格 | 14,600,000,000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 | 14,880,000,000円 | |
| （1）運営収益 | 非開示（注2） | ①－② |
| ① 可能総収益 | 非開示（注2） | |
| 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 | 622,494,631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 | 608,644,443円 | （3）＋（4）－（5） |
| 還元利回り | 4.1% | 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 | 14,400,000,000円 | |
| 割引率 | 1～3年度4.1% 4～5年度4.0% 6年度以降4.2% | 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 | 4.3% | 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（注3） | － | |
| 土地比率 | － | |
| 建物比率 | － | |
| 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、不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、不動産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。

（注3）不動産の価格調査に係る調査報告書に基づく数値を記載しているため、積算価格は記載していません。

| | | | | | |
|---|----------------|-----------------------|-------------|--------------|--|
| 物件番号 | ロジスクエア川越Ⅱ | | 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 | | 信託受 | 信託設定日 | |
| 取得年月日 | 2021年1月19日 | | 益権の | 2021年1月19日 | |
| 取得価格 | 3,244,000,000円 | | 概要 | 信託受託者 | |
| | | | | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| | | | | 信託期間満了日 | |
| | | | | 2041年1月31日 | |
| 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 | ①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 ②軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建 |
| | 面積 | 14,395.62㎡ | | 竣工年月日 | ①2019年6月15日 ②2019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 | ①14,265.44㎡ ② 15.94㎡ |
| | 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"> ・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。 ・市街化調整区域に立地していますが、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。 ・隣接する二区画で構成され、東側区画には約14,000㎡の物流施設、西側区画には主に駐車場スペースを設置。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。 ・ワンフロアが約7,000㎡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。 ・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/㎡、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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・緊急地震速報システムの導入、AEDの設置や、万一の火災時における延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置することで、入居テナントのBCP(事業継続計画)へ配慮。 ・屋根を太陽光発電事業者へ賃貸し、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。 | | | | | |
| <p>特記事項：</p> <p>本土地の一部(1,424.80㎡)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。



不動産鑑定評価書の概要

| | | |
|----------------------------|-------------------------|---|
| 物件名称 | ロジスクエア川越Ⅱ | |
| 鑑定評価額 | 3,380,000,000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 | 2021年6月30日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 3,380,000,000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 | 3,470,000,000円 | |
| (1) 運営収益 | 非開示(注1) | ①-② |
| ①可能総収益 | 非開示(注1) | |
| ②空室等損失等 | 非開示(注1) | |
| (2) 運営費用 | 非開示(注1) | a. からh. までの合計 |
| a. 維持管理費 | 非開示(注1) | |
| b. 水道光熱費 | 非開示(注1) | |
| c. 修繕費 | 非開示(注1) | |
| d. PMフィー | 非開示(注1) | |
| e. テナント募集費用等 | 非開示(注1) | |
| f. 公租公課 | 非開示(注1) | |
| g. 損害保険料 | 非開示(注1) | |
| h. その他費用 | 非開示(注1) | |
| (3) 運営純収益 | 155,332,615円 | (1) - (2) |
| (4) 一時金の運用益 | 非開示(注1) | |
| (5) 資本的支出 | 非開示(注1) | |
| 純収益 | 152,772,989円 | (3) + (4) - (5) |
| 還元利回り | 4.4% | 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 | 3,340,000,000円 | |
| 割引率 | 1～9年度4.3% 10年度以降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(注2) | - | |
| 土地比率 | - | |
| 建物比率 | - | |
| 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) 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。

(注2) 不動産の価格調査に係る調査報告書に基づく数値を記載しているため、積算価格は記載していません。

| | | | | |
|--|----------------|----------------------|----------|-------------------------|
| 物件番号 | ロジスクエア神戸西 | | 用途 | 物流関連施設 |
| O-3 | | | | |
| 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 2021年1月19日 |
| 取得年月日 | 2021年1月19日 | | | 信託受託者 三井住友信託銀行株式会社 |
| 取得価格 | 3,479,000,000円 | | | 信託期間満了日 2041年1月31日 |
| 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 |
| <p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 神戸淡路鳴門自動車道から阪神高速道路を経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。 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。 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ロ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。 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。 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。 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。 緊急地震速報システムの導入やAEDの設置等、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。 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。 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。 | | | | |
| <p>特記事項：</p> <p>売主は、神戸市との間で、本土地区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。</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 |
|--------|--|---------|--------|------------|--------|--------|
| 非開示（注） | 陸運業 | 定期建物賃貸借 | 非開示（注） | 16,023.00㎡ | 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

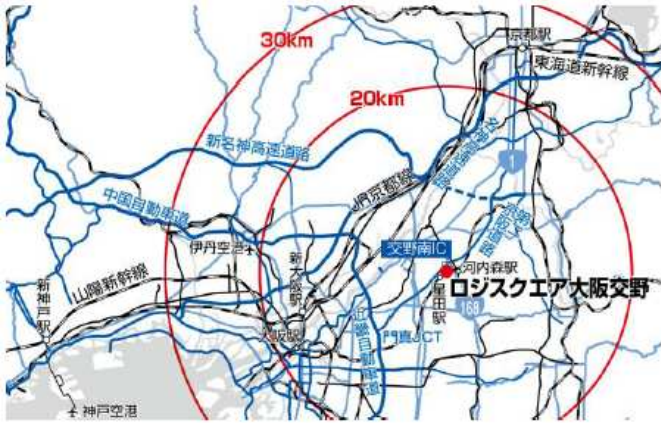
| | | |
|----------------------------|----------------|---|
| 物件名称 | ロジスクエア神戸西 | |
| 鑑定評価額 | 3,620,000,000円 | |
| 鑑定評価機関の名称 | 大和不動産鑑定株式会社 | |
| 価格時点 | 2021年6月30日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 3,620,000,000円 | 将来の純収益の変動を明示することによって価格を導いたDCF法による収益価格がより説得力が高いと判断し、直接還元法による価格からの検証を行い試算 |
| 直接還元法による収益価格 | 3,630,000,000円 | |
| (1) 運営収益 | 非開示 (注) | ①-② |
| ①可能総収益 | 非開示 (注) | |
| ②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 | 162,706,092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 | 159,700,759円 | (3) + (4) - (5) |
| 還元利回り | 4.4% | 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、更には、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 | 3,620,000,000円 | |
| 割引率 | 4.2% | 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 | 4.6% | 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 | 3,570,000,000円 | |
| 土地比率 | 52.6% | |
| 建物比率 | 47.4% | |
| 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 | ロジスクエア大阪交野 | | 用途 | 物流関連施設 | |
| O-4 | | | | | |
| 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9月15日（予定） | |
| 取得予定年月日 | 2021年9月15日 | | 信託受益権の概要 | 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 | 22,370,000,000円 | | 信託期間満了日 | 2041年9月30日（予定） | |
| 土地 | 所在地 | 大阪府交野市星田北四丁目27番1号（住居表示） | 建物 | 建物構造 | 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建 |
| | 面積 | 36,758.92㎡ | | 竣工年月日 | 2021年1月15日 |
| | 用途地域 | 工業地域 | | 延床面積 | 76,393.17㎡ |
| | 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 | 5 | |
| 本物件の特徴： | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> 大阪府交野市の西部、大阪府と京都府のほぼ中間に位置する大阪内陸の物流適地の一つに所在。第二京阪道路「交野南」ICより約0.8km、「寝屋川北」ICより約2kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れており、大阪市内への配送はもとより近畿自動車道、中国自動車道、阪神高速道路の利用により関西エリアの広域をカバーする物流拠点立地として優位。また、工業地域に立地しており、周辺は主に工場や物流施設で物流センターの24時間稼働が可能。 2024年には新名神高速道路「高槻」JCT-「八幡京田辺」JCT間が開通予定であり、さらなる利便性の向上を期待。 JR学研都市線の快速停車駅である「星田」駅より約1km（徒歩約13分）、京阪交野線の「河内森」駅より約1.5kmと複数鉄道路線駅から徒歩圏内、またバス利用の場合「星田北五丁目」バス停から徒歩2分の距離にあるため、雇用確保においても優位。駐車場はテナント用に184台、来客用に8台、計192台を用意。 鉄骨造の地上4階建てで制震構造。1～3階に中央車路が設けられたダブルランプウェイ型の物流施設で、場内は安全性向上を図るために車両動線を一方通行としており、ランプウェイは上り専用と下り専用をそれぞれ設置。1階から3階へはトラックで直接アクセスでき、3階から4階へは荷物用エレベーター（計8基）で搬出入が可能。ワンフロアを4分割できるため最大12テナントが入居可能であり、テナントの希望に合わせてフレキシブルに対応可能。トラックバースは1、2、3階それぞれ45台、計135台が同時接車可能となっており、16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。 共用アメニティ設備として最上階の4階に眺望を生かしたカフェテリアとテラスを東西2か所に設け、館内のどのエリアからも利用しやすい配置となっており、無料Wi-FiやBGM放送設備を設け働く方々の職場環境の向上に寄与。 外壁には金属断熱サンドイッチパネル、防火区画には耐火断熱パネルを採用。床荷重は1.5t/㎡、柱スパン12m×9.5m、有効天井高は各階6.0m、照度は平均300ルクスを確保しており、各階2.0tフォークリフトの走行にも対応した構造。柱スパンを12mとすることで大型トラックの1スパン3台接車が可能。 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。 1～4階を通じ将来的に垂直搬送機や荷物用エレベーター、事務室、倉庫内の空調機の増設を可能とする構造で、将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。 緊急地震速報システムの導入や停電時の給水確保、かまど兼用ベンチ、非常用電源装置（バッテリー式フォークリフト停電時切替装置）、AEDの設置等、入居テナントのBCP（事業継続計画）に配慮。 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大阪府のAランク認証及びBELS評価（★★★★★）を取得。 屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力1,597.50キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備により発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。 | | | | | |
| 特記事項： | | | | | |
| <p>本土地において、土壌汚染（ふっ素、鉛、六価クロム、ほう素の基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり、大和不動産鑑定株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、大要、「現在の対象地においては、地下水の飲用利用はなく、表土も被覆されているため、汚染土壌の直接摂取について拡散防止がなされていると思料される。また、対象地は『形質変更時要届出区域』に指定されていることから、特定有害物質による健康被害リスクに影響のある汚染土壌の直接摂取経路は確認されていないと大阪府から判断されているといえる。以上より、対象地の土壌汚染に関するリスクは低いと評価する。」旨の意見を得ています。</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9月15日から2022年9月30日まで固定する合意を行っています。



<ICに近接し、公共交通機関のアクセスもよく、利便性の高い施設>



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

太陽光発電の自家消費

屋根を太陽光発電業者に賃貸し、賃借人が出力1,597.50キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備により発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。



車両動線は一方通行
場内は安全性向上を図るために車両動線を一方通行としており、ランプウェイは上り専用と下り専用をそれぞれ設置。

工業地域に立地
周辺は主に工場や物流施設で物流センターの24時間稼働が可能。

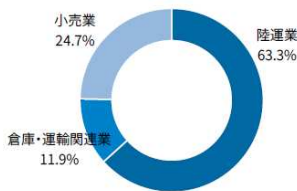
普通車専用の出入口
トラックと普通車の出入口を分離。

東西2か所のカフェテリアとテラス

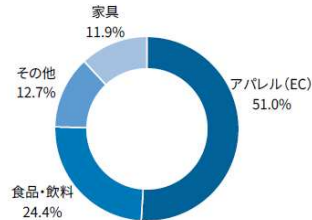
最上階の4階に眺望を生かしたカフェテリアとテラスを東西2か所に設置。館内どのエリアからも利用しやすい配置。



入居5テナントの業種(注1)(注2)



入居5テナントの取扱い荷物(注1)(注2)



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

(注2) 上記各グラフにおけるテナントの業種及びテナントの取扱い荷物の分類は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で行ったものです。したがって、その後の取扱い商品の変化等により、実際の比率と一致するとは限りません。

＜大阪と京都の二大消費地をカバーする大阪内陸の物流適地であり、テナントの事業継続性に強み＞

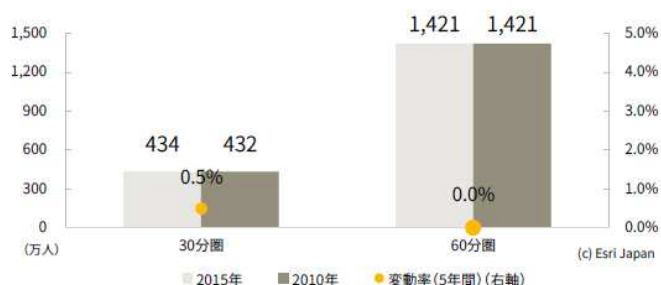
＜運転時間30分圏と60分圏での到達エリア（注）＞

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



＜運転時間30分圏と60分圏でのカバー人口（注）＞

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



出所：株式会社一五不動産情報サービス提供の資料に基づき本資産運用会社が作成

（注） 「運転時間30分圏と60分圏での到達エリア」及び「運転時間30分圏と60分圏でのカバー人口」の自動車運転における時速設定は、以下のとおりです。なお、渋滞は考慮されておらず、また、新名神高速道路に係る道路整備計画は盛り込まれていません。
 国道…24～47km/h、地方道幅員大…21～38km/h、地方道幅員小…10～15km/h、高速道路 …71～76km/h

自然災害の影響を受けにくい立地

- 津波** ・ 大阪内陸に位置しているため、津波浸水想定^(注1)が設定されていません。
- 液状化** ・ PL値が5～10と低く、液状化の程度は小さい^(注2)。
- 洪水** ・ 交野市ハザードマップにおいて、洪水浸水想定区域が設定されていません^(注3)。

(注1) 「津波浸水想定」は、津波防災地域づくりに関する法律（平成23年法律第123号。その後の改正を含みます。）第8条第1項に基づき、大阪府知事が、「最大クラスの津波」（L2津波）を想定して、その津波があった場合に想定される浸水の区域及び水深を設定したものです。津波浸水想定は、避難を中心とした津波防災対策を進めるためのものであり、津波による災害の発生範囲を決定するものではありません。また、一定の条件を設定し計算した結果のため、設定されていない区域が必ずしも安全というわけではありません。浸水域や浸水深は、局所的な地面の凹凸や建築物の影響のほか、地震による地殻変動や構造物の変状等に関する計算条件との差異により、浸水域外で浸水が発生する場合があります。

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

(注3) 交野市ハザードマップにおける洪水ハザード情報の降雨条件は、各河川流域の前提となる最大規模の降雨量を想定した結果に基づいており、想定を超える規模の降雨による氾濫、内水による氾濫等を考慮していません。「洪水浸水想定区域」とは、洪水により相当な被害が生ずるおそれがある「水位周知河川」等において、洪水時の円滑かつ迅速な避難の確保を図るため、洪水が発生した場合に浸水が想定される区域を指定したものです。また、洪水浸水想定区域に指定されていない場所であっても、洪水等の被害が発生する場合や、想定される被害の程度が実際の被害の程度と異なる場合があります。

| 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） | 17,296.43㎡ | 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6か月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） | 倉庫・運輸関連業 | 定期建物賃貸借 | 非開示（注） | 8,470.84㎡ | 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） | 陸運業 | 定期建物賃貸借 | 非開示（注） | 9,036.09㎡ | 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） | 陸運業 | 定期建物賃貸借 | 非開示（注） | 18,647.01㎡ | 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） | 小売業 | 定期建物賃貸借 | 非開示（注） | 17,568.58㎡ | 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。また、2025年1月31日までに、2026年1月31日を解約日とする解約を書面で申し入れることにより違約金を支払うことなく中途解約が可能。 | | | | | |
| 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 | ロジスクエア大阪交野 | |
| 鑑定評価額 | 22,600,000,000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 | 2021年7月31日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 22,600,000,000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 | 22,800,000,000円 | |
| (1) 運営収益 | 非開示 (注) | ①-② |
| ①可能総収益 | 非開示 (注) | |
| ②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 | 983,804,000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 | 980,765,000円 | (3) + (4) - (5) |
| 還元利回り | 4.3% | 各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及び契約条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定 |
| DCF法による収益価格 | 22,300,000,000円 | |
| 割引率 | 3.9% | 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 | 21,300,000,000円 | |
| 土地比率 | 60.0% | |
| 建物比率 | 40.0% | |
| 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

① 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、所在地、取得（予定）価格、投資比率は、以下のとおりです。

| 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 | 7.2 |
| M-2 | ロジスクエア羽生 | 埼玉県羽生市 | 6,830 | 5.1 |
| M-3 | ロジスクエア久喜Ⅱ | 埼玉県久喜市 | 2,079 | 1.5 |
| M-4 | ロジスクエア浦和美園 | 埼玉県さいたま市 | 13,060 | 9.7 |
| M-5 | ロジスクエア新座 | 埼玉県新座市 | 6,960 | 5.2 |
| M-6 | ロジスクエア守谷 | 茨城県守谷市 | 6,157 | 4.6 |
| M-7 | ロジスクエア川越 | 埼玉県川越市 | 1,490 | 1.1 |
| M-8 | ロジスクエア春日部 | 埼玉県春日部市 | 4,900 | 3.6 |
| M-9 | ロジスクエア草加 | 埼玉県草加市 | 8,109 | 6.0 |
| M-10 | ロジスクエア八潮 | 埼玉県八潮市 | 5,073 | 3.8 |
| M-11 | ロジスクエア瑞穂A | 東京都瑞穂町 | 2,794 | 2.1 |
| M-12 | ロジスクエア瑞穂B | 東京都瑞穂町 | 3,584 | 2.7 |
| M-13 | ロジスクエア上尾 | 埼玉県上尾市 | 4,908 | 3.6 |
| M-14 | ロジスクエア三芳 | 埼玉県三芳町 | 11,700 | 8.7 |
| M-15 | ロジスクエア狭山日高 | 埼玉県飯能市 | 14,066 | 10.4 |
| M-16 | ロジスクエア川越Ⅱ | 埼玉県川越市 | 3,244 | 2.4 |
| O-1 | ロジスクエア鳥栖 | 佐賀県鳥栖市 | 2,823 | 2.1 |
| O-2 | ロジスクエア千歳 | 北海道千歳市 | 1,300 | 1.0 |
| O-3 | ロジスクエア神戸西 | 兵庫県神戸市 | 3,479 | 2.6 |
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 大阪府交野市 | 22,370 | 16.6 |
| 合計 | | | 134,686 | 100.0 |

(注) 「投資比率」は、各保有資産及び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。

② 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 | 134,686 | 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 | 77.7% |
| その他 | 29,972 | 22.3% |

(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。

③ 主要な不動産等の概要

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 (百万円) (注2) | 賃貸面積 (㎡) (注3) | 賃貸可能面積 (㎡) (注4) | 稼働率 (%) (注5) |
|------|------------|-----------------|------------------------|---------------------|-----------------------|--------------------|
| O-4 | ロジスクエア大阪交野 | 5 | 1,189 | 71,018.95 | 71,018.95 | 100.0 |
| 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 | 47,885.92 | 47,885.92 | 100.0 |

(注1) 「テナントの総数」は、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、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ます。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。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。

なお、ロジスクエア大阪交野について、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。

ロジスクエア大阪交野 2021年9月15日から2022年9月30日まで

(注3) 「賃貸面積」は、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約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、2021年7月末日現在における当該物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。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。

④ 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、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に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を記載しています。

(注2) 「敷金・保証金」は、2021年7月末日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に規定された敷金・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・保証金を記載しています。

(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。

⑤ 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（%） |
|---------|------------------------|----------------|------------------|--------|
| 28 | 7,585 | 564,369.63 | 564,369.63 | 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ものではなく、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 ③ 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10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の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以外の記載事項並びに参照有価証券報告書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。

- ① 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

- ② 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

- ③ 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
- ④ 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
- ⑤ 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関するリスク
- ⑥ 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※

① 投資証券又は投資法人債券の商品性に関するリスク

(中略)

(二) 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 ④ 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、多額の資金的支出、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ます。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)

② 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。

(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った場合、予定した資産を取得できなかったり、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、担保の解除手続き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適当となり、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)

⑥ その他

(中略)

(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

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。

(ニ) 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10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

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 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」に記載された課税上の取扱いに関し、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、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。

(前略)

② 投資法人の税務

(中略)

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

一般に不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税の税率は課税標準の2%ですが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては、2023年3月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産の運用方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合である「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は、規約に従い取得した不動産に対しては、2023年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について1.3%に登録免許税の税率が軽減されます。

b. 不動産取得税

一般に不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準の4%の税率により課されますが、住宅及び土地については2024年3月31日までに取得した場合に限り3%となります。また、規約において、資産の運用方針として、「特定不動産の割合」を100分の75以上とする旨の記載があることその他の要件を満たす投資法人は規約に従い2023年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準が5分の2に軽減されます。

(後略)

5 本投資法人の規約の一部変更及び役員を選任に関する議案の提出

本投資法人は、以下の内容の規約の一部変更並びに執行役員、監督役員、補欠執行役員及び補欠監督役員の選任に係る議案を2021年9月29日付で開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に上程する予定です。なお、本募集に基づき募集される本投資口の投資主は本投資主総会における議決権を有しません。

(1) 規約一部変更の件

① 第11条第2項

役員解任並びに資産運用委託契約の承認及び解約については、投資法人は特定の資産運用会社に資産運用業務を全部委託し、当該業務の遂行状況を投資法人の役員会が監督し、投資主はかかるガバナンス構造を前提に投資を行うという投資法人の仕組みの観点から重要であり、特に多数の投資主の賛成の上で行われるべきものと考えられることから、これらの決議要件につき変更を行うものです。

② 第15条第3項及び第4項

本投資法人は、現行規約第15条において、投信法第93条第1項に基づき、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなす旨の規定を定めています（いわゆるみなし賛成制度）。しかしながら、相反する趣旨の議案を提出することが性質上難しく、かつ、投資主の利害関係及び投資法人のガバナンスの構造などに大きな影響を与える議案や、投資主と投資法人の役員や資産運用会社との間で重大な利益相反が生じる可能性が高い議案について、そのままみなし賛成制度が適用された場合、投資主の多数意思に必ずしも整合しない結論となる可能性があるため、近時の少数投資主による投資主提案に係る議論も踏まえ、かかる一定の議案（以下「対象議案」といいます。）について、所定の手続に基づいて、一定の資格要件を備えた投資主又は本投資法人から事前に反対の明確な意思が表明された場合にみなし賛成制度を適用しないこととする変更を行うものです。

対象議案は、(i) 執行役員又は監督役員の選任又は解任、(ii) 資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、(iii) 解散、(iv) 投資口の併合、(v) 執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除及び(vi) 吸収合併契約又は新設合併契約の承認に関する議案とします。

事前に反対の意思を表明することができる主体は、公正性、公平性の観点から、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主及び本投資法人とします。

反対意思を表明する場合の手続要件は、(i) 一定の資格要件を備えた投資主については、一定の期間内における本投資法人（招集権者が執行役員又は監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）への通知とし、(ii) 本投資法人については、招集通知への記載又は本投資法人のウェブサイトにおける公表とします。

以上の内容によるみなし賛成制度の一部適用除外を定めるとともに、これに伴い必要となる変更を行うため、みなし賛成に関する規定について変更を行うものです。

③ 第28条

資産規模の拡大に伴い、会計監査人の監査業務が拡大し、会計監査人への報酬が増加していくことが見込まれます。そのため、監査報酬の上限について変更を行うものです。また、監査報酬の支払時期について、監査業務終了後の適切な時期に支払うことを明確にする変更を行うものです。

④ 第31条第1項

投資対象となる土地について、物流関連施設及び物流関連施設以外の施設が所在する底地のみならず、物流関連施設に供されることが可能な土地についても投資対象であることを明確にする変更を行うものです。

⑤ 第36条第1項第7号及び第8号

2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定又は改正された会計基準、適用指針を含みます。）の適用に伴い、資産評価の方法に関して必要な変更を行うものです。

⑥ 第11章附則 第42条

下記⑦の新たな資産運用報酬の計算方法については、本投資法人の2022年6月期の期首である2022年1月1日から導入することとするために、附則において、下記⑦に係る規約変更の効力発生日について必要な規定を置くものです。

⑦ 別紙 資産運用会社に対する資産運用報酬

資産運用会社に対する資産運用報酬の額と投資主利益との連動性を高めることを目的として、本投資法人の総資産額に連動する運用報酬1の料率の上限を0.325%から0.3%に、また、当期純利益に連動する運用報酬2と1口当たり当期純利益に連動する運用報酬3を統合し、運用報酬2の算定式を変更するものです。

また、運用報酬2と運用報酬3の統合に伴い、現行の運用報酬3の支払時期に関する定めを削除するものです。

(2) 執行役員の選任

執行役員伊藤毅は、2021年9月30日をもって任期満了となるため、本投資主総会において、改めて2021年10月1日付で同人を執行役員として選任します。

(3) 補欠執行役員の選任

本投資主総会において、執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠執行役員として戸田裕久を選任します。

(4) 監督役員の選任

監督役員磯部健介及び中村健一は、2021年9月30日をもって任期満了となるため、本投資主総会において、改めて2021年10月1日付で同人らを監督役員として選任します。

(5) 補欠監督役員の選任

本投資主総会において、監督役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備えて、補欠監督役員として中尾彩子を選任します。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

CRE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】

1. 新投資口発行届出目論見書の表紙及び表紙裏に、本投資法人の名称、英文名称（CRE Logistics REIT, Inc.）又はその略称、本投資法人のロゴマーク並びに保有資産又は取得予定資産の写真、図案等を記載することがあります。

2. 新投資口発行届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号。その後の改正を含みます。）（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（注1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（注1）に係る有価証券の借入れ（注2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

(注1) 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

(注2) 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

3. 新投資口発行届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号。その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」

4. 新投資口発行届出目論見書の表紙裏に、以下のとおり記載を行います。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行数（国内販売投資口数）、海外販売投資口数、発行価額の総額、海外販売に係る発行価額の総額、国内販売における手取金及び海外販売における手取金をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <https://cre-reit.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されません。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」