

CRE ロジスティクスファンド投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書
2020年6月



ロジスクエア上尾

オフリング・ハイライト

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

- ・インプライドキャップレートを上回る適正な価格で、資本市場に配慮した機動的な物件取得を3期連続で実施
- ・1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により、投資主価値を向上
- ・分配金の最大化及び平準化を目指したキャッシュマネジメント

2. ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上

- ・築年数、立地の良さ、キャッシュ・フローの安定性を重視し、従前のポートフォリオと同様の高品質を確保
- ・現状、本投資法人の保有資産に新型コロナウイルス感染拡大の影響はなく、物流施設の賃貸需要は継続して堅調に推移
- ・上場後3回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

3. 継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略

- ・CREグループとの連携による豊富なパイプラインにより、今後も適正な価格での物件取得を推進
- ・新たにR&IよりA-の格付を取得し、グリーンボンドの発行が可能に
- ・LTVの低減、新規借入先からの調達、借入期間の長期化及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進
- ・ESGへの取り組みを推進し、本業を通じて社会への貢献を目指す

(注)詳細については、本文「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」をご参照ください。



ロジスクエア上尾

【新投資口発行及び投資口売却届出目論見書】

本届出目論見書により行うCREロジスティクスファンド投資法人投資口9,676,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,034,000,000円(見込額)の売出し(オーバーロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は、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。)第5条に基づき有価証券届出書を2020年6月29日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売却価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

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、売却価格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(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーロットメントによる売出しの売却数及びオーバーロットメントによる売出しの売却価額の総額をいいます。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の末日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。

【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、発行価格又は売却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。

【金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項】

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旨とした商品です。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。

【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】 2020年6月29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（売出）
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（売出）
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 9,676,000,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
1,034,000,000円

（注1）発行価額の総額は、2020年6月12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。

（注2）売出価額の総額は、2020年6月12日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【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）

目 次

頁

第一部 証券情報	1
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
1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）	1
2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）	5
第2 新投資口予約権証券	7
第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）	7
第4 短期投資法人債	7
第5 募集又は売出しに関する特別記載事項	7
第二部 参照情報	9
第1 参照書類	9
第2 参照書類の補完情報	10
1 投資方針	11
2 投資対象	36
3 投資リスク	68
4 課税上の取扱い	76
第3 参照書類を縦覧に供している場所	80
第三部 特別情報	81
第1 内国投資証券事務の概要	81
第2 その他	82
「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面	83
投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移	84

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【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(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。)(又は売出し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】

72,750口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社が、株式会社シーアールイー(以下「CRE」といいます。))から7,500口を上限として借り入れる本投資口(以下「借入投資口」といいます。))の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。))を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(4)【発行価額の総額】

9,676,000,000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、2020年6月12日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 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。))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、売出価格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(発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。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の末日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、2020年7月7日(火)から2020年7月10日(金)までの間のいずれの日(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】

2020年7月8日（水）から2020年7月9日（木）まで

(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、2020年7月3日（金）から、最短で2020年7月7日（火）まで、最長では2020年7月10日（金）までですが、実際の発行価格等決定日は、2020年7月7日（火）から2020年7月10日（金）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2020年7月7日（火）の場合、
申込期間は「2020年7月8日（水）から2020年7月9日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が2020年7月8日（水）の場合、
申込期間は「2020年7月9日（木）から2020年7月10日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が2020年7月9日（木）の場合、
申込期間は「2020年7月10日（金）から2020年7月13日（月）まで」
- ④ 発行価格等決定日が2020年7月10日（金）の場合、
申込期間は「2020年7月13日（月）から2020年7月14日（火）まで」
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】

引受人の本店及び全国各支店並びに営業所

(11)【払込期日】

2020年7月13日（月）

(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、2020年7月3日（金）から、最短で2020年7月7日（火）まで、最長では2020年7月10日（金）までですが、実際の発行価格等決定日は、2020年7月7日（火）から2020年7月10日（金）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2020年7月7日（火）の場合、
払込期日は「2020年7月13日（月）」
- ② 発行価格等決定日が2020年7月8日（水）の場合、
払込期日は「2020年7月14日（火）」
- ③ 発行価格等決定日が2020年7月9日（木）の場合、
払込期日は「2020年7月15日（水）」
- ④ 発行価格等決定日が2020年7月10日（金）の場合、
払込期日は「2020年7月16日（木）」
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、2020年7月7日（火）から2020年7月10日（金）までの間のいずれかの日（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
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9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	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
合計	-	72,750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) 共同主幹会社は、SMB C日興証券株式会社及び野村證券株式会社(以下「共同主幹会社」と総称します。)です。

(注4) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(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】

一般募集における手取金9,676,000,000円については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 第8期取得資産及び取得予定資産の概要 ① 第8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。なお、一般募集と同日付で決議された第三者割当(注1)による新投資口発行の手取金上限465,000,000円については、借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 上記の第三者割当については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

(注2) 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3) 上記の手取金は、2020年6月12日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- 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2020年7月7日(火)の場合、
受渡期日は「2020年7月14日(火)」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2020年7月8日(水)の場合、
受渡期日は「2020年7月15日(水)」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2020年7月9日(木)の場合、
受渡期日は「2020年7月16日(木)」
 - (ニ) 発行価格等決定日が2020年7月10日(金)の場合、
受渡期日は「2020年7月17日(金)」
 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。

2 【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (1) 投資法人の名称」と同じです。

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (2) 内国投資証券の形態等」と同じです。

(3) 【売出数】

7,500口

(注1) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がCREから7,500口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

(注2) オーバーアロットメントによる売出しに関する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数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の末日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/>〕（新聞等）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。

(4) 【売出価額の総額】

1,034,000,000円

(注) 上記の売出価額の総額は、2020年6月12日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2020年7月8日（水）から2020年7月9日（木）まで

(注) 申込期間は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (8) 申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

SMB C日興証券株式会社の本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

2020年7月14日（火）

(注) 受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集） (16) その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
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】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の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 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、一般募集の事務主幹事会社であるSMB C日興証券株式会社がCREから7,500口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、7,500口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少する場合、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な口数の一部を取得させるために、本投資法人は2020年6月29日（月）開催の本投資法人の役員会において、SMB C日興証券株式会社を割当先とする本投資口3,500口の第三者割当による新投資口発行（以下「本第三者割当」といいます。）を、2020年8月12日（水）を払込期日として行うことを決議しています。

また同じく、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、SMB C日興証券株式会社は、借入投資口の一部の返還を目的として、4,000口を上限として、本投資口を一般募集の発行価額と同一の価格でCREから追加的に買い取る権利（以下「グリーンシューオプション」といいます。）を、2020年8月7日（金）を行使期限としてCREから付与されます。

更に、SMB C日興証券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2020年8月7日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。（注））、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。SMB C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、SMB C日興証券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントに

よる売出しが行われる場合の売出数については、発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、SMB C日興証券株式会社によるCREからの本投資口の借入れは行われません。したがって、CREからSMB C日興証券株式会社へのグリーンシュエーションの付与は行われず、またSMB C日興証券株式会社は本第三者割当に係る割当てに応じず、申込みを行わないため、失権により本第三者割当における新投資口発行は全く行われません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

上記の取引に関して、SMB C日興証券株式会社は、野村証券株式会社と協議の上、これらを行います。

(注) シンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2020年7月7日(火)の場合、シンジケートカバー取引期間は「2020年7月10日(金)から2020年8月7日(金)までの間」
- ② 発行価格等決定日が2020年7月8日(水)の場合、シンジケートカバー取引期間は「2020年7月11日(土)から2020年8月7日(金)までの間」
- ③ 発行価格等決定日が2020年7月9日(木)の場合、シンジケートカバー取引期間は「2020年7月14日(火)から2020年8月7日(金)までの間」
- ④ 発行価格等決定日が2020年7月10日(金)の場合、シンジケートカバー取引期間は「2020年7月15日(水)から2020年8月7日(金)までの間」となりますので、ご注意ください。

2 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CREの代表取締役社長である亀山忠秀は、一般募集に際し、共同主幹事会社との間で、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、共同主幹事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、共同主幹事会社は、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、共同主幹事会社との間で、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、共同主幹事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、共同主幹事会社は、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、共同主幹事会社との間で、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、共同主幹事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(ただし、オーバーアロットメントによる売出しに伴うSMB C日興証券株式会社への本投資口の貸付け及びグリーンシュエーションの行使に基づくSMB C日興証券株式会社への本投資口の売却等を除きます。)を行わない旨を合意します。

上記の場合において、共同主幹事会社は、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、共同主幹事会社との間で、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、共同主幹事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、本第三者割当及び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、共同主幹事会社は、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。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第7期（自2019年7月1日 至2019年12月31日） 2020年3月24日関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である、2020年3月24日付の本投資法人の第7期有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の提出日現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

（注） 本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、面積、年数及び比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額、面積、年数又は比率の合計が一致しない場合があります。

1 投資方針

(1) オファリング・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。

＜3期連続で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＞

- ・インプライドキャップレート（注2）を上回る適正な価格で、資本市場に配慮した機動的な物件取得を3期連続で実施
- ・1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により、投資主価値を向上
- ・分配金の最大化及び平準化を目指したキャッシュマネジメント

＜ロジスクエア（注3）への投資によりポートフォリオの質を向上＞

- ・築年数、立地の良さ、キャッシュ・フローの安定性を重視し、従前のポートフォリオと同様の高品質を確保
- ・現状、本投資法人の保有資産に新型コロナウイルス感染拡大の影響はなく、物流施設の賃貸需要は継続して堅調に推移
- ・上場後3回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

＜継続的な投資主価値向上に資する明確な成長戦略＞

- ・CREグループ（注4）との連携による豊富なパイプライン（注5）により（注6）、今後も適正な価格での物件取得を推進
- ・新たに株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）よりA-（注7）の格付を取得し、グリーンボンド（注8）の発行が可能に
- ・LTV（注9）の低減、新規借入先からの調達、借入期間の長期化及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進
- ・ESG（注10）への取り組みを推進し、本業を通じて社会への貢献を目指す

（注1） 「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 3期連続で1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現（ロ）1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により、投資主価値を向上」をご参照ください。以下同じです。

（注2） 「インプライドキャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいいます。詳細については、後記「① 3期連続で1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現（イ）インプライドキャップレートを上回る適正な価格で、資本市場に配慮した機動的な物件取得を3期連続で実施」をご参照ください。以下同じです。

（注3） 「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4） 「CREグループ」とは、CRE（なお、スポンサーとしてのCREを、以下「スポンサー」ということがあります。）及びそのグループ会社をいいます。CREグループは、CRE並びにその子会社及び関連会社（2020年1月末日現在、連結子会社7社、関連会社8社）で構成されます。以下同じです。

（注5） 「パイプライン」とは、取得予定資産を除き、①本投資法人及び本資産運用会社並びにCREとの間で締結した2017年9月26日付スポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）（以下「スポンサーサポート契約」といいます。）に基づき本投資法人が既に優先的売買交渉権を取得している物件（以下「優先交渉物件」といいます。）、②CREが開発中の物件であり、今後同契約に基づき優先的売買交渉権が付与される予定の物件（以下「CRE開発中物件」といいます。）をいいます。なお、スポンサーサポート契約上、本投資法人又は本資産運用会社はCREグループが開発し保有する全ての物件について優先的売買交渉権を付与され、当該物件を取得する機会の提供を受けます（ただし、スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当するものを除きます。）が、かかる優先的売買交渉権が付与された場合であっても、本投資法人が、優先的売買交渉権が付与された物件の取得を義務付けられることはありません。以下同じです。

（注6） 本書の提出日現在、本投資法人は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、本書の提出日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳II、ロジスクエア枚方及び埼玉県ふじみ野市での開発計画の開発は完了しておらず、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本書の提出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、本書の提出日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外についても随時開発を進めていきます。

- (注7) 「A-」の格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。
- (注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。なお、本書の提出日現在、本投資法人はグリーンボンドを発行しておらず、また、グリーンボンドの発行を決定した事実はありません。以下同じです。
- (注9) 「LTV」とは、本投資法人の総資産額のうち、借入額の残高が占める割合をいいます。以下同じです。
- (注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 3期連続で1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現

(イ) インプライドキャップレートを上回る適正な価格で、資本市場に配慮した機動的な物件取得を3期連続で実施

本投資法人は、適正な価格での物件取得を実現し、取得予定資産の平均鑑定 NOI 利回り (注1) は、本投資法人のインプライドキャップレート 4.1% (注2) を上回る 4.8% となる予定です。このように、取得予定資産の平均鑑定 NOI 利回りが本投資法人のインプライドキャップレートよりも高いことは、本投資法人の既存のポートフォリオに対して投資家が要求していると考えられる不動産利回りよりも高い利回りで取得予定資産を購入することを意味し、その結果、本投資法人のポートフォリオの価値の向上、ひいては投資主価値の向上につながるものと本投資法人は考えています。

(注1) 取得予定資産の「平均鑑定 NOI 利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格 (以下の (注3) にて定義します。以下同じです。) の合計に対して各取得予定資産の鑑定 NOI (不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOI から敷金等の運用益や資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。以下同じです。) の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。平均鑑定 NOI 利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後*の実績値とは異なる可能性があります。以下同じです。

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

(注2) 「本投資法人のインプライドキャップレート」は、以下の計算式で算出した値を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

インプライドキャップレート = 年間巡航 NOI* ÷ {2020年6月12日時点の本投資法人の時価総額 + 第7期 (2019年12月期) 末時点の有利子負債額 + 2020年2月3日新規借入れの有利子負債額 + 第7期 (2019年12月期) 末時点の預り敷金 - (第7期 (2019年12月期) 末時点の現預金 - 第7期 (2019年12月期) 末時点の用途制限付預金)}

* 「年間巡航 NOI」は、保有資産のうち第7期 (2019年12月期) に取得したロジスクエア川越及びロジスクエア春日部に係る固定資産税及び都市計画税等が費用化されたと仮定し、第7期 (2019年12月期) 末時点において本投資法人が保有していた資産 (以下「第7期 (2019年12月期) 末時点の保有資産」といいます。) の実績 NOI (第7期における運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) の実績値を第7期 (2019年12月期) の運用期間を踏まえて年換算した数値をいいます。NOI から敷金等の運用益や資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。) の合計から上記固定資産税及び都市計画税等の見込額を控除し、第8期取得資産 (第2回公募増資 (以下の (注4) にて定義します。以下同じです。) による手取金等を用いて第8期 (2020年6月期) 中に取得した物件をいいます。以下同じです。) の2019年11月末日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定 NOI を加えた数値です。

(注3) 「取得予定価格」とは、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金をいいます。また、「取得価格」とは、各保有資産に係る信託受益権売買契約に記載された各信託受益権の売買代金をいい、取得価格及び取得予定価格を「取得 (予定) 価格」といいます。なお、かかる売買代金には、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。以下同じです。

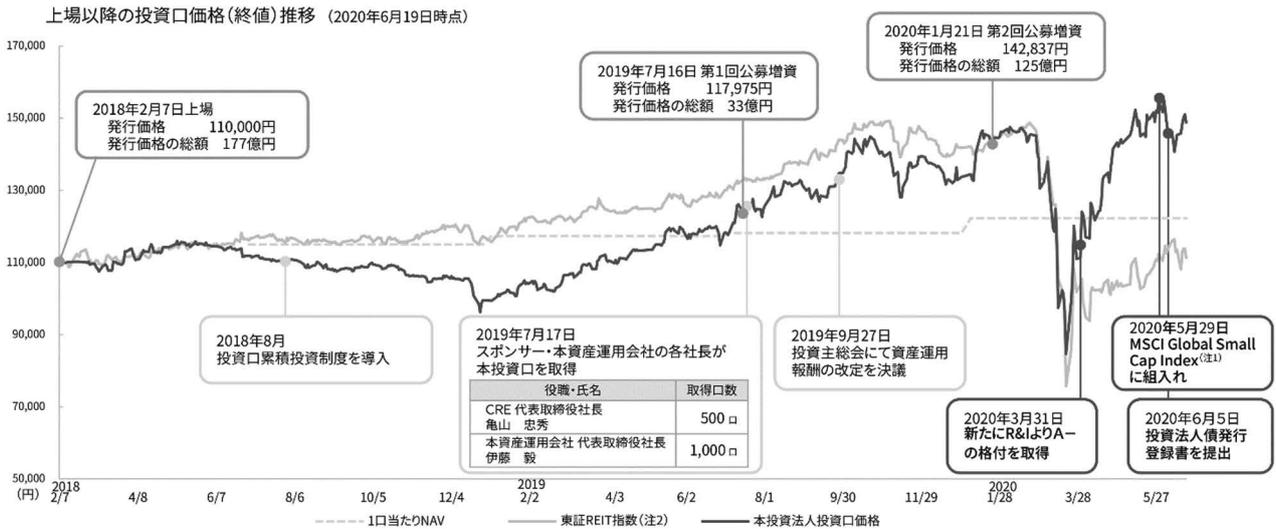
(注4) 「第1回公募増資」及び「第1回 P0」とは、上場後初となる2019年7月16日を払込期日として行われた公募増資をいい、「第2回公募増資」及び「第2回 P0」とは、2020年1月21日を払込期日として行われた前回の公募増資をいいます。また、第1回公募増資及び第1回 P0並びに第2回公募増資及び第2回 P0との対比で、本募集を「第3回公募増資」又は「第3回 P0」ということがあります。以下同じです。

<インプライドキャップレートを上回る適正な価格での物件取得>



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

＜資本市場に配慮した機動的な資金調達及び物件取得を実現＞



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

(注2) 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。

(ロ) 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により、投資主価値を向上本募集に伴う取得予定資産の取得を通じ、本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAV(注1)は131,369円となる見込みであり、第2回公募増資後の129,163円(注2)から1.7%上昇することにより投資主価値の向上を実現する見込みです。また、本募集後も1口当たり分配金の継続的な増加を図り、投資主価値の着実な向上を目指します。

(注1) 本募集及び本第三者割当後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。
 本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAV = (第7期(2019年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額 + 第2回公募増資による発行価額の総額 + 本募集による発行価額の総見込額 * 本第三者割当による発行価額の総見込額 * 第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額 ** 合計 - 第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 + 第8期取得資産の鑑定評価額 ** 合計 - 第8期取得資産の取得価格合計 + 取得予定資産の鑑定評価額 ** 合計 - 取得予定資産の取得予定価格合計 - 第7期(2019年12月期)の分配金総額) ÷ 本募集及び本第三者割当後の本投資法人の発行済投資口の総口数

* 本募集による発行価額の総見込額として9,676,000,000円、本第三者割当による発行価額の総見込額として465,000,000円を見込んでいます。かかる見込額は、2020年6月12日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(145,300円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり133,012円と仮定して算出したものです。また、本第三者割当による新投資口数の全部についてSMB C日興証券株式会社により申込みがなされることを前提としています。したがって、本募集若しくは本第三者割当における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合、又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について申込みがなされないこととなった場合には、本募集又は本第三者割当による発行価額の総額は前記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも低くなる可能性があります。逆に、実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集又は本第三者割当による発行価額の総額が前記金額よりも増加し、実際の取得予定資産取得後の1口当たりNAVは上記よりも高くなる可能性があります。

** 各保有資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」は、第6期(2019年6月期)末時点において本投資法人が保有していた資産(以下「第6期(2019年6月期)末時点の保有資産」といいます。)については2019年6月末日を、第7期(2019年12月期)末時点の保有資産については2019年12

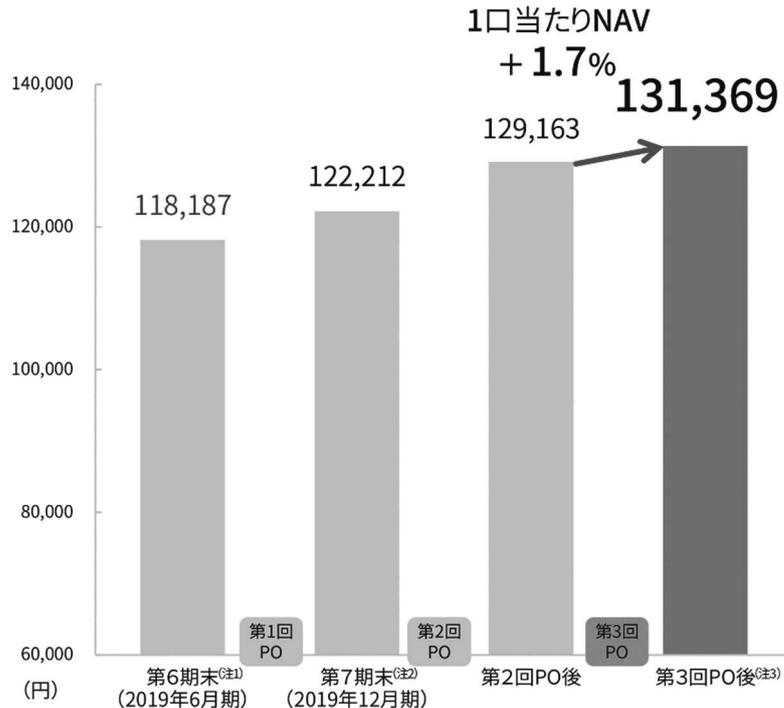
月末日を、第8期取得資産については2019年11月末日を、取得予定資産については2020年5月末日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額に基づき算出しています。詳細は、保有資産については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの (イ) 不動産等の概要 e. 不動産鑑定評価書等の概要」、第8期取得資産及び取得予定資産については後記「2 投資対象 (2) 第8期取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」をご参照ください。以下同じです。

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

(注2) 第2回公募増資後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。以下同じです。

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

< 1口当たりNAVが上昇 >



(注1) 第6期末の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

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

(注2) 第7期末の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求めています。

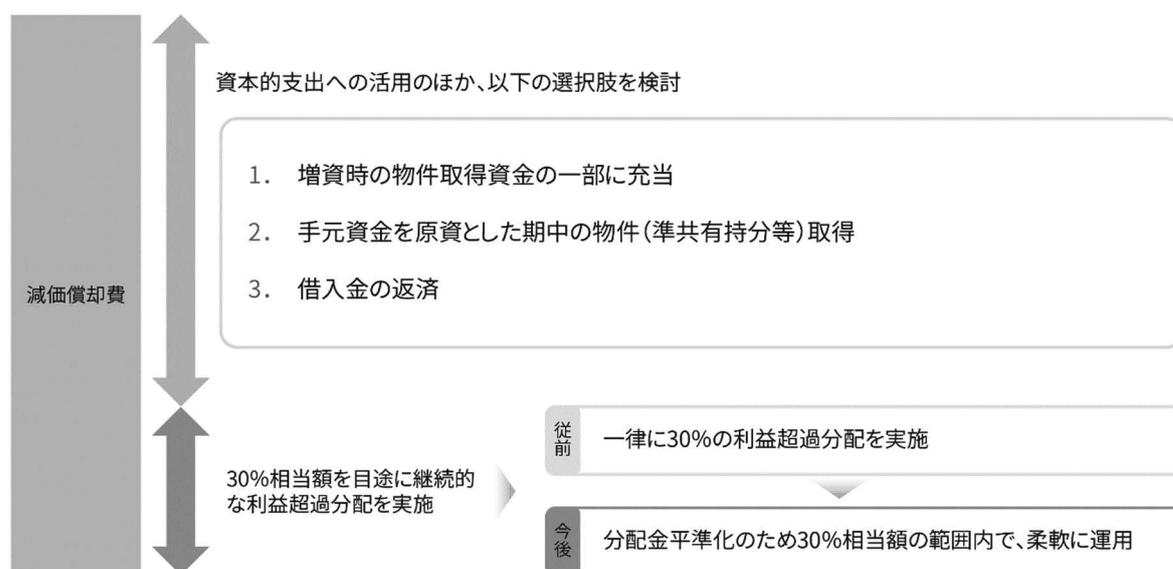
第7期末の1口当たりNAV = (第7期(2019年12月期)末時点の貸借対照表上の純資産額 + 第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の鑑定評価額合計 - 第7期(2019年12月期)末時点の保有資産の期末帳簿価額合計 - 第7期(2019年12月期)の分配金総額) ÷ 第7期(2019年12月期)末時点の本投資法人の発行済投資口の総口数

(注3) 第3回PO後の数値は、本募集及び本第三者割当後の1口当たりNAVの値を記載しています。

(ハ) 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、増資時の物件取得、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。)取得及び借入金の返済に活用し、30%相当額を目途に、継続的な利益超過分配を実施することとします。なお、本投資法人は従前、減価償却費の30%相当額を一律に利益超過分配に活用していましたが、今後は当該30%相当額の範囲内において、分配金平準化のために柔軟に運用することとします。

手元資金活用の考え方



② ロジスクエアへの投資によりポートフォリオの質を向上

(イ) 築年数、立地の良さ、キャッシュ・フローの安定性を重視し、従前のポートフォリオと同様の高品質を確保

本投資法人は、取得予定資産がいずれも、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 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。

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

(注1) 「第2回公募増資後」には、第2回公募増資に伴う第8期取得資産の取得が完了した時点である2020年2月3日において保有していた各資産に係る指標を記載しています。なお、各指標の基準時点については以下の各注をご参照ください。

(注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOI(第7期(2019年12月期)末時点の保有資産については2019年12月末日を、第8期取得資産については2019年11月末日を、取得予定資産については2020年5月末日を、それぞれ価格時点とする不動産鑑定評価書に基づく鑑定NOIをいいます。以下同じです。)の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。平均鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。

(注3) 「平均償却後鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対して、各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の合計が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して算出しています。

なお、各取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、ロジスクエア上尾:3.8%、ロジスクエア三芳:3.7%、ロジスクエア千歳:5.1%となっています。各取得予定資産の「償却後鑑定NOI利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定NOIから減価償却費の見込額を控除した数値の割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 「平均築年数」は、保有資産又は取得予定資産の築年数(各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から、2020年5月末日までの年数をいいます。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注5) 「稼働率」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る賃貸可能面積*の合計に対して賃貸面積**の合計が占める割合を、取得(予定)価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。

* 「賃貸可能面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。

** 「賃貸面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積の合計です。

(注6) 「平均賃貸借契約期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借契約期間(各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る賃貸借契約期間(複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間)をいいます。以下同じです。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約の契約期間としています。以下同じです。

(注7) 「平均賃貸借残存期間」は、本投資法人の保有資産又は取得予定資産の賃貸借残存期間(2020年5月末日から、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における各保有資産又は各取得予定資産に係る各賃貸借契約(当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パスルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約)に規定された賃貸借契約満了日までの期間をいいます。ただし、当該賃貸借契約に規定された賃貸借契約開始日が2020年6月1日以降である場合は、賃貸借契約開始日を起算点として

います。また、複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間とします。以下同じです。)を、取得(予定)価格で加重平均し、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

(注8) 「テナント数」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在におけるテナント数(当該保有資産又は当該取得予定資産につき、マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、固定賃料型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。以下同じです。)の合計を記載しています。以下同じです。

(注9) 「CRE開発比率」は、各時点において本投資法人が保有する資産(取得予定資産取得後は取得予定資産を含みます。)又は取得予定資産のうち、CRE、CREが出資(匿名組合出資を含みますが、これに限られません。)している特別目的会社又は株式会社コマース・アールイーが開発した資産の割合(取得(予定)価格ベース)をいいます。

<取得予定資産取得後のポートフォリオ>

物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定NOI利回り ^(注1) (%)	延床面積 ^(注2) (㎡)	築年数 ^(注3) (年)	テナント数(件)	BTS ^(注4)	稼働率 ^(注5) (%)	開発者 ^(注6)
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	10,300	4.8	40,907.13	4.0	1	BTS	100.0	CRE
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7,080	5.0	33,999.61	3.9	1	BTS	100.0	CRE
M-3	ロジスクエア久喜II	埼玉県久喜市	2,079	2,170	5.1	11,511.22	3.3	1	BTS	100.0	CRE
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	14,300	4.7	48,738.29	3.2	3	—	100.0	CRE
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7,390	4.9	25,355.82	3.2	1	—	100.0	CRE
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	6,640	5.2	32,904.90	3.1	2	—	100.0	CRE
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1,570	5.0	7,542.56	2.3	1	—	100.0	CRE
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5,300	5.1	21,315.54	2.0	1	BTS	100.0	CRE
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	8,580	4.6	28,817.59	7.0	1	—	100.0	CRE
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5,330	4.6	19,068.60	6.3	1	—	100.0	CRE
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	2,940	4.9	13,755.16	13.3	1	BTS	100.0	CRE
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	3,760	4.8	16,016.37	13.3	1	BTS	100.0	CRE
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	4,950	4.7	19,142.84	1.1	2	—	100.0	CRE
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	12,100	4.6	37,931.49	0.0	1	—	100.0	CRE
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	3,130	5.2	16,739.40	2.3	1	BTS	100.0	CRE
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1,500	6.5	19,760.00	2.6	1	—	100.0	CRE
16物件合計/平均			91,583	97,040	4.8	393,506.52	3.9	20	—	100.0	—

取得予定資産

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、各保有資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格に対する各保有資産又は各取得予定資産の鑑定NOIの割合であり、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。鑑定NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、本投資法人による取得予定資産取得後の実績値とは異なる可能性があります。

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

(注3) 「築年数」は、各物件に係る不動産登記簿上の新築年月から2020年5月末日までの年数を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

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

(注5) 「稼働率」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る賃貸可能面積*に対して賃貸面積**が占める割合を、百分率で小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

* 「賃貸可能面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。

** 「賃貸面積」は、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計です。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積の合計です。

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

(ロ) 現状、本投資法人の保有資産に新型コロナウイルス感染拡大の影響はなく、物流施設の賃貸需要は継続して堅調に推移

a. 現状、本投資法人の保有資産に新型コロナウイルス感染拡大の影響はなく、キャッシュ

ユ・フローは安定的

本投資法人の保有資産に係る各テナントとの間の賃貸借契約は、全て固定賃料を採用していますが、2020年6月19日現在、テナントから稼働状況や収支の悪化に起因した賃料減額や支払猶予の申入れはなく、結果として支払期日までに契約賃料全額を収受できています。更に、本投資法人のテナントの信用状況（注1）は、新型コロナウイルス感染拡大後においても従前と同じ水準で推移しており、2020年6月19日現在、新型コロナウイルス感染拡大に伴い各テナントの信用状況が悪化したというような事態は生じていません。また、保有資産に係る稼働率は、本投資法人が上場した2018年2月以降本書の提出日現在まで100%を維持しています（注2）。したがって、2020年6月19日現在、本投資法人の保有資産において、新型コロナウイルス感染拡大に伴う影響は特段存せず、本投資法人のキャッシュ・フローは引き続き安定的であるものと本投資法人は考えています。

（注1） 「本投資法人のテナントの信用状況」又は「テナントの倒産予測値」は、保有資産の各テナントの株式会社帝国データバンクの倒産予測値*を賃貸面積で加重平均し、百分率で小数第3位を四捨五入した数値です。以下同じです。

* 「倒産予測値」は、株式会社帝国データバンクが、信用調査と情報取材ネットワークにより蓄積したデータを元に、独自のデータ解析手法を用いて、企業が1年以内に倒産する確率を数値化したもので、0～100%の間の値で個別企業ごとに算出されます。

（注2） 「稼働率」は、2018年2月以降本書の提出日現在までの各月末日時点において本投資法人が保有していた各資産に係る賃貸可能面積*の合計に対して賃貸面積**の合計が占める割合を、取得価格で加重平均し、百分率で小数第2位を四捨五入した数値です。以下同じです。

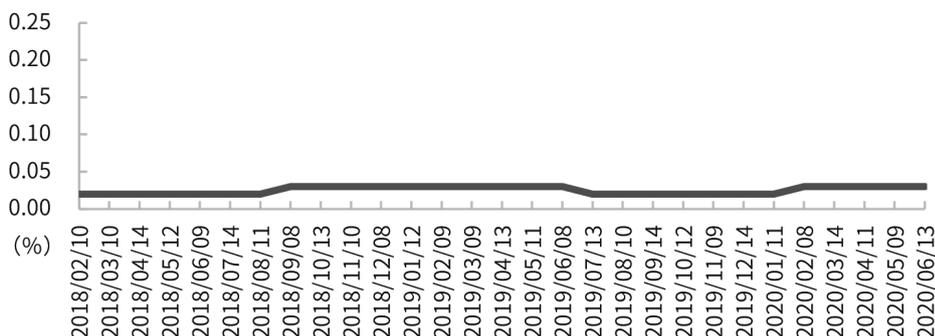
* 「賃貸可能面積」は、2018年2月以降本書の提出日現在までの各月末日時点において本投資法人が保有していた各資産について、各月末日時点における当該物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積です。

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

テナントからの賃料の支払猶予や賃料減額の要請はなし

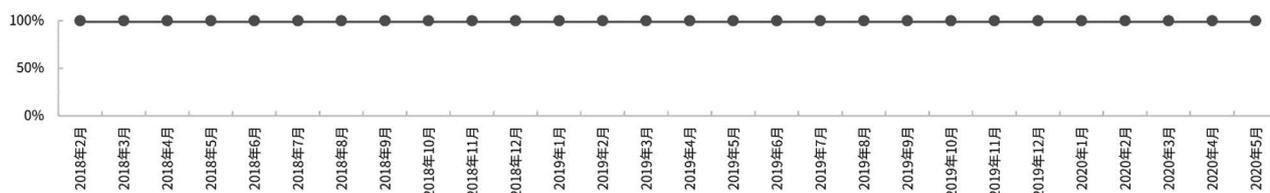
- ・ 2020年6月19日現在、テナントから稼働状況や収支の悪化に起因した支払猶予や賃料減額の申入れはありません。
- ・ 2020年6月19日現在、テナントからは支払期日までに契約賃料全額の支払いを受けていることを確認しています。

<テナントの倒産予測値>



出所：株式会社帝国データバンクの倒産予測値に基づき本資産運用会社が作成

<稼働率推移>

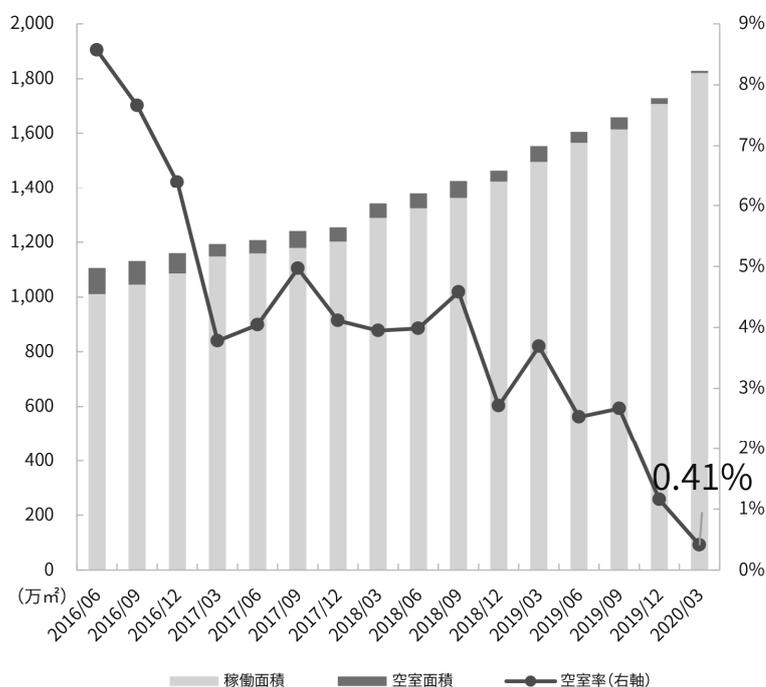


b. 物流施設の賃貸需要は継続して堅調に推移

2020年3月末日時点の首都圏(注)における物流施設の空室率は、2016年6月以降で最低を記録しており、0.41%となっています。首都圏において2020年第2四半期以降に計画されている約37万坪の新規供給に係るテナントについても約6割が既に内定しています。また、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、新型コロナウイルス感染拡大が与える中長期的な変化・影響として、「不測の事態に備えて在庫量の積み増し」を行うことを考えている割合が30%と最も高いという結果が得られています。したがって、今後、新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済活動の落込み等により需要が減少する可能性も否定できませんが、むしろ物流施設の賃貸需要が増加する可能性もあると考えられ、物流施設の賃貸需要は依然として堅調に推移する可能性が高いと本投資法人は考えています。

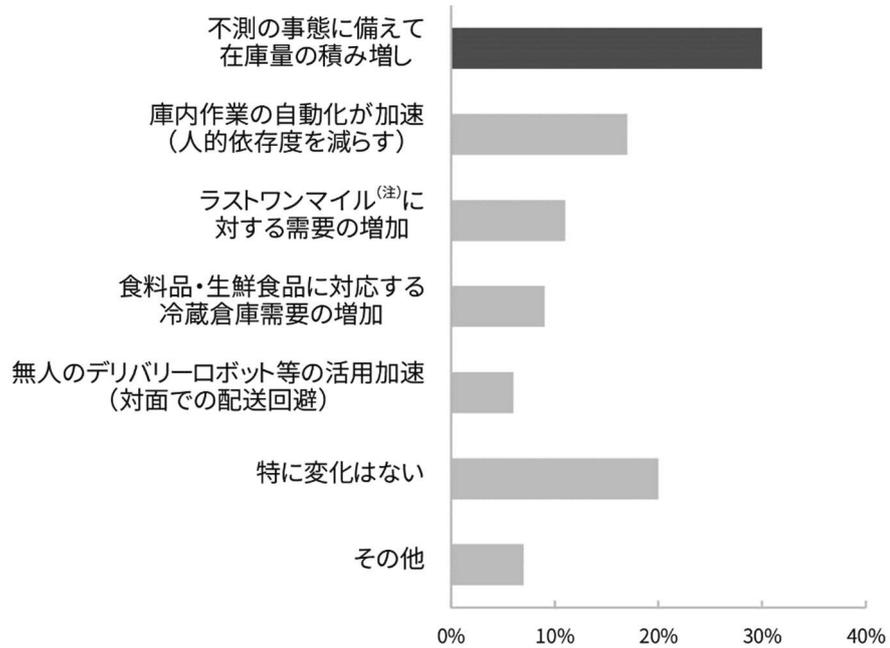
(注) 「首都圏」は、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、栃木県、群馬県及び山梨県を指します。以下同じです。

首都圏空室率推移



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

物流施設を利用するテナント企業が考える新型コロナウイルス感染拡大が与える中長期的な変化・影響



回答数：361

調査期間：2020年3月4日から2020年3月19日まで

調査対象：物流施設を利用するテナント企業

出所：シービーアールイー株式会社「新型コロナウイルス感染拡大が物流に与える影響」に基づき本資産運用会社が作成

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

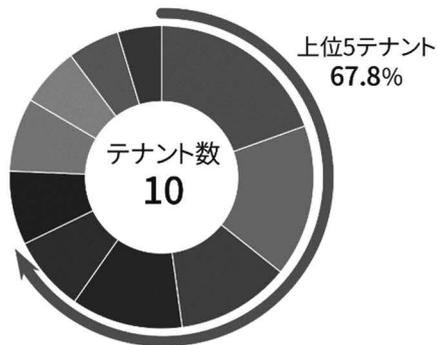
(ハ) 上場後3回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

a. 上場後3回の公募増資により、ポートフォリオの分散が進展

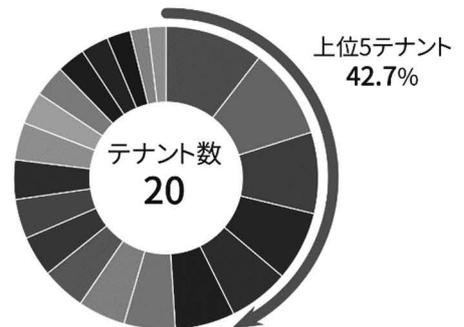
本投資法人においては、上場後約2年半で3回の公募増資を行うことにより、上位5テナント比率（賃貸面積ベース）及び賃貸借期限の分散（賃貸面積ベース）の二つの観点から、ポートフォリオの分散が進展する見込みです。

<テナント分散（賃貸面積ベース）>

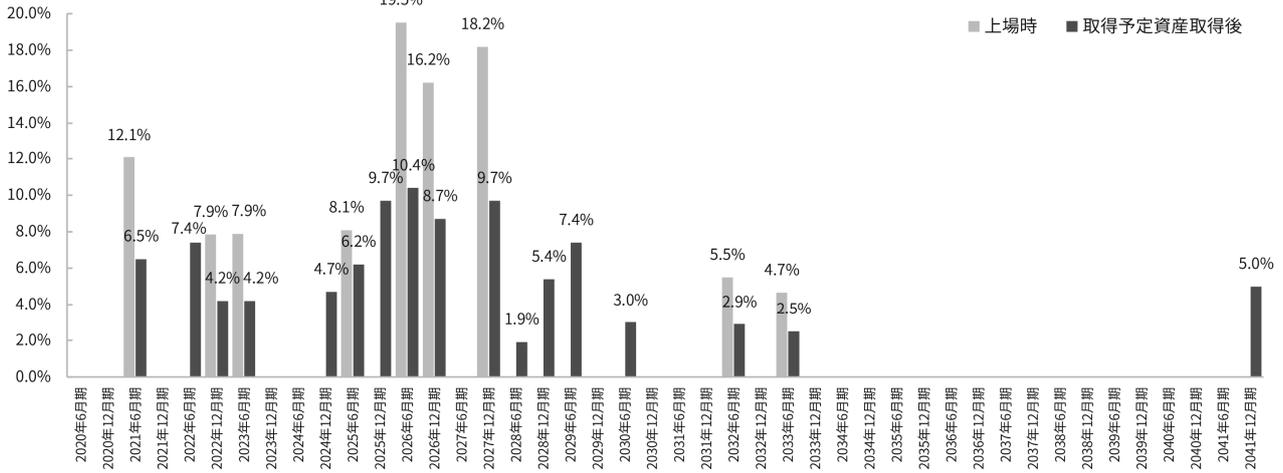
上場時 7物件



取得予定資産取得後 16物件



＜賃貸借期限の分散（賃貸面積ベース）＞



b. 首都圏2物件・地方1物件を取得

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。

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

保有資産、取得予定資産及びパイプラインの立地



- (注1) 開通年度未定の道路について、実際に開通することを保証できるものではありません。
- (注2) 本書の提出日現在、ロジスクエア大阪交野は2021年1月に、ロジスクエア三芳IIは2021年3月に竣工する予定であり、ロジスクエア枚方及び埼玉県ふじみ野市での開発計画は、竣工時期が未定です。
- (注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) 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。

パイプライン ^(注1)		取得予定資産取得後ポートフォリオ
合計 8 物件	延床面積 265,132 m ² + α (埼玉県ふじみ野市物件)	合計 16 物件 延床面積 393,506 m ² 取得(予定)価格合計 915 億円
 <p>ロジスクエア川越 II ①2019年6月 ②14,786.36m² ③埼玉県川越市</p>	 <p>ロジスクエア神戸西 ①2020年4月 ②16,049.62m² ③兵庫県神戸市</p>	 <p>ロジスクエア久喜</p>  <p>ロジスクエア羽生</p>  <p>ロジスクエア久喜 III</p>
 <p>ロジスクエア狭山日高(飯能) ①2020年6月 ②73,728.44m² ③埼玉県飯能市</p>	 <p>ロジスクエア大阪交野 ①2021年1月 ②80,661m² ③大阪府交野市</p>	 <p>ロジスクエア湘和東田</p>  <p>ロジスクエア新庄</p>  <p>ロジスクエア守谷</p>
 <p>ロジスクエア三芳 II ①2021年3月 ②18,096m² ③埼玉県三芳町</p>	<p>計画中</p>	 <p>ロジスクエア鳥居</p>  <p>ロジスクエア川越</p>  <p>ロジスクエア春日部</p>
<p>計画中</p>	 <p>住之江物流センター ①1992年1月 ②17,081.16m² ③大阪府大阪市</p>	 <p>ロジスクエア早加</p>  <p>ロジスクエア八潮</p>  <p>ロジスクエア瑞穂A</p>
<p>計画中</p>	<p>名称未定 ①2022年以降 ②未定(敷地123,389m²) ③埼玉県ふじみ野市</p>	 <p>ロジスクエア瑞穂B</p>  <p>ロジスクエア上庄</p>  <p>ロジスクエア三芳</p>



原則としてCREが開発し保有する物流関連施設の全てについて取得する機会の提供を受ける^(注2)



CRE ロジスティクスファンド投資法人

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



ロジスクエア千歳

(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、本書の提出日現在、パイプラインのうち、ロジスクエア大阪交野、ロジスクエア三芳II、ロジスクエア枚方及び埼玉県ふじみ野市での開発計画の開発は完了しておらず、完成予想図、竣工予定日及び予定面積は本書の提出日現在の計画に基づくものであり、また、ロジスクエア狭山日高(飯能)は、本書の提出日現在において開発完了直後であるため、開発時の計画に基づく完成予想図を掲載しており、実際とは異なる可能性があります。なお、本書の提出日現在のパイプラインを記載していますが、優先的売買交渉権はこれらの物件以外にも随時付与され、また、CREグループはこれらの物件以外についても随時開発を進めていきます。

(注2) スポンサーサポート契約に定める適用除外事由に該当するものを除きます。

(ロ) 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

a. 本投資法人の物件取得の考え方

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回・第2回公募増資と同様に、取得予定資産の平均鑑定NOI利回りがインプライドキャップレートを上回る水準であり、上記は可能と考える。
- **ブリッジ機能を活用する等、投資口価格に配慮した機動的な外部成長を行う。**
IPO時に3物件、第1回公募増資時に1物件をリース会社から取得。スポンサーの物件売却とリートの取得時期は調整可能。
- **手元資金を生かした、中規模の物件取得や準共有持分の取得も可能。**
延床面積5,000m²以上の物件が投資対象であり、減価償却費分の手元資金により数億～数十億円規模の物件取得が可能。
- **中期目標である資産規模1,000億円は早期達成にはこだわらず、投資主価値向上を伴いながら実施する^(注)。**
第4期(2018年6月期)決算説明資料においては上場後2～3年後の目標としたが、上記の通り早期達成にはこだわらず、投資口価格に配慮して実行する。

(注) あくまでも本書の提出日現在の目標であり、その実現を保証するものではありません。

b. CREの物件売却と開発の考え方

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。

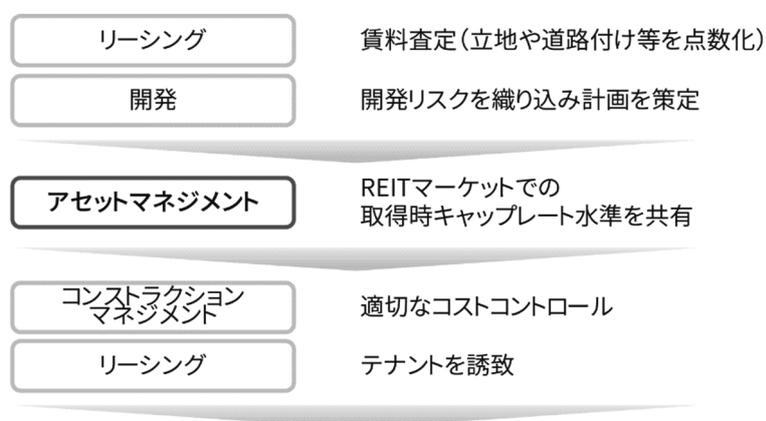
リートの中長期的な安定的運営がCREにとって最重要課題

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

(ハ) 新たにR&IよりA-の格付を取得し、グリーンボンドの発行が可能に

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

(注) 「A-」の格付は、本投資法人に対する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。以下同じです。

A- (安定的)

格付理由のポイント

- (1) 競争力の高い築浅物流施設で構成される良質なポートフォリオ
- (2) スポンサーパイプラインに基づく明確な資産規模の拡大見通し
- (3) 保守的な財務運営方針

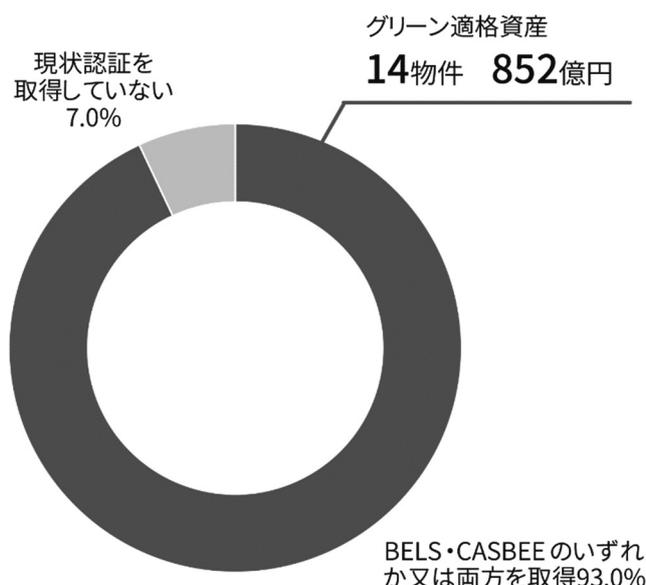
出所：R&Iの2020年3月31日付ニュースリリースに基づき本資産運用会社が作成

また、本投資法人は、グリーンボンドの発行に向けて、2020年6月5日に投資法人債の発行登録書を提出した上で、グリーンボンド発行に向けたグリーンファイナンス・フレームワークを策定し、同月26日に株式会社日本格付研究所(JCR)より当該フレームワークに対する評価として「JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位となる「Green1(F)」(注1)を取得しました。

なお、本投資法人の保有資産及び取得予定資産のうち、9割超がグリーン適格資産(注2)に該当します。

- (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) 「グリーン適格資産」とは、一定の適格クライテリアを満たす資産をいいます。本投資法人におけるグリーン適格資産に係る適格クライテリアは、以下のとおりであり、当該認証のいずれかを取得若しくは更新済又は今後取得若しくは更新予定の物件が、グリーン適格資産に該当します。以下同じです。
- ・DBJ Green Building 認証(注3)：5つ星又は4つ星
 - ・CASBEE(注4)：Sランク又はAランク
 - ・BELS(注5)：5つ星又は4つ星
- (注3) 「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4) 「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。
- (注5) 「BELS」とは、建築物省エネルギー性能表示制度をいい、国土交通省が定める「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン(2013)」に基づき、第三者機関が非住宅建築物を対象とした省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された制度をいいます(なお、2016年4月以降は、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。)第7条に基づく建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針(平成28年国土交通省告示第489号。その後の改正を含みます。)に定められた第三者認証制度の1つとなり、また、住宅が適用範囲に追加されています。)。本制度では、新築建物、既存建物に関わらず様々な尺度を基に第三者機関が省エネルギー性能を評価し、その評価は5段階(★～★★★★★)で表示されます。以下同じです。

環境認証取得物件の割合^(注)



(注) 取得予定資産取得後。取得（予定）価格ベース。

(二) LTVの低減、新規借入先からの調達、借入期間の長期化及び返済期限の分散により安定的な財務運営を推進

本投資法人は、以下のとおり、①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、2020年7月13日を借入実行日とする借入れ（以下「本借入れ①」といいます。）、及び②既存の借入金の一部の借換えを目的として、2020年7月31日を借入実行日とする借入れ（以下「本借入れ②」といい、本借入れ①と合わせて「本借入れ」と総称します。）を行う予定です。

<本借入れ①>

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	2020年 7月13日	7,400	変動	基準金利 (注3) +0.500	2026年 7月31日	6.1年	期限一 括返済	無担保 無保証
短期 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	2020年 7月13日	600	変動	基準金利 (注4) +0.300	2021年 1月29日	0.6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	2020年 7月13日	880	変動	基準金利 (注4) +0.300	2021年 7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	2020年 7月13日	400	変動	基準金利 (注4) +0.300	2021年 7月30日	1.0年	期限一 括返済	無担保 無保証

<本借入れ②>

区分 (注1)	借入先	借入 予定日	借入予定 金額 (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	2020年 7月31日	2,550	変動	基準金利 (注3) +0.525	2027年 1月29日	6.5年	期限一 括返済	無担保 無保証
短期 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	2020年 7月31日	1,150	変動	基準金利 (注4) +0.300	2021年 1月29日	0.5年	期限一 括返済	無担保 無保証

- (注1) 「長期借入金」とは、借入期間が1年超の借入れをいい、「短期借入金」とは、借入期間が1年以下の借入れをいいます。以下同じです。
- (注2) 本借入れ①における「借入予定金額(上限)」は、本書の提出日現在の借入予定金額の上限額を記載しており、実際の借入金額は、借入予定金額(上限)の範囲内で、本募集における手取金額等の事情を勘案して変動する可能性があります。また、上記各借入れのうちいずれかの借入れの全部又は一部が行われない可能性があり、最終的には、本募集の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定されます。
- (注3) 「基準金利」とは、各利払日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBOR(365日ベース)をいいます。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。また、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化する予定です。
- (注4) 「基準金利」とは、各利払日の直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日の午前11時における利息計算期間に対応する期間の一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1か月日本円TIBOR(365日ベース)をいいます。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。なお、上記借入先に支払われる融資関連手数料は含んでいません。
- (注5) 本借入れについては、本書の提出日現在、金銭消費貸借契約は締結しておらず、アレ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。

本借入れ後(2020年7月31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(2020年7月31日予定)」の各数値は、本借入れ①については、本書の提出日現在の借入予定金額の上限額で借入れを行うことを仮定した数値ではなく、2020年6月12日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(145,300円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり133,012円と仮定した場合に借り入れることが予定されていない予備的な枠としての400百万円の借入金及び取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している880百万円の借入金を除いた想定借入額(8,000百万円)に基づき、更に、本借入れ②及び当該借入金による既存の借入金の一部の返済を踏まえて算出した、2020年7月31日時点における数値です。本借入れ①の金額及び条件は、本募集による手取金等の事情を勘案した上、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(2020年7月31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予備的な枠である400百万円の借入れが行われることもあります。更に、本借入れ②に係る条件等も借入実行時までに変更されることがあります。したがって、本借入れ後(2020年7月31日予定)の各数値は、2020年7月31日の実際の各数値と一致するとは限りません。また、本借入れ後(2020年7月31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、各時点における各有利子負債の借入残存期間(2020年7月31日から各有利子負債の返済期日までの期間)を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。
- (注3) 第7期(2019年12月期)末の本投資法人のLTVは、47.7%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①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ない予備的な枠としての400百万円の借入金及び取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している880百万円の借入金を除いた想定借入額ベースで45.9%となります。なお、本借入れ①の金額及び条件は、本募集による手取金等の事情を勘案した上、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予備的な枠である400百万円の借入れが行われることもあります。更に、本借入れ②に係る条件等も借入実行時までに変更されることがあります。したがって、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。
- $$\text{本借入れ後のLTV} = \{ \text{第7期(2019年12月期)末時点の有利子負債額} + 2020年2月3日新規借入れの有利子負債額 + \text{本借入れ①による想定借入額(8,000百万円)} \} \div \{ \text{第7期(2019年12月期)末時点の総資産額} + 2020年2月3日新規借入れの有利子負債額 + \text{本借入れ①による想定借入額(8,000百万円)} + \text{第2回公募増資による発行価額の総額} + \text{本募集による発行価額の総見込額} + \text{本第三者割当による発行価額の総見込額} \}$$
- なお、上記の本借入れ後のLTVの試算については、本借入れ①について、本書の提出日現在の借入予定金額の上限額で借入れを行うことを仮定した数値ではなく、2020年6月12日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(145,300円)を基準として、発行価額を本投資口1口当たり133,012円と仮定した場合に借り入れることが予定されていない予備的な枠としての400百万円の借入金及び取得予定資産取得後に還付される消費税還付金を原資として返済を行うことを予定している880百万円の借入金を除いた想定借入額(8,000百万円)に基づき、更に、本借入れ②及び当該借入金による既存の借入金の一部の返済を踏まえて算出した、2020年7月31日時点における数値です。なお、本募集及び本第三者割当による発行価額の総見込額についても同様に2020年6月12日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(145,300円)を基準とした仮定に基づいて算出しています。本募集及び本第三者割当による発行価額の総見込額の詳細については、前記「① 3期連続で1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長を実現 (ロ) 1口当たり分配金・1口当たりNAVの向上に資する外部成長により、投資主価値を向上」中の(注1)をご参照ください。

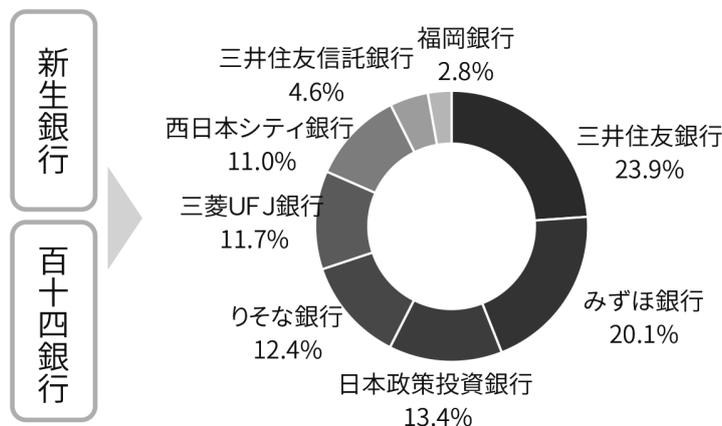
<借入期間の長期化を推進>

	本借入れ前	本借入れ後	差異
有利子負債額	2020年5月末 35,719百万円	2020年7月31日予定 43,719百万円	+8,000百万円
平均残存年数(注)	2020年7月31日時点 2.8年	2020年7月31日時点 3.7年	+0.9年

(注) 「平均残存年数」は、各時点における各有利子負債の借入残存期間(2020年7月31日から各有利子負債の返済期日までの期間)を各有利子負債の残高で加重平均して算出しています。

また、本投資法人は、多様な金融機関から借入れを実施し、バンクフォーメーションの更なる安定化を図ります。本募集に伴う借入れについては、新たに株式会社新生銀行及び株式会社百十四銀行から借入れを実施予定です。

<本借入れ前のバンクフォーメーション>

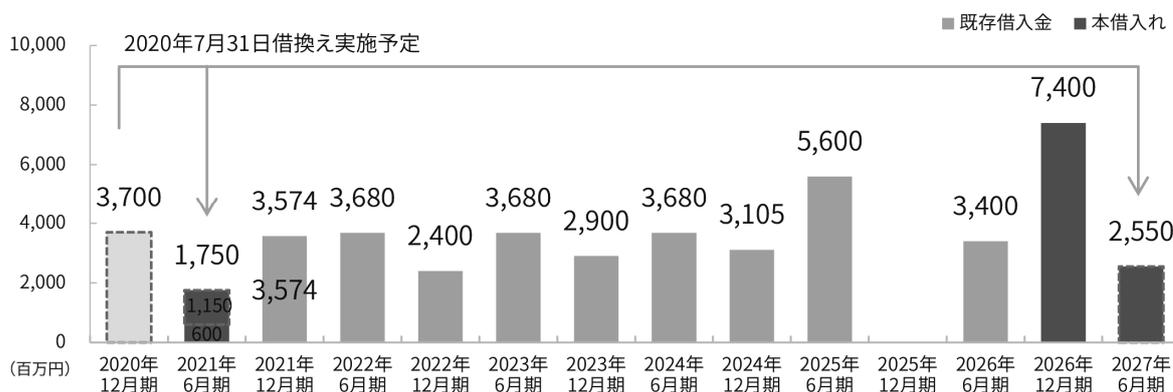


(注1) 本借入れ前(2020年5月末日時点)における有利子負債総額に占める各金融機関の借入れの元本額の割合を算出しています。

(注2) 企業名は略称を使用しています。

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

<返済期限の分散を推進>



<負債に対する考え方>

- 本投資法人のLTVの水準は45%程度とし、原則として50%が上限。
- 上記水準は他上場物流リートよりやや高い水準ではあるが、長期契約によりキャッシュ・フローが安定しているため、借入を有効に活用することを選択。
- 長期・固定金利で借入をすることで、長期安定性に重点を置いた財務運営を遂行。

(ホ) ESGへの取り組みを推進し、本業を通じて社会への貢献を目指す

a. Environment

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

また、本投資法人の保有資産及び取得予定資産 16 物件中 10 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おり、非常用電源としても利用可能であるため、テナントの BCP 対策にも寄与しています。

また、保有資産及び取得予定資産（注）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。

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

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

取得予定資産

b. Social

(a) テナントの事業継続性・快適性の向上

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

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

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

(b) 投資家への積極的な情報発信

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

また、新型コロナウイルスの感染が拡大していた2020年3月から5月においても、海外投資家及び地方金融機関と24件の電話会議を実施し、通常時と変わらぬ対話を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9名の中で資格保有者（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77.8%、不動産証券化協会認定マスターが77.8%、日本証券アナリスト協会検定会員が33.3%、不動産コンサルティングマスターが11.1%となっています。

また、リフレッシュ・業務スペースの拡大や時差出勤・在宅勤務の導入、四半期ごと

の社長による全従業員との面談等、職場環境の整備にも取り組み、離職率0%（注）を達成しています。

（注） 「離職率」は直近1年間（2019年6月から2020年5月まで）の実績です。

（d）地域・社会の発展への貢献

CREは、将来ロジスティクスやサプライチェーンマネジメントに携わる人材の育成を目的に、上智大学において寄付講座を開講しています。加えて、物流施設開発時に行政による発掘作業及び記録保存、見学会や説明会の実施に協力しています。

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したり、さいたま国際マラソンに際して通行制限に協力する等、地域・社会の発展への貢献も意識しています。

c. Governance

（a）より投資主利益と合致した資産運用報酬体系への変更

本投資法人及び本資産運用会社は、より投資主利益と合致した資産運用報酬体系を導入するため、2019年9月27日付の本投資法人の投資主総会にて規約変更を決議し、2020年6月期より、資産運用報酬体系を変更しました。当該変更においては、総資産ベース及び当期純利益ベースの運用報酬を減額し、新たに1口当たり当期純利益ベースの運用報酬を設けることにより、1口当たり当期純利益との連動性が高まり、より投資主利益と合致した報酬体系となりました。また、従前の資産運用報酬体系では、売却時報酬が、投資主利益を毀損するような売却損を計上する物件売却を行った場合でも報酬が発生する仕組みとなっていたことから、これを廃止しました。

<変更前及び変更後の資産運用報酬体系>

	変更前	変更後
運用報酬1	総資産額×0.4%（上限）	減額 総資産額×0.325%（上限）
運用報酬2	税引前当期純利益×5.0%（上限）	減額 税引前当期純利益×4.0%（上限）
運用報酬3	—	新設 1口当たり当期純利益×10,000
取得時報酬	取得価額×1.0%（上限） （利害関係者との取引は0.5%（上限））	取得価額×1.0%（上限） （利害関係者との取引は0.5%（上限））
売却時報酬	売却価額×0.5%（上限）	廃止 —

（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、本資産運用会社のほぼ全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	1,107口
	常務取締役	岡 武志	59口
	従業員 10名中9名が本投資口を保有		

（注） 2020年5月末日時点。本資産運用会社の従業員9名は、2019年12月末日時点で本投資口を合計81口保有しています。また、各保有口数は1口未満を切り捨てて記載しています。

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

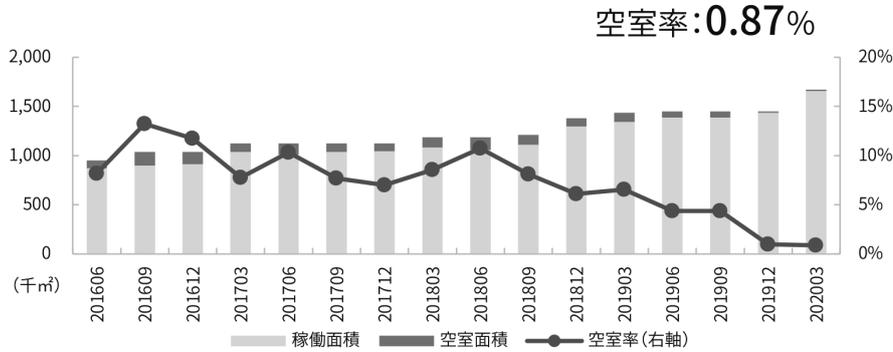
(注) 本書の提出日現在

(2) 補足情報

① 埼玉県関越東北道エリアの市場動向

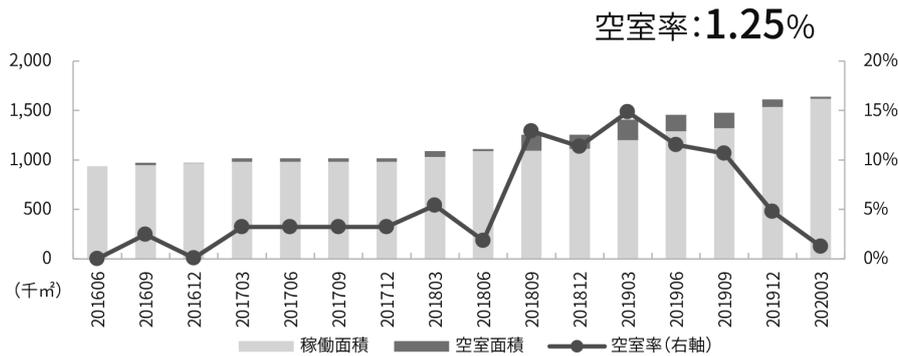
(イ) 埼玉県関越道エリア

保有資産のうちロジスクエア川越、ロジスクエア瑞穂A及びロジスクエア瑞穂Bが位置する埼玉県関越道エリアにおける大型倉庫の空室率は、2020年第1四半期において0.87%となっています。



(ロ) 埼玉県東北道エリア

保有資産のうちロジスクエア久喜、ロジスクエア羽生、ロジスクエア久喜II及びロジスクエア春日部、並びに取得予定資産のうちロジスクエア上尾が位置する埼玉県東北道エリアにおける大型倉庫の空室率は、2020年第1四半期において1.25%となっています。



② 安定的運営が可能な契約形態

本投資法人は、保有資産について、多くの場合、テナントが契約期間内に中途解約する際には、その後の未経過賃料相当分が違約金となる等（注）安定的運営が可能な契約形態を採用しており、取得予定資産についても、原則として、同様の契約形態を採用する予定です。また、契約満了日の1年前に再契約の締結又は期間満了による終了の意向確認を行います。

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

固定賃料比率（注）

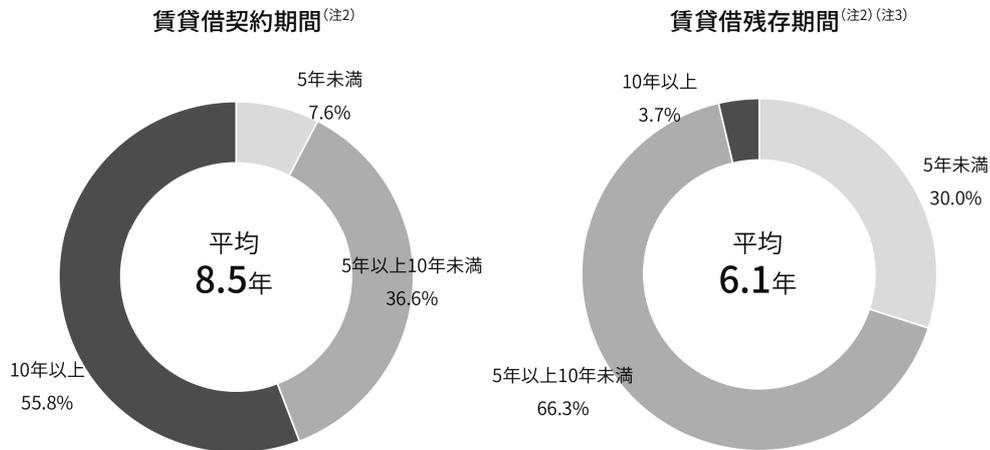


（注） 「固定賃料比率」とは、各保有資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における、各保有資産及び各取得予定資産の全賃貸借契約に占める固定賃料型の賃貸借契約の比率（賃貸面積ベース）をいいます。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につ

き、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約としています。

③ 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16物件のうち13物件について、テナントが専用センター（注1）として利用しており、長期の賃貸借契約が締結可能となっています。



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

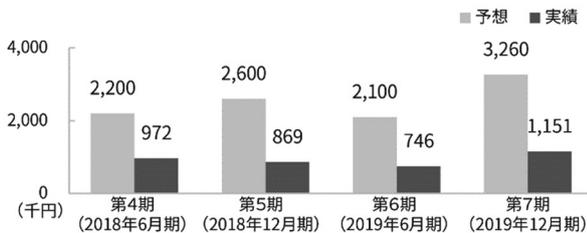
(注2) 取得予定資産取得後。なお、各物件に係る賃貸借契約期間又は賃貸借残存期間（複数の賃貸借契約がある場合は、賃貸面積で加重平均した期間）を、取得（予定）価格で加重平均して算出しています。

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

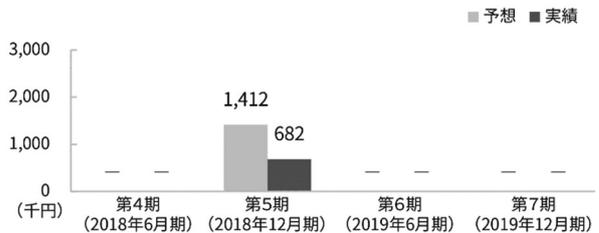
④ 修繕費・資本的支出

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

修繕費推移

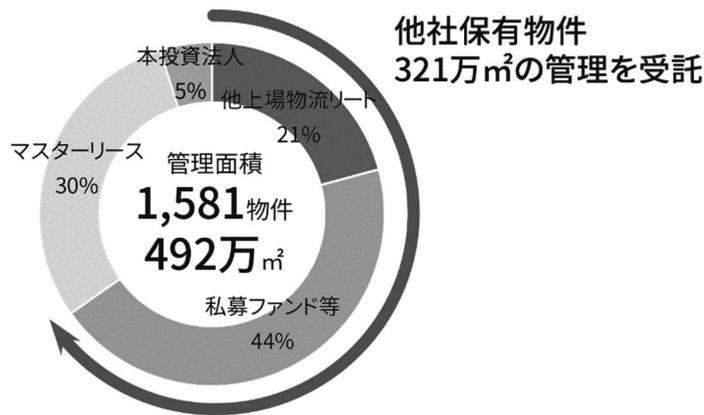


資本的支出推移



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、他上場物流リート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102万㎡に及びます。本投資法人は、プロパティマネジメントをスポンサーに委託することにより、スポンサーの492万㎡（注）の管理実績に基づくノウハウを活用することができると考えています。



(注) 2019年7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 本投資法人の保有資産（外部取得物件（注）を除く）に関するリーシング完了時期について

CREは、開発した施設について自らテナント誘致活動を行っていますが、外部取得物件を除く保有資産に関するリーシング完了時期（賃貸借条件の骨子について合意に至る等により、対象となる資産のテナントが確定した時点をいいます。）は以下のとおりとなっています。これらの資産はいずれも、建物の竣工前又は竣工後4か月～7か月でリーシング完了時期を迎えており、このことは、CREのリーシング力の高さを示すものであると本投資法人は考えています。

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

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

2 投資対象

(1) 第8期取得資産及び取得予定資産の概要

① 第8期取得資産及び取得予定資産の概要

本投資法人は、2020年2月3日付で、第8期取得資産を取得しました。また、本投資法人は、本募集及び本借入れにより調達する資金並びに手元資金により、取得予定資産を取得することを予定しています。取得予定資産の取得予定価格の合計は17,908百万円です。

本投資法人は、取得予定資産について、2020年6月29日付で、各取得予定資産の売主との間で各信託受益権の売買契約（以下「本件売買契約」と総称します。）を締結しています。

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

なお、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8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8期取得資産							
M-9	ロジスクエア 草加	8,109	8,580	94.5	国内リース会社 (注7)	2020年2月3日	所有権
M-10	ロジスクエア 八潮	5,073	5,330	95.2	国内リース会社 (注7)	2020年2月3日	所有権
M-11	ロジスクエア 瑞穂A	2,794	2,940	95.0	国内リース会社 (注7)	2020年2月3日	所有権
M-12	ロジスクエア 瑞穂B	3,584	3,760	95.3	国内リース会社 (注7)	2020年2月3日	所有権
第8期取得資産 小計／平均		19,560	20,610	94.9	—	—	—
取得予定資産							
M-13	ロジスクエア 上尾	4,908	4,950	99.2	株式会社シー アールイー	2020年7月13日	所有権
M-14	ロジスクエア 三芳	11,700	12,100	96.7	株式会社シー アールイー	2020年7月13日	所有権
O-2	ロジスクエア 千歳	1,300	1,500	86.7	株式会社シー アールイー	2020年7月13日	所有権
取得予定資産 小計／平均		17,908	18,550	96.5	—	—	—
合計／平均		37,468	39,160	95.7	—	—	—

- (注1) 「物件番号」は、第8期取得資産及び取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符号とともに、番号を付して記載しています。なお、首都圏に所在する物流関連施設は「M」、首都圏以外の地域に所在する物流関連施設は「O」の符号を付して記載しています。以下同じです。
- (注2) 「取得(予定)価格」は、各第8期取得資産及び各取得予定資産に係る売買契約書に記載された各第8期取得資産及び各取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 各第8期取得資産及び各取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、第8期取得資産については2019年11月末日を、取得予定資産については2020年5月末日を、それぞれ価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を記載しています。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8期取得資産又は各取得予定資産の取得(予定)価格を不動産鑑定評価額で除した値をいい、小数第2位を四捨五入しています。なお、小計欄又は合計欄には、第8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8期取得資産又は各取得予定資産に係る売買契約に記載された各信託受益権の譲渡実行日を記載しています。なお、取得予定資産に係る取得予定年月日は、本投資法人及び売主の間で合意の上、変更されることがあります。以下同じです。
- (注6) 「権利形態」は、各信託不動産に係る土地及び建物に関して、信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。ただし、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳については、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。また、ロジスクエア上尾については、本書の提出日現在、当該不動産の一部について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、当該信託未設定部分を追加信託し、当該不動産に係る信託受益権(追加信託に係る信託受益権を含みます。)を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、かかる信託設定時に、信託受託者となることが予定されている者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
- (注7) 取得先からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ず非開示としています。なお、取得先は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

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8期取得資産			
M-9	ロジスクエア草加	三菱UFJ信託銀行株式会社	2040年2月29日
M-10	ロジスクエア八潮	三菱UFJ信託銀行株式会社	2040年2月29日
M-11	ロジスクエア瑞穂A	みずほ信託銀行株式会社	2040年2月29日
M-12	ロジスクエア瑞穂B	みずほ信託銀行株式会社	2040年2月29日
取得予定資産			
M-13	ロジスクエア上尾	三菱UFJ信託銀行株式会社	2040年7月31日
M-14	ロジスクエア三芳	三井住友信託銀行株式会社	2040年7月31日
O-2	ロジスクエア千歳	三菱UFJ信託銀行株式会社	2040年7月31日

- (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、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳については、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。また、ロジスクエア上尾については、本書の提出日現在、当該不動産の一部について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、当該信託未設定部分を追加信託し、当該不動産に係る信託受益権(追加信託に係る信託受益権を含みます。)を本投資法人に譲渡することを予定しています。そのため、かかる信託設定時に、信託受託者となることが予定されている者を記載しています。

- (注2) 「信託期間満了日」は、本書の提出日現在有効な信託契約に基づいて記載しています。ただし、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳については、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。また、ロジスクエア上尾については、本書の提出日現在、当該不動産の一部について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、当該信託未設定部分を追加信託し、当該不動産に係る信託受益権(追加信託に係る信託受益権を含みます。)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8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8期取得資産												
M-9	ロジスクエア 草加	埼玉県 草加市	15,056.45	28,817.59	2013年 6月14日	8,109	41.5	非開示 (注6)	29,073.87	29,073.87	1	100.0
M-10	ロジスクエア 八潮	埼玉県 八潮市	10,507.68	19,068.60	2014年 1月31日	5,073	25.9	非開示 (注6)	18,330.05	18,330.05	1	100.0
M-11	ロジスクエア 瑞穂A	東京都 瑞穂町	13,223.33	13,755.16	2007年 2月5日	2,794	14.3	非開示 (注6)	13,471.04	13,471.04	1	100.0
M-12	ロジスクエア 瑞穂B	東京都 瑞穂町	15,371.92	16,016.37	2007年 2月5日	3,584	18.3	非開示 (注6)	15,708.00	15,708.00	1	100.0
第8期取得資産小計／平均			54,159.38	77,657.72	—	19,560	100.0	1,065	76,582.96	76,582.96	4	100.0
取得予定資産												
M-13	ロジスクエア 上尾	埼玉県 上尾市	12,737.24	19,142.84	2019年 4月7日	4,908	27.4	非開示 (注6)	19,127.67	19,127.67	2	100.0
M-14	ロジスクエア 三芳	埼玉県 三芳町	18,786.09	37,931.49	2020年 5月24日	11,700	65.3	非開示 (注6)	37,931.49	37,931.49	1	100.0
O-2	ロジスクエア 千歳	北海道 千歳市	49,599.00	19,760.00	2017年 11月9日	1,300	7.3	非開示 (注6)	19,760.00	19,760.00	1	100.0
取得予定資産小計／平均			81,122.33	76,834.33	—	17,908	100.0	1,002	76,819.16	76,819.16	4	100.0
合計／平均			135,281.71	154,492.05	—	37,468	100.0	2,067	153,402.12	153,402.12	8	100.0

(注1) 「敷地面積」は、各第8期取得資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、各第8期取得資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積も含まれます。

(注3) 「建築時期」は、各第8期取得資産又は各取得予定資産に関し、不動産登記簿上の主たる建物の新築年月日を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、第8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8期取得資産又は各取得予定資産の取得（予定）価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「年間賃料（消費税別）」は、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。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8期取得資産又は各取得予定資産についてはその合計額であり、消費税を含みません。以下同じです。）を記載しています。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8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、ロジスクエア上尾及びロジスクエア三芳について、パススルー型マスターリース契約が締結され又は締結が予定されているため、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、以下のとおり固定する合意を行っています。

ロジスクエア上尾 2020年7月13日から2020年12月31日まで 月額22,491,829円、2021年1月1日から2021年7月31日まで 月額23,016,648円

ロジスクエア三芳 2020年7月13日から2020年8月31日まで 月額19,595,510円、2020年9月1日から2021年7月31日まで 月額51,371,343円

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

(注7) 「賃貸可能面積」は、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下（注10）において同じです。

(注8) 「賃貸面積」は、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該第8期取得資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積を記載しています。以下（注10）において同じです。

(注9) 「テナント数」は、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の数を記載しています。なお、当該第8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、固定賃料型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。

(注10) 「稼働率」は、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

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第8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8期取得資産										
M-9	ロジスクエア草加	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年 11月30日	8,580	8,400	8,790	4.2	8,490	1~4年 度4.1 5~9年 度4.2 10年度 以降4.3	4.4
M-10	ロジスクエア八潮	株式会社 谷澤総合鑑定所	2019年 11月30日	5,330	5,310	5,410	4.2	5,290	1~5年 度4.1 6年度以 降4.3	4.4
M-11	ロジスクエア瑞穂A	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 11月30日	2,940	2,780	2,980	4.4	2,920	4.2	4.6
M-12	ロジスクエア瑞穂B	大和不動産鑑定 株式会社	2019年 11月30日	3,760	3,210	3,790	4.4	3,740	4.2	4.6
取得予定資産										
M-13	ロジスクエア上尾	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年 5月31日	4,950	4,840	5,020	4.5	4,920	1~10年 度4.3 11年度 4.5	4.6
M-14	ロジスクエア三芳	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 5月31日	12,100	11,200	12,200	4.4	11,900	4.0	4.5
O-2	ロジスクエア千歳	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年 5月31日	1,500	1,730	1,510	5.4	1,490	5.3	5.5

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第8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8期取得資産					
M-9	ロジスクエア草加	株式会社アースアプレイザル	—	—	75,710
M-10	ロジスクエア八潮	株式会社アースアプレイザル	—	—	59,224
M-11	ロジスクエア瑞穂A	大和不動産鑑定株式会社	—	—	96,068
M-12	ロジスクエア瑞穂B	大和不動産鑑定株式会社	—	—	79,852
取得予定資産					
M-13	ロジスクエア上尾	大和不動産鑑定株式会社	—	—	40,345
M-14	ロジスクエア三芳	株式会社アースアプレイザル	—	—	102,858
O-2	ロジスクエア千歳	大和不動産鑑定株式会社	—	—	60,113

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

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

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

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

⑥ 第8期取得資産及び取得予定資産に係る設計者、施工者、確認検査機関、構造設計者及び構造計算確認機関

第8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8期取得資産						
M-9	ロジスクエア草加	株式会社大林組 一級建築士事務所	株式会社大林組	一般財団法人 日本建築センター	株式会社大林組 一級建築士事務所	株式会社都市居住評価センター
M-10	ロジスクエア八潮	株式会社銭高組 一級建築士事務所	株式会社銭高組	株式会社都市居住評価センター(建築物) 株式会社国際確認検査センター(工作物)	株式会社銭高組 一級建築士事務所	一般財団法人日本建築設備・昇降機センター
M-11	ロジスクエア瑞穂A	株式会社フジタ 一級建築士事務所	株式会社フジタ 東京支店	株式会社都市居住評価センター	株式会社フジタ 一級建築士事務所	－(注)
M-12	ロジスクエア瑞穂B	株式会社フジタ 一級建築士事務所	株式会社フジタ 東京支店	株式会社都市居住評価センター	株式会社フジタ 一級建築士事務所	－(注)
取得予定資産						
M-13	ロジスクエア上尾	鈴与建設株式会社 一級建築士事務所	鈴与建設株式会社	日本 ERI 株式会社	株式会社フレームアーツ構造・設備設計 一級建築士事務所	一般財団法人日本建築センター
M-14	ロジスクエア三芳	株式会社奥野設計 横浜事務所 株式会社初雁工務店	株式会社初雁工務店	株式会社 東京建築検査機構	MNQ 構造デザイン 一級建築士事務所 新日鉄住金エンジニアリング株式会社 一級建築士事務所	アウェイ建築評価ネット株式会社
O-2	ロジスクエア千歳	JFE シビル株式会社 一級建築士事務所	JFE シビル株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社	JFE シビル株式会社 一級建築士事務所	一般財団法人 日本建築設備・昇降機センター

(注) 構造計算適合性判定制度が法制化される前に建築されているため、該当事項はありません。なお、本投資法人は、2019年7月に大和不動産鑑定株式会社より、これらの物件について構造計算の検証結果に関するレポートを取得しています。

⑦ 地震リスク調査報告書の概要

各第8期取得資産及び各取得予定資産に係る地震予想損失率PML値（再現期間475年で生じる損害の予想損失額を再調達価格に対する比率（％）で示したものをいいます。以下同じです。）は、以下のとおりです。各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された、SOMPOリスクマネジメント株式会社による「地震リスク（PML）評価報告書〔レベル2〕」に基づいて記載しています。なお、本書の提出日現在、第8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2.22%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8期取得資産			
M-9	ロジスクエア草加	SOMPO リスクマネジメント株式会社	3.14
M-10	ロジスクエア八潮	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2.94
M-11	ロジスクエア瑞穂A	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.75
M-12	ロジスクエア瑞穂B	SOMPO リスクマネジメント株式会社	4.75

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 (%)
取得予定資産			
M-13	ロジスクエア上尾	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2.89
M-14	ロジスクエア三芳	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2.11
O-2	ロジスクエア千歳	SOMPO リスクマネジメント株式会社	1.04

(注) 取得予定資産取得後のポートフォリオ全体に係る地震予想損失率 PML 値は、SOMPO リスクマネジメント株式会社による 2020 年 6 月 5 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 16 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8期取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要

第8期取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要は、以下のとおりです。

なお、以下に記載する各物件の「特定資産の概要」、「賃貸借の概要」及び「不動産鑑定評価書の概要」の各欄の記載については、特段の記載がない限り以下のとおりであり、2020年5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8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8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8期取得資産又は各取得予定資産の取得（予定）日を記載しています。
- ・ 「取得（予定）価格」は、各第8期取得資産又は各取得予定資産に関し、各第8期取得資産又は各取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載される各信託受益権の売買代金をいい、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸経費を含みません。
- ・ 「信託受益権の概要」は、各信託不動産について信託受託者又は信託受託者となる予定の者との間で締結されている又は締結される予定の信託契約の内容を記載しています。
- ・ 土地の「所在地」は、住居表示又は不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・ 土地の「面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、共有又は準共有物件の場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
- ・ 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下同じです。）第8条第1項に規定される地域地区を記載しています。
- ・ 土地の「建蔽率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建蔽率及び容積率とは異なる場合があります。
- ・ 土地及び建物の「所有形態」は、各物件に係る土地及び建物に関して本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
- ・ 建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- ・ 建物の「延床面積」及び「種類」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。なお、「延床面積」は、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」は、各物件について、本書の提出日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース契約」は、各物件について所有者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約の種類（パススルー型又は固定賃料型の別）を記載しています。
- ・ 「PM会社」は、第8期取得資産については、本書の提出日現在において有効なプロパティマネジメント契約を締結している会社を、取得予定資産については、本投資法人による取得に際しプロパティマネジメント契約を締結することを予定している会社を記載しています。
- ・ 「テナント数」は、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在にお

ける当該物件に係る各賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借する者の数を記載しています。なお、当該第8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8期取得資産又は各取得予定資産の基本的性格、特徴、本投資法人による評価、その所在する地域の特性等を記載しています。
 - ・ 「特記事項」は、本書の提出日現在において各物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、各第8期取得資産又は各取得予定資産の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項に関して記載しています。
- 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、各第8期取得資産又はロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳又はロジスクエア千歳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約（パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約）の内容を記載しています。
- 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	ロジスクエア草加		用途	物流関連施設
M-9				
特定資産の概要				
特定資産の種類	信託受益権		信託受益権の概要	信託設定日
取得年月日	2020年2月3日			2014年4月30日
取得価格	8,109,000,000円			信託受託者
				三菱UFJ信託銀行株式会社
				信託期間満了日
				2040年2月29日
土地	所在地	埼玉県草加市青柳一丁目5番35号(住居表示)		建物構造
	面積	15,056.45㎡		鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	用途地域	工業専用地域		竣工年月日
	建蔽率/容積率	60%(注)/200%		2013年6月14日
	所有形態	所有権		延床面積
				28,817.59㎡
			種類	倉庫・事務所
			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"> ・外環道内側に所在し、外環道「外環三郷西」IC及び「草加」ICより約3km、首都高速三郷線「八潮南」ICより約4.5kmと優れた交通利便性、都心近接性を有し、外環道を経由し各主要高速道路へアクセスすることが可能。 ・草加八潮工業団地内の工業専用地域に所在するため、周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。 ・最寄り駅の東武伊勢崎線「獨協大学前」駅前には大規模な住宅団地が存在し、労働力確保の点でも問題なく、敷地内に乗用車駐車場を65台分確保し車通勤者にも対応。 ・大型トラック34台が同時接車可能であり、大型トラック用待機スペースを確保。 ・トラックヤード全域には、わだち掘れの発生を抑制し、路面温度の低減にも寄与する半たわみ性能舗装を採用。 ・倉庫部分の基本スペックは、各階床荷重1.5t/㎡、各階有効天井高6.0m、柱スパン10.5m×10.0m、バース庇奥行10.0m、庫内照度300ルクスとなっており汎用性と要求水準を十分に確保。 ・外壁には断熱性や止水性に優れ、デザイン面にも配慮したサンドイッチパネルを採用し、構造はブレースのない純ラーメン構造のため、フレキシブルな庫内作業動線の構築が可能。 ・庫内搬送設備については、荷物用エレベーター(積載荷重4.1t)を6基実装し、スピーディかつ効率的な庫内オペレーションの実現が可能。 ・荷物用エレベーター2基、垂直搬送機4基をオプションにて増設対応可能にし、汎用性の確保が可能。 ・将来の冷凍冷蔵設備やマテハン設備等の設置による更なる使用電力量増加にも対応可能な受変電設備増設スペースの確保等、入居テナントの将来ニーズを含めた様々な物流ニーズに対応し得る汎用性の高い施設。 ・事務所及び駐輪場、喫煙スペースを東西2箇所に分けることにより、複数テナントによる分割使用も可能。 ・地震対策として、建物構造にハイブリッド構法を採用することにより、鉄骨造に比べて地震時の揺れを抑制。また、ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムを導入し、気象庁からの地震速報ではカバーできない直下型地震に対しても館内に警報を発することが可能。 ・水害対策として、東西2箇所の受変電設備をGL+3m程度の高さに設置し、浸水による電源喪失を防ぎます。 ・環境対策として、太陽光パネルの設置のほか、人感センサーや節水型衛生器具の採用、全熱交換機の設置により、電気設備、給排水設備、空調設備それぞれにおいて省エネルギーに配慮。 ・施設内の機能を可視化したサインを採用しており、物流施設で求められる機能性と働く人が楽しくなるようなデザインの両立を趣旨に作成された施設内のサインデザインが、公益社団法人日本サインデザイン協会が実施するSDA賞を受賞。サインは各階ごとに色分けし現在位置の把握をやすくし、柱の目盛りは荷物を積む際の目安として使用されています。 				
<p>特記事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・対象土地の一部(46.29㎡)において、送電線路の設置及びその保全のための土地立入、送電線路に支障となる行為の禁止等を目的とし、埼玉県草加市松江四丁目716番を要役地とする地役権が設定されており、また、対象土地の一部(869.17㎡)において、東京電力株式会社との間で同社の送電線路に支障となる行為の禁止等を内容とする契約が締結されています。 ・消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、速やかに、本投資法人の費用及び責任において是正する予定です。 				

(注) 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。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア草加	
鑑定評価額	8,580,000,000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	2019年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	8,580,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	8,790,000,000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	373,841,168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	369,206,612円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格	8,490,000,000円	
割引率	1~4年度 4.1% 5~9年度 4.2% 10年度以降 4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	8,400,000,000円	
土地比率	70.4%	
建物比率	29.6%	
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	ロジスクエア八潮		用途	物流関連施設	
M-10					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2014年10月31日	
取得年月日	2020年2月3日		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	5,073,000,000円		信託期間満了日	2040年2月29日	
土地	所在地	埼玉県八潮市大字南後谷字粒田北116番地2	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4階建
	面積	10,507.68㎡		竣工年月日	2014年1月31日
	用途地域	工業地域		延床面積	19,068.60㎡
	建蔽率/容積率	60%/200%		種類	倉庫・事務所
	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"> ・外環道「草加」ICより約3.8km、首都高速三郷線「八潮南」ICより約4.0kmと優れた交通利便性、都心近接性を有し、外環道を経由し各主要高速道路へアクセスすることが可能。 ・外環道内側の工業地域に位置し、周辺に多数の工業団地が存在するため、生産地への接近性が良好。かつ、東京都心部まで25km圏内であり最大の消費地への接近性も良好。 ・最寄り駅の東武伊勢崎線「草加」駅周辺は共同住宅が存在し、約1.5kmと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地。 ・接車バースは大型トラック20台の同時接車が可能。 ・トラックヤード及びトラック車両出入口には、わだち掘れの発生を抑制し、路面温度の低減にも寄与する半たわみ性舗装を採用。 ・倉庫部分の基本スペックは、各階床荷重1.5t/㎡、各階有効天井高6.0m、柱スパン11.5m×9.8m、バース庇奥行10.0m、庫内照度300ルクスとなっており汎用性と要求水準を十分に確保。 ・外壁には断熱性や止水性に優れ、デザイン面にも配慮したサンドイッチパネルを採用。 ・庫内搬送設備については、荷物用エレベーター（積載荷重4.1t）を2基、垂直搬送機（積載荷重1.5t）を2基実装するとともに、テナントニーズにより垂直搬送機2基をオプションにて増設対応が可能。 ・地震対策として、建物構造にハイブリッド構法を採用することにより、鉄骨造に比べて地震時の揺れを抑制。また、ロジスクエアの標準装備である緊急地震速報システムを導入し、気象庁からの地震速報ではカバーできない直下型地震に対しても館内に警報を発することが可能。 ・水害対策としては、雨水貯留槽の流入口を増加分散させることでゲリラ豪雨対策を図るとともに、キュービクルをGL+2.7m程度の高さに設置し想定外の浸水による電源喪失を防ぐ計画となっています。 ・環境対策として、太陽光パネルの設置のほか、建物壁面緑化や緑化駐車場等を取り入れることで環境負荷低減を計画。人感センサーや節水型衛生器具、全熱交換器の採用により、電気設備、給排水設備、空調換気設備それぞれにおいて省エネルギーに配慮。 					
<p>特記事項： 該当事項はありません。</p>					

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示（注）	陸運業	定期建物賃貸借	非開示（注）	18,330.05㎡	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					

（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	ロジスクエア八潮	
鑑定評価額	5,330,000,000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	2019年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,330,000,000円	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い、収益還元法による収益価格を試算
直接還元法による収益価格	5,410,000,000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	230,831,084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	227,124,587円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.2%	近隣地域又は同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りとの比較検討を行い、また、将来の純収益の変動予測を勘案し、割引率との関係にも留意の上、査定
DCF法による収益価格	5,290,000,000円	
割引率	1~5年度 4.1% 6年度以降 4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により倉庫のベース利回りを定め、当該ベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案することにより査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に、将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,310,000,000円	
土地比率	71.0%	
建物比率	29.0%	
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。

物件番号	ロジスクエア瑞穂A		用途	物流関連施設	
M-11					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2006年3月29日	
取得年月日	2020年2月3日		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得価格	2,794,000,000円		信託期間満了日	2040年2月29日	
土地	所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字武蔵野896番地4他	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2階建
	面積	13,223.33㎡		竣工年月日	2007年2月5日
	用途地域	工業地域		延床面積	13,755.16㎡
	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"> ・圏央道「青梅」ICより約2.6km、中央自動車道「八王子」ICより約14.6kmと高速道路へのアクセスに優れ、主要幹線道路である国道16号まで約1.0kmとアクセスが容易。 ・東京都多摩地区のほぼ中央部に存し、各高速道路の利用により、首都圏広域の拠点として多頻度小口配送が必要な荷主・物流会社の利用はもちろんのこと、北陸・東北方面及び東海方面への配送も可能。 ・バス停から約750mであり、後背地である周辺の武蔵村山市や所沢市等を中心に住宅の集積が見られるため、従業員の確保は比較的容易。 ・1階の北面は、ほぼ全体にわたりトラックバースが20台分備えられており、入出荷作業における利便性が高い。また、バース底の奥行きは12.5mと、悪天候下での入出荷作業に支障がないよう配慮されており、多様な入出庫オペレーションが可能。 ・床面積13,000㎡強の2階建て倉庫であり、テナントの利便性に配慮された設計となっています。 ・有効天井高は各階5.5mが確保されており、各階床荷重は1.5t/㎡となっており、汎用性の高い仕様。 ・柱スパンは10.2m×10.2mと、様々な庫内レイアウトに対応可能な汎用性を確保しています。 ・庫内搬送設備については、荷物用エレベーター（積載荷重4.1t）を4基、ドックレバラー2基を実装し、効率的な庫内オペレーションの実現が可能となっています。 ・対象物件は、汎用性を確保したBTS型施設であり、竣工以来、継続して同一の物流企業が入居しています。また施設の一部を転借しているテナントが冷凍設備を持ち込んだ上で利用していることから、長期での利用が見込まれています。 					
<p>特記事項：</p> <p>消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、テナントの費用及び責任において是正する予定です。</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）	13,471.04㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、賃借人の事情により中途解約をする場合は違約金を支払うことにより可能。					
違約金	解約を予定する日の属する月の初日から賃貸借期間満了日までの賃料相当額					

（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	ロジスクエア瑞穂A	
鑑定評価額	2,940,000,000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	2019年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,940,000,000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	2,980,000,000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	137,227,713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	131,191,882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、同一需給圏及びその周辺地域における 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	2,920,000,000円	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融商品の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用し査定
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	2,780,000,000円	
土地比率	63.8%	
建物比率	36.2%	
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	ロジスクエア瑞穂B		用途	物流関連施設	
M-12					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権		信託設定日	2006年3月29日	
取得年月日	2020年2月3日		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得価格	3,584,000,000円		信託期間満了日	2040年2月29日	
土地	所在地	東京都西多摩郡瑞穂町大字箱根ヶ崎字武蔵野896番地3他	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2階建
	面積	15,371.92㎡		竣工年月日	2007年2月5日
	用途地域	工業地域		延床面積	16,016.37㎡
	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"> ・圏央道「青梅」ICより約2.6km、中央自動車道「八王子」ICより約14.6kmと高速道路へのアクセスに優れ、主要幹線道路である国道16号まで約1.0kmとアクセスが容易。 ・東京都多摩地区のほぼ中央部に存し、各高速道路の利用により、首都圏広域の拠点として多頻度小口配送が必要な荷主・物流会社の利用はもちろんのこと、北陸・東北方面及び東海方面への配送も可能。 ・バス停から約750mであり、後背地である周辺の武蔵村山市や所沢市等を中心に住宅の集積が見られるため、従業員の確保は比較的容易。 ・1階の北面は、ほぼ全体にわたりトラックバースが22台分備えられており、入出荷作業における利便性が高い。また、バース底の奥行きは11.0mと、悪天候下での入出荷作業に支障がないよう配慮されており、多様な入出庫オペレーションが可能。 ・床面積15,000㎡強の2階建て倉庫であり、テナントの利便性に配慮された設計となっています。 ・有効天井高は各階5.5mが確保されており、各階床荷重は1.5t/㎡となっており、汎用性の高い仕様。 ・柱スパンは10.2m×10.2mと、様々な庫内レイアウトに対応可能な汎用性を確保しています。 ・庫内搬送設備については、貨物用エレベーター（積載荷重4.1t）を2基、垂直搬送機2基、ドックレベラー2基を実装し、効率的な庫内オペレーションの実現が可能となっています。 ・対象物件は、汎用性を確保したBTS型施設であり、竣工以来、継続して同一の物流企業が入居しています。 					
<p>特記事項：</p> <p>消防用設備等点検結果報告書等において指摘事項がありますが、テナントの費用及び責任において是正する予定です。</p>					

賃貸借の概要						
借借人	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）	15,708.00㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	賃貸借開始日から5年経過時及び以降5年経過毎において、物価の変動、土地建物に対する租税公課の増減、近隣土地建物の賃料の変動、その他諸般の経済情勢に著しい変動等があったときは、互いに協議し合意の上、改定可能。					
中途解約	不可。ただし、借借人の事情により中途解約をする場合は、6か月前までに書面による通知の上、可能。					
違約金	—					

（注）借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	ロジスクエア瑞穂B	
鑑定評価額	3,760,000,000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	2019年11月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,760,000,000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	3,790,000,000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	171,246,755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	166,966,284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、同一需給圏及びその周辺地域における 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	3,740,000,000円	
割引率	4.2%	類似の不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融商品の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用し査定
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	3,210,000,000円	
土地比率	64.2%	
建物比率	35.8%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

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

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

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

（注2） 本書の提出日現在、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2020年7月13日から2020年12月31日までは月額22,491,829円、2021年1月1日から2021年7月31日までは月額23,016,648円に固定する合意を行っています。

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

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

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



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

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

物件番号	ロジスクエア三芳		用途	物流関連施設	
M-14					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権（予定）		信託設定日	2020年7月13日（予定）	
取得予定年月日	2020年7月13日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社（予定）	
取得予定価格	11,700,000,000円		信託期間満了日	2040年7月31日（予定）	
土地	所在地	埼玉県入間郡三芳町大字上富字東永久保2291番地1	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	18,786.09㎡		竣工年月日	2020年5月24日
	用途地域	地域指定なし（市街化調整区域）		延床面積	37,931.49㎡
	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"> ・ 関越自動車道「三芳」スマートICより約0.6kmに位置し、国道254号（川越街道）、国道463号（浦和所沢バイパス）へのアクセスも容易。なお、「三芳」スマートICは、2021年度以降にフルインターチェンジ化及び車種拡大の供用開始が目指されており、連結する周辺道路を含めた整備事業が推進されており、更なる利便性の向上が見込まれます。 ・ 埼玉県南部、特に所沢・三芳エリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地として県内でも有数のニーズの高いエリア。周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能。 ・ 3階部分へ大型車両が直接乗り入れ可能なスロープを設け、トラックバースを1階及び3階に備え、大型トラック計44台が同時接車可能となっており、8台分の待機スペースと合わせて、効率的な入出庫オペレーションが可能。 ・ 倉庫部分の基本スペックは、平均照度300ルクス以上、バース奥行13.5m、有効天井高各階5.5m（一部除く）、柱スパン9.5m×12.0m、床荷重1.5t/㎡で2.0tフォークリフトにも対応。外壁には金属断熱サンドイッチパネルを使用。 ・ 荷物用エレベーター（4.1t）、垂直搬送機をそれぞれ4基ずつ設置し、かつ、荷物用エレベーター及び垂直搬送機の追加設置、事務室の増設や倉庫内の空調機設置等の入居テナントの将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。 ・ 環境対策として、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具の採用等、環境や省エネルギーに配慮した施設計画によりCASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS評価（★★★★★）を取得。 					
<p>特記事項：</p> <p>本土地の一部（5.68㎡）において、入間郡三芳町を地上権者として、水道施設の設置を目的とする区分地上権が設定されています。また、当該区分地上権に係る区分地上権設定契約書上、当該土地を譲渡する場合、あらかじめ地上権者の承諾を受ける必要があります。</p>					

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

（注2） 本書の提出日現在、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2020年7月13日から2020年8月31日までは月額19,595,510円、2020年9月1日から2021年7月31日までは月額51,371,343円に固定する合意を行っています。

賃貸借の概要						
賃借人	業種	賃貸借形態	賃貸借期間	賃貸面積	賃料	敷金、保証金
非開示（注）	陸運業	定期建物賃貸借	非開示（注）	37,931.49㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、やむを得ない事情により中途解約をする場合には1年前までに書面による通知の上、中途解約違約金を支払うことにより可能。					
違約金	未経過賃料相当額					

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



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

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

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

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

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



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

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

(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、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	10.7
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	7.5
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	2.3
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	14.3
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	7.6
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	6.7
M-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	1,490	1.6
M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	4,900	5.4
M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	8,109	8.9
M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	5,073	5.5
M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	2,794	3.1
M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	3,584	3.9
M-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	4,908	5.4
M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	11,700	12.8
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	3.1
O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	1,300	1.4
合計			91,583	100.0

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

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	91,583	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	87,403	95.4
その他	4,180	4.6

(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 主要な不動産の概要

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

物件番号	物件名称	テナントの 総数 (注1)	総賃料収入 (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能面 積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)
M-4	ロジスクエア浦和美園	3	773 百万円	47,885.92	47,885.92	100.0
M-14	ロジスクエア三芳	1	非開示 (注6)	37,931.49	37,931.49	100.0
M-1	ロジスクエア久喜	1	非開示 (注6)	40,879.78	40,879.78	100.0

(注1) 「テナントの総数」は、各保有資産については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に基づくテナントの数を記載しています。なお、当該保有資産又は当該取

得予定資産につき、マスターリース会社との間でマスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合、パススルー型マスターリースの物件についてはエンドテナントの総数を記載し、固定賃料型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。また、エンドテナントが第三者を同居させ、又は一部区画を第三者に転貸している場合であっても、かかる第三者の数はテナント数には含めていません。以下同じです。

- (注2) 「総賃料収入」は、各保有資産については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みます。なお、屋根、看板、駐車場等の使用料を含みません。また、同日現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。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。
- また、ロジスクエア三芳については、パススルー型マスターリース契約が締結されていますが、マスターリース会社から信託受託者が受領するマスターリース契約上の月額賃料を、2020年7月13日から2020年8月31日までは月額19,595,510円、2020年9月1日から2021年7月31日までは月額51,371,343円に固定する合意を行っています。
- (注3) 「賃貸面積」は、各保有資産については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該保有資産又は当該取得予定資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされ又は締結が予定されている場合にはエンドテナントとの間の賃貸借契約に表示された面積としています。以下同じです。
- (注4) 「賃貸可能面積」は、各保有資産については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳については本書の提出日現在における当該物件に係る各賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「稼働率」は、各保有資産については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳については本書の提出日現在における当該物件に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (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
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。
株式会社サンゲツ	卸売業	ロジスクエア 久喜	40,879.78	非開示 (注3)	非開示 (注3)	非開示 (注3)	定期建物賃貸借契約のため、該当事項はありません。

(注1) 「契約満了日」は、2020年5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、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定された契約満了日です。

(注2) 「敷金・保証金」は、2020年5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、当該保有資産につき、パススルー型マスターリース契約の締結がなされている場合にはエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約に規定された敷金・保証金です。

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

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(%)
20	5,219	391,835.20	391,835.20	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、本投資口（以下、本「3 投資リスク」の項において「本投資証券」ということがあります。）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8期取得資産及び取得予定資産の個別信託不動産の概要」を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、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもであると予想され、その結果、投資主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る可能性があります。

各投資家は、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を慎重に検討した上で本投資証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 投資証券の商品性に関するリスク
 - (イ) 本投資証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
- 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 投資証券の商品性に関するリスク
- (イ) 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

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

取得することができます（規約第8条第2項。）。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。特に 2019 年末に中国で確認された新型コロナウイルス感染症（COVID-19）は、世界的な拡大懸念及びこれに対処するために採られている、様々な経済活動の制限から日本を含む世界経済に深刻な影響を及ぼしており、このような影響に対する懸念から本投資証券を含む有価証券の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

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

（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、多額の資本的支出、不動産の取得や管理等に要する費用、その他不動産に関する支出及び支払金利が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、これら双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少したり、本投資法人の投資口1口当たり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。

(ハ) シングルテナント物件に関するリスク

本投資法人の保有する資産の一部は、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件であり、また、取得予定資産のうち、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳についても、単一のテナントへ物件全体を賃貸しています。

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

更に、このようなシングルテナントを含む、単一又は少数の核となる大規模テナントが存在する物件においては、当該テナントとの間で、優先購入権や処分禁止に関する合意（その内容は様々です。）がなされることがあり、物件の所有権又はこれらを信託財産とする信託の受益権を第三者に売却しようとする場合に、当該テナントに優先購入権が与えられている等により、物件の自由な売却その他の処分が制限される場合があります。かかる合意がなされている場合、取得及び売却により多くの時間や費用を要したり、価格の減価要因となる可能性があります。

(中略)

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

投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金融市場の情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で、投資口の追加発行、金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。本投資法人において、これらの方法による資金調達ができなかった場合、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を行う場合において、当該金銭の借入れの条件として、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等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、追加の担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があります。その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります。なお、本投資法人の本書の提出日現在の借入金については、一般的な財務制限条項が設けられており、本借入れについても、一般的な財務制限条項が設けられる見込みですが、本書の提出日現在において、当該財務制限条項に抵触する事実又は抵触するおそれがある事実は生じていません。

本投資法人の運用資産に新たな担保が設定された場合、本投資法人が担保の設定された運用資産の売却を希望したとしても、担保の解除手続その他の事情により、希望通りの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、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、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等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等を行えない可能性もあります。

更に、借入れの金利は、借入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。借入れの金利が上昇し、又は、本投資法人の借入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、今後行うことがあります。大幅な金利の低下等に伴い、借入金利とスワップ金利が釣り合わず、本投資法人の収支が悪化する可能性や、金利スワップ取引における会計処理が不相当となり、本投資法人の財務状況が悪化し、収益に悪影響をもたらす可能性があります。

(中略)

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

本投資法人は、物流不動産分野において50年以上の事業経験を有するCREグループの総合力を活かし、テナントニーズに応える良質な物流関連施設への投資により、安定的なキャッシュ・フローを創出し、投資主価値の向上を目指すことを投資方針としています。また、CREは、本書の提出日現在、本資産運用会社の完全親会社であるだけでなく、本資産運用会社の非常勤取締役及び職員の派遣元及び出向元です。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、CREとスポンサーサポート契約を締結しており(スポンサーサポート契約については、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 (ハ) 本投資法人の特徴 c. 明確な外部成長戦略 (CREとの強力なスポンサーサポート契約)」をご参照ください。)、かかる契約に基づき、CREグループから、物件の供給その他の外部成長のためのサポート及び保有物件に対するプロパティマネジメント業務の提供その他の内部成長のためのサポートを今後継続的に受けることを予定しています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、CREグループと密接な関係を有し、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するCREグループの影響は極めて高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社がCREグループとの間で、本書の提出日現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合、CREグループの事業方針の変更等によりCREグループにおける本投資法人の位置づけが変化した場合、CREグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等が低下した場合、又はCREグループの業績若しくは財政状態が悪化した場合等には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社は、資産運用活動その他の活動を通じて、CREグループ各社との間で取引を行う可能性があります。この場合、CREグループ各社が本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。かかる利益相反に関するリスクについては、利害関係者取引規程に基づく手続の履践等、一定の利益相反対策は行っていますが(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。)、これらの対策にもかかわらず、CREグループ各社が本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

加えて、本投資法人及び本資産運用会社がCREとの間で締結している契約は、CREグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。CREグループは、物流不動産の取得、開発、保有・運営、リーシング、CREグループ以外の第三者からのマスターリース業務、プロパティマネジメント業務等の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するプロパティマネジメント業務の提供等、様々な形で本投資法人の運用資産と競合する不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社とCREグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理・運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。

上記のような利益相反が問題となりうる場合としては、例えば、CREグループから

の物件取得に際しての取得価格その他の購入条件、プロパティマネジメント会社であるCREに対するプロパティマネジメント業務の委託の条件、CREグループに対する瑕疵担保責任又は契約不適合責任の追及その他の権利行使、スポンサーサポート契約の更新の有無、物流不動産の利用者の誘致、プロパティマネジメント業務の遂行等が挙げられます。

これらの問題により、本投資法人の利益が不当に害され、本投資法人の投資主に損害が発生する可能性があります。

(中略)

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

(中略)

(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

不動産には、第三者の権利、土地の地形や組成等の様々な原因により、不動産の権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等（工事における杭打ちを含む施工の不具合及び施工報告書の施工データの転用・加筆等を含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。また、不動産には様々な法規制が適用されるため、法令上の規制違反の状態をもって瑕疵又は契約不適合とされることもあり得ます。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）等の行政法規が求める所定の手続が適正に実施され、当該建築物の現況に法令上の規制違反等の瑕疵又は契約不適合がないかどうかにつき専門業者から建物状況報告書を取得する等の物件精査を行うことにしています。しかしながら、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経た不動産についても、建物の素材や建設時の施工の適切性を保証するものではなく、当該行政法規が求める安全性や構造耐力等を有するとの保証はなく、また、建築基準法等の行政法規が求める所定の手続が適正であったか否かを事後的に検証することは、当該手続時や施工時の資料等を入手する必要があること等の理由から困難が伴います。したがって、かかる欠陥・瑕疵・契約不適合等が本投資法人の取得後に判明するおそれもあります。本投資法人は、状況に応じて、前所有者又は前信託受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もありますが、必ずしも常にそうであるとは限りません。また、表明及び保証をさせ、又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任を負担させることにより、かかる表明及び保証が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前信託受益者が解散したり無資力になっているために実効性に欠ける場合もあります。このようなリスクは前所有者又は前信託受益者が特別目的会社である場合にはより顕著となります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために必要となる当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の補修、建物の建替えその他の対応に係る費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が不動産を売却する場合、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）（以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、宅地建物取引業者とみなされるため、同法に基づき、売却の相手方が宅地建物取引業者である場合を除いて、不動産の売買契約において、瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関し、買主に不利となる特約をすることが制限されています。したがって、本投資法人が不動産を売却する場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等の修補、建物の建替えその他の対応に係る費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や利用によっては、当該不動産

の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。更に、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

更に、本投資法人は、境界が確定していない物件であっても、紛争等の可能性や運営への影響等を検討の上で取得することがありますが、本投資法人の想定に反し、隣地との間で紛争が生じたり、境界確定の過程で運用資産の運営に不可欠の土地が隣地所有者の所有に属するものとされること等により、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。

(ロ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的若しくは法的な瑕疵又は契約不適合があるために、法令又は売買契約に従い、瑕疵担保責任、契約不適合責任又は表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法上のみなし宅地建物取引業者に該当しますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除することができない場合があります。

更に、賃貸不動産の売却においては、新所有者がテナントに対する敷金返還債務等を承継することとされていますが（民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。）第605条の3、第605条の2第4項、第622条の2第1項）、旧所有者が当該債務を免れることについてテナントの承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務等を負う場合があります。

（中略）

(チ) 法令の制定・変更に関するリスク

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。更に、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

（中略）

(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

本投資法人が保有する資産は信託の信託受益権であり、本投資法人が取得する予定の資産は信託の信託受益権です。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、投資資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託契約上信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。更に、不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の信託受益権については受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格

を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法（大正 11 年法律第 62 号。その後の改正を含みますが、信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 18 年法律第 109 号）による改正前のもの。）及び信託法（平成 18 年法律第 108 号。その後の改正を含みます。）上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があります。仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

更に、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵、契約不適合等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

（中略）

⑥ その他

（イ）専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況報告書や構造計算書に関する調査機関による調査報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵、契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

土壌汚染に関する各報告書は、個々の専門業者が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。また、土壌汚染が存在する場合に、専門家に対して確認を行うことがありますが、当該確認の結果得られた専門家の土壌汚染のリスク等に関する意見は、個々の専門家の分析に基づく、分析の時点におけるリスク等に関する意見を示したものとどまり、当該リスク等の内容又は程度を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される地震予想損失率 PML 値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損失の再調達価格に対する割合で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の損失が発生する可能性があります。

建築物環境調査報告書、土壌汚染のリスクに関する評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。

また、マーケットレポート等により提示されるマーケットに関する第三者機関による分析又は統計情報は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正なエリア特性、需要と供給、マーケットにおける位置づけ、市場の動向等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（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。

(二) 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、前記「2 投資対象 (1) 第8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。

(2) 投資リスクに対する管理体制

本投資法人及び本資産運用会社は、以上のようなリスクが投資リスクであることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるようリスク管理体制を整備しています。

しかしながら、当該リスク管理体制については、十分に効果があることが保証されているものではなく、リスク管理体制が適切に機能しない場合、投資主に損害が及ぶおそれがあります。

(中略)

(ロ) 危機管理の体制

本資産運用会社は、内部規則として経営危機管理規程を定め、運用資産の重大な瑕疵又は契約不適合、自然災害、システム停止等の、事業継続において不測の事態である経営危機が発生したときのための体制を構築しています。

(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。

① 投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る投信法第137条の金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額(利益を超える金銭の分配で、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)第2条に定義される金額をいいます。)の増加額からなる金額(以下、本「4 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。)は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。ただし、上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は20%(所得税15%、住民税5%)となります。なお、2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる配当等の額に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

2016年1月1日以後、投資法人の投資口を含む株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等の他、特定公社債（国債、地方債、公募公社債等をいいます）等をいいます。以下、本「4 課税上の取扱い」において同じです。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、本投資法人の投資口は、上場株式等として取り扱われます。上場株式等に係る利子所得及び配当所得（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第8条の4第1項に定めるものをいいます。以下、本「4 課税上の取扱い」において「上場株式等に係る配当所得等」といいます。）については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます。配当控除の適用はありません。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る配当所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

また、上場株式等に係る配当所得等は特例の対象となり、受け取る配当等の金額にかかわらず、申告不要制度の選択が可能となり、源泉徴収だけで課税関係を終了させることができます。

個人投資主が受け取る上場株式等に係る配当所得等については、金融商品取引業者（金融商品取引法第2条第9項。ただし、金融商品取引法第28条第1項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下、本「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

また、2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座（租税特別措置法第37条の14第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2014年から2023年までの10年間、それぞれその年中に受け入れた取得対価の額の合計額が100万円（2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を超えないもの等一定のものに限り、及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限り、）の配当等で、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。

2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座（租税特別措置法第37条の14の2第5項第1号に定める口座をいいます。以下、本「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限り、）の配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる当該分配の支払に係る基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有する投資主）は、上記の上場株式等の特例の対象とはならず、原則どおりの20%の税率により所得税（復興特別所得税が課される場合には復興特別所得税も含みます。）が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます。

（中略）

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、上場株式等に係る譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税5%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等との相殺は認められますが、上場株式等に係る譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。ただし、本投資法人の投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。なお、2013年から2037年までの各年分の上場株式等に係る譲渡所得等に課される所得税の額に対しては2.1%の税率により復興特別所得税が課されます。

- i. 本投資法人の投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等に係る譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、後記c. ii. において「本投資法人の投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り、以下、後記c. ii. において同じです。）から控除することが認められます。この規定の適用を受ける場合は、譲渡損失が生じた年において、当該適用を受けようとする旨が記載された確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出が必要です。
- ii. その年の前年以前3年内の各年において、本投資法人の投資口の譲渡損失の金額（前記c. i. の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することが認められます。譲渡損失の繰越控除を受ける場合は、譲渡損失が生じた年以降、連続して確定申告書及び譲渡損失の金額の計算に関する明細書の提出等が必要です。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。
- iii. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、2014年1月1日以後の譲渡等に対しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。2013年1月1日から2037年12月31日までの間に生ずる譲渡所得等に課される所得税の額に対しては、2.1%の税率により復興特別所得税が課され、所得税の額と併せて源泉徴収されます。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における上場株式等に係る配当所得等の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。
- iv. 2014年1月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの及び特定非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14第5項第8号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係るもの（2024年1月1日から2028年12月31日までの5年間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が102万円を超えないもの等一定のものに限り、）について、非課税口座に非課税管理勘定及び特定非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による当該譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年以後は満18歳以上）である方に限られます。
- v. 2016年4月1日以後、金融商品取引業者等の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定（租税特別措置法第37条の14の2第5項第3号に定めるものをいいます。以下、本段落において同じです。）に係る

もの（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、それぞれの年中に受け入れた取得対価の額の合計額が80万円を超えないもの等一定のものに限ります。）について、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の1月1日以後5年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡した場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課税されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限られます。

（後略）

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. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏、裏表紙及び裏表紙裏に、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、図案等並びに「オフアリング・ハイライト」として前記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1. 投資方針 (1) オフアリング・ハイライト」に記載された内容の要約及び新投資口発行に係るスケジュールを記載することがあります。
2. 新投資口発行及び投資口売出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その行った空売り（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. 新投資口発行及び投資口売出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. 新投資口発行及び投資口売出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、売出価格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（発行価額の総額、一般募集における手取金、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による新投資口発行の手取金上限、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。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の末日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。」

「参照方式」の利用適格要件を満たしていることを示す書面

投資法人名 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

- 1 当法人は1年間継続して有価証券報告書を提出しています。
- 2 当法人の発行する投資証券は、東京証券取引所に上場されています。
(新規上場日 2018年2月7日)
- 3 当法人の発行済投資証券は、基準時上場時価総額が250億円以上です。
53,823百万円

(参考)

(2020年5月29日の上場時価総額)

東京証券取引所に おける最終価格		発行済投資口総数		
155,000円	×	347,250口	=	53,823百万円

投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

1. 投資法人の目的及び基本的性格

① 投資法人の目的及び基本的性格

CREロジスティクスファンド投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、投資法人の資産を主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします。

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資を行うことを通じてその資産の運用を行います（規約第30条）。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、本投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資口を発行します。本投資法人の資産運用は、投信法上の資産運用会社であるCREリートアドバイザーズ株式会社に全て委託してこれを行います。

2. 本投資法人の主要な経営指標等の推移

期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
営業期間(注1)		自 2016年5月12日 至 2016年12月31日	自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	自 2017年7月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	自 2018年7月1日 至 2018年12月31日
営業収益	(百万円)	392	462	462	1,186	1,413
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(392)	(462)	(462)	(1,186)	(1,413)
営業費用	(百万円)	186	234	234	518	601
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(131)	(174)	(174)	(372)	(432)
営業利益	(百万円)	206	227	228	668	811
経常利益	(百万円)	160	178	178	523	689
当期純利益	(百万円)	159	177	177	522	688
総資産額	(百万円)	18,544	17,726	17,712	51,380	49,951
(対前期比)	(%)	(-)	(△4.4)	(△0.1)	(190.1)	(△2.8)
純資産額	(百万円)	7,159	7,177	7,177	24,628	24,719
(対前期比)	(%)	(-)	(0.2)	(0.0)	(243.1)	(0.4)
出資総額(純額)	(注2)(百万円)	7,000	7,000	7,000	24,106	24,030
発行済投資口の総口数	(口)	70,000	70,000	70,000	231,150	231,150
1口当たり純資産額	(円)	102,283	102,534	102,540	106,547	106,940
1口当たり当期純利益	(注3)(円)	3,315	2,534	2,539	2,623	2,978
分配総額	(百万円)	159	177	177	597	774
1口当たり分配金額	(円)	2,283	2,534	2,540	2,585	3,351
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,283)	(2,534)	(2,540)	(2,259)	(2,979)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(326)	(372)
総資産経常利益率	(注4)(%)	1.7	1.0	1.0	1.5	1.4
(年換算値)	(注5)	(4.0)	(2.0)	(2.0)	(3.1)	(2.7)
自己資本利益率	(注4)(%)	4.5	2.5	2.5	3.3	2.8
(年換算値)	(注6)	(10.3)	(5.0)	(4.9)	(6.6)	(5.5)
自己資本比率	(注7)(%)	38.6	40.5	40.5	47.9	49.5
(対前期増減)	(%)	(-)	(1.9)	(0.0)	(7.4)	(1.6)
有利子負債額	(百万円)	10,990	10,100	10,100	25,350	23,820
総資産有利子負債比率	(注8)(%)	59.3	57.0	57.0	49.3	47.7
配当性向	(注9)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
投資物件数	(件)	2	2	2	7	7
総賃貸可能面積	(注10)(㎡)	74,889.40	74,889.40	74,889.40	209,574.98	209,574.98
期末テナント数	(注11)(件)	2	2	2	10	10
期末稼働率	(注12)(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	115	112	112	251	287
当期資本的支出額	(百万円)	-	-	0	-	0
賃貸NOI	(注13)(百万円)	376	400	400	1,065	1,267

期		第6期	第7期
営業期間(注1)		自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	自 2019年7月1日 至 2019年12月31日
営業収益	(百万円)	1,411	1,580
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(1,411)	(1,580)
営業費用	(百万円)	693	752
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(532)	(570)
営業利益	(百万円)	718	828
経常利益	(百万円)	597	687
当期純利益	(百万円)	596	686
総資産額	(百万円)	49,717	55,960
(対前期比)	(%)	(△0.5)	(12.6)
純資産額	(百万円)	24,541	27,741
(対前期比)	(%)	(△0.7)	(13.0)
出資総額(純額)	(注2)(百万円)	23,944	27,054
発行済投資口の総口数	(口)	231,150	259,250
1口当たり純資産額	(円)	106,169	107,005
1口当たり当期純利益	(注3)(円)	2,580	2,670
分配総額	(百万円)	682	780
1口当たり分配金額	(円)	2,952	3,012
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(2,580)	(2,647)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(372)	(365)
総資産経常利益率	(注4)(%)	1.2	1.3
(年換算値)	(注5)	(2.4)	(2.6)
自己資本利益率	(注4)(%)	2.4	2.6
(年換算値)	(注6)	(4.9)	(5.2)
自己資本比率	(注7)(%)	49.4	49.6
(対前期増減)		(△0.1)	(0.2)
有利子負債額	(百万円)	23,820	26,719
総資産有利子負債比率	(注8)(%)	47.9	47.7
配当性向	(注9)(%)	100.0	100.0
投資物件数	(件)	7	9
総賃貸可能面積	(注10)(㎡)	209,574.98	238,433.08
期末テナント数	(注11)(件)	10	12
期末稼働率	(注12)(%)	100.0	100.0
当期減価償却費	(百万円)	287	316
当期資本的支出額	(百万円)	—	—
賃貸NOI	(注13)(百万円)	1,166	1,325

(注1) 営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで、及び7月1日から12月31日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は設立の日(2016年5月12日)から2016年12月31日までの234日間です。また、第1期の実質的な資産運用期間は2016年7月27日から2016年12月31日までの158日間です。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注4) 第1期は2016年7月27日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。

(注5) 総資産経常利益率=経常利益/{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100

なお、第1期については実質的な運用開始日(2016年7月27日)を期首とみなし計算しています。

(注6) 自己資本利益率=当期純利益/{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100

なお、第1期については実質的な運用開始日(2016年7月27日)を期首とみなし計算しています。

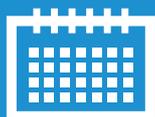
(注7) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注8) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債/期末総資産額×100

(注9) 配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)/当期純利益×100

(注10) 「総賃貸可能面積」とは、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能となる面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるもののうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づく面積は含まれません。

- (注 11) 「期末テナント数」とは、各期末現在における有効な賃貸借契約書に基づくテナント数を記載しています。なお、その他収入に係る契約に基づくテナント数は含まれません。
- (注 12) 「期末稼働率」とは、各期末現在における各物件の賃貸面積の合計を賃貸可能面積の合計で除して得られた数値を百分率で記載しています。
- (注 13) 賃貸 NOI = 不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用） + 当期減価償却費
- (注 14) 営業収益等に消費税等は含まれていません。
- (注 15) 金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、面積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。



新投資口発行スケジュール

(発行価格等決定日が 2020 年 7 月 7 日 (火) の場合)

日	月	火	水	木	金	土
6/28	6/29	6/30	7/1	7/2	7/3	7/4
	有価証券届出書提出日				← 需要状況等の把握期間 (注1)	
7/5	7/6	7/7	7/8	7/9	7/10	7/11
		発行価格等決定日 (注2)	申込期間 (注2)			
7/12	7/13	7/14	7/15	7/16	7/17	7/18
	払込期日 (注2)	受渡期日 (注2)				

(注1) 需要状況等の把握期間は、2020年7月3日(金)から、最短で2020年7月7日(火)まで、最長で2020年7月10日(金)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は2020年7月7日(火)から2020年7月10日(金)までの間のいずれかの日を予定していますが、

上記表は発行価格等決定日が2020年7月7日(火)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が2020年7月7日(火)の場合は、申込期間は「2020年7月8日(水)から2020年7月9日(木)」、

払込期日は「2020年7月13日(月)」、受渡期日は「2020年7月14日(火)」

②発行価格等決定日が2020年7月8日(水)の場合は、申込期間は「2020年7月9日(木)から2020年7月10日(金)」、

払込期日は「2020年7月14日(火)」、受渡期日は「2020年7月15日(水)」

③発行価格等決定日が2020年7月9日(木)の場合は、申込期間は「2020年7月10日(金)から2020年7月13日(月)」、

払込期日は「2020年7月15日(水)」、受渡期日は「2020年7月16日(木)」

④発行価格等決定日が2020年7月10日(金)の場合は、申込期間は「2020年7月13日(月)から2020年7月14日(火)」、

払込期日は「2020年7月16日(木)」、受渡期日は「2020年7月17日(金)」

となりますので、ご注意ください。



 **CRE Logistics REIT**