

2020年1月7日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号
 CRE ロジスティクスファンド投資法人
 代表者名 執行役員 伊藤 毅
 (コード番号 3487)

資産運用会社名
 CRE リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 伊藤 毅
 問合せ先 企画部長 戸田 裕久
 TEL:03-5575-3600

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記の物件に係る信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定 NOI 利回り (%) (注2)
物流関連 施設	M-9	ロジスクエア草加	埼玉県草加市	国内リース会社 (注3)	8,109	4.6
	M-10	ロジスクエア八潮	埼玉県八潮市	国内リース会社 (注3)	5,073	4.6
	M-11	ロジスクエア瑞穂A	東京都瑞穂町	国内リース会社 (注3)	2,794	4.9
	M-12	ロジスクエア瑞穂B	東京都瑞穂町	国内リース会社 (注3)	3,584	4.8
合計／平均（4物件）			—	—	19,560	4.7

(注1)「取得予定価格」は、各取得予定資産に係る売買契約書に記載された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2)「鑑定 NOI 利回り」は、取得予定価格に対する各取得予定資産の鑑定 NOI（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。また、「平均鑑定 NOI 利回り」は、各取得予定資産の取得予定価格の合計に対して各取得予定資産の鑑定 NOI 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。鑑定 NOI 利回り及び平均鑑定 NOI 利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、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) 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、以下「投信法」といいます。）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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- (1) 売買契約締結日・取得決定日 : 2020年1月7日
- (2) 代金支払・取得予定日(注1) : 2020年2月3日
- (3) 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金(注2)、借入金(注3)及び手元資金
- (4) 決済方法 : 引渡時に全額支払
- (5) 媒介の有無 : なし

(注1)「取得予定日」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。

(注2) 詳細については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

(注3) 詳細については、本日付「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

取得予定資産はこれまでの取得資産と異なりスポンサーパイプライン以外の物件であり、本投資法人にとって初の外部取得となります(注1)。本資産運用会社の物件情報の収集力と取得に向けた交渉力を活用し、取得予定資産が本投資法人の投資方針に合致した物件であることを確認するとともに、当時の所有者であったファンド(その後一旦取得予定資産は国内リース会社に売却されており、本投資法人の直接の取得先は当該リース会社となります。)及び当該リース会社との間で、取得予定資産の取得及びその条件について交渉を重ねました。その結果、本投資法人が適切と考える取得予定価格にて、本投資法人の投資方針に合致した物件を外部から取得することが可能となり、投資主価値向上に資する外部成長を実現できると判断しました。

取得予定資産は、物流適地に所在し、様々なテナントに利用され得る汎用性・拡張性を備えた高品質な「ロジスクエア」(注2)ブランドを冠した物流関連施設です。本投資法人の規約に定める資産運用の対象並びに「長期安定的な資産運用」及び「明確な外部成長戦略」という方針に基づき、投資主価値の向上を図るために取得及び貸借を行うものです。なお、各取得予定資産の特徴は後記「3. 取得予定資産の内容」のとおりです。

取得予定資産の取得により、長期間の賃貸借契約を裏付けとしたキャッシュ・フローにより長期安定的な分配金を創出することが見込まれ、これらは投資主価値の向上を実現するものと本投資法人は考えています。

また、取得予定資産のテナントに関しては、2019年9月24日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載したテナント選定基準に適合していると判断しています。

(注1) 2019年7月16日に実施した第1回公募増資時には、投資口価格に配慮しつつ機動的に物件を取得するため、リース会社によるブリッジ機能を活用し、第1回公募増資により取得した第7期(2019年12月期)取得資産については、スポンサーである株式会社シーアールイー(以下「CRE」ということがあります。)から国内リース会社に対し、将来の本投資法人に対する売却を視野に入れながら一旦売却を行っており、その後本投資法人において取得しました。今回の取得予定資産は、CRE又は同社に事業譲渡される前の株式会社コマーシャル・アールイー(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後、特別な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となります。なお、本投資法人が、本募集後に取得予定資産を取得するに際しては、本投資法人への売却を円滑に進めるため、第7期取得資産同様、当該ファンドは一旦国内リース会社に取得予定資産を売却しており、現在は当該国内リース会社が保有しています。

(注2)「ロジスクエア」とは、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、テナントニーズに応える良質な物流関連施設を指す名称です。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産である不動産信託受益権の概要は以下の表のとおりです。なお、表中の各欄における記載事項に関する用語は以下のとおりであり、特段の記載がない限り 2019 年 11 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」及び「用途」の記載について

- ・「物件番号」は、取得予定資産について、物件ごとに、タイプを示す符合とともに、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」の符合を付して記載しています。
- ・「用途」は、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、各取得予定資産に関し、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。）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、各物件にかか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、本投資法人による取得に際しマスターリース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。
- ・「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又は締結される予定の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、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、本投資法人の取得予定日時点において効力を有する予定の各取得予定資産に係る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予定の者の数を記載しています。なお、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。
- ・「担保設定の有無」は、各取得予定資産について、本投資法人が取得した後に負担することが予定されている担保がある場合に、その概要を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

- ・「賃貸可能面積」は、2019年11月末日現在における各取得予定資産について締結されてい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。
 - ・「地震予想損失率PML値」は、SOMPO リスクマネジメント株式会社作成の「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。
 - ・「本物件の特徴」は、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 「稼働率の推移」欄の記載について
- ・「稼働率」は、各時点における各取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ④ 「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、2019年11月末日現在における各取得予定資産について締結されている各賃貸借契約（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で締結されている賃貸借契約）の内容を記載しています。
- ⑤ 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- ・「不動産鑑定評価書の概要」欄は、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鑑定評価書に基づいて記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(1) ロジスクエア草加

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 2014年4月30日	
取得予定年月日	2020年2月3日			信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定価格	8,109,000,000円			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	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	15,056.45㎡		竣工年月日	2013年6月14日
	用途地域	工業専用地域		延床面積	28,817.59㎡
	建蔽率/容積率	60%(注)/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		
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	29,073.87㎡		
地震予想損失率PML値	3.14%				
本物件の特徴： <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、敷地内乗用車駐車場65台分確保し車通勤者にも対応。 ・大型トラック34台が同時接客可能であり、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為、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など、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箇所に設けることにより、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事により、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ぐ。 ・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しやすくし、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。 					
特記事項： 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。					

(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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

稼働率の推移					
2019年7月末	2019年8月末	2019年9月末	2019年10月末	2019年11月末	2019年12月末
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

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）	29,073.87㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	非開示（注）					
中途解約	非開示（注）					
違約金	非開示（注）					

（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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(2) ロジスクエア八潮

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		信託受	信託設定日	
取得予定年月日	2020年2月3日		益権の	信託受託者	
取得予定価格	5,073,000,000円		概要	信託期間満了日	
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		
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	18,330.05㎡		
地震予想損失率PML値	2.94%				
<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事により、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事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る。 ・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事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：</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、本投資法人の取得までに、売主の費用及び責任において是正する予定です。</p>					

稼働率の推移					
2019年7月末	2019年8月末	2019年9月末	2019年10月末	2019年11月末	2019年12月末
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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）	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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(3) ロジスクエア瑞穂A

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		信託受益権の概要	信託設定日 2006年3月29日
取得予定年月日	2020年2月3日			信託受託者 みずほ信託銀行株式会社
取得予定価格	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
担保設定の有無	なし		賃貸可能面積	13,471.04㎡
地震予想損失率PML値	4.75%			
本物件の特徴： <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る。 ・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る。 ・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る。 ・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る。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る。 				
特記事項： 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、本投資法人の取得までに、テナントの費用及び責任において是正する予定です。				

稼働率の推移					
2019年7月末	2019年8月末	2019年9月末	2019年10月末	2019年11月末	2019年12月末
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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）	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別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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

(4) ロジスクエア瑞穂B

物件番号 M-12	ロジスクエア瑞穂B	用途	物流関連施設
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 2006年3月29日 信託受託者 みずほ信託銀行株式会社 信託期間満了日 2040年2月29日
取得予定年月日	2020年2月3日		
取得予定価格	3,584,000,000円		
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
	面積	15,371.92㎡	
	用途地域	工業地域	
	建蔽率/容積率	60%/200%	
	所有形態	所有権	
		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
		竣工年月日	2007年2月5日
		延床面積	16,016.37㎡
		種類	倉庫
		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
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	15,708.00㎡
地震予想損失率PML値	4.75%		
本物件の特徴： ・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る。 ・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る。 ・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る。 ・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る。			
特記事項： 該当事項はありません。			

稼働率の推移					
2019年7月末	2019年8月末	2019年9月末	2019年10月末	2019年11月末	2019年12月末
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

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）	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、賃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）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別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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。

4. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は国内リース会社ですが、取得先の同意が得られないため非開示とします。なお、当該取得先は本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産4物件のマスターリース会社及びプロパティマネジメント会社であるCREは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人等に該当するため、当該利害関係者取引規程に定める意思決定手続を経ています。

6. 物件取得者等の状況

本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者又は特別な利害関係にある者に準じると考えられる者からの物件取得ではないため記載を省略します。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得は2020年2月3日を予定しており、2019年12月期の運用状況への影響はありません。2020年6月期及び2020年12月期の本投資法人の今後の運用状況の見通しについては、本日付で公表の「2020年6月期の運用状況の予想の修正及び2020年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

*本投資法人のホームページアドレス：<https://cre-reit.co.jp/>

<ご参考>

取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧、取得予定資産の外観写真・周辺地図につきましては、本日付で公表の「第2回公募増資及び資産取得に関する補足説明資料」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任でなされるようお願いいたします。