

2018年4月2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完了に関するお知らせ

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。）は、本日、2017年12月27日に提出した有価証券届出書（その後の訂正を含みます。以下同じです。）に記載の不動産信託受益権のうち、ロジスクエア鳥栖を信託財産とする不動産信託契約（以下「本信託契約」といいます。）に基づく不動産信託受益権（以下「本信託受益権」といいます。）の取得が完了しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる取得資産の取得先である株式会社シーアールイーは、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。）上の利害関係人等に該当することから、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。）は投信法に基づき、2017年12月27日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、株式会社シーアールイー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者に該当するため、本資産運用会社は、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。

記

1. 取得の概要

用途	物件名称	所在地	取得価格（注）
物流関連施設	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880百万円

（注）「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各信託受益権の売買代金について、百万円未満を切り捨てて記載しています。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を含みません。

- (1) 取得決定日 2017年12月27日
- (2) 売買契約締結日 2017年12月27日
- (3) 代金支払日 2018年4月2日
- (4) 取得日 2018年4月2日
- (5) 取得先 後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
- (6) 取得資金 2017年12月27日付で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及び借入金^(注)
- (7) 決済方法 引渡時に全額支払

（注）当該借入金の詳細については、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れ実行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得資産の内容

以下の表は、各取得資産の概要を個別に表にまとめたものです（以下「個別物件表」といいます。）。また、個別物件表において用いられている用語は以下のとおりであり、個別物件表については以下に掲げる用語の説明と併せてご参照ください。なお、時点の注記がないものについては、原則として、本書の提出日現在の状況を記載しています。

（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」の符合を付しています。
- ・「用途」は、取得資産について、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

- ・「取得年月日」は、取得資産の取得日を記載しています。
- ・「取得価格」は、取得資産に関し、取得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との間で締結されている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「建ぺい率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建ぺい率の上限値（指定建ぺい率）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。指定建ぺい率は、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ぺい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又は信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「構造・規模」及び「建築時期」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。
- ・「担保設定の有無」は、取得資産について、取得資産取得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。
- ・「マスターリース会社」は、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、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記載しています。
- ・「アクセス」は、一般社団法人日本不動産研究所作成の「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、取得資産のインターチェンジ又は

駅からの距離を記載しています。

- ・「テナントの内容」は、取得資産について締結されている賃貸借契約（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。
- ・「テナント数」は、取得資産に係る有効な賃貸借契約に基づき本投資法人から当該不動産を賃借している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、一般社団法人日本不動産研究所作成の「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、取得資産の基本的性格、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。
- ・「物件開発に至る経緯」は、本資産運用会社によ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。）に対するヒアリングに基づき、CREが当該物件を開発するに至った経緯及びCREの当該物件に関する判断を記載しています。
- ・「特記事項」は、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、取得資産の評価額、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。

物件番号	ロジスクエア鳥栖	用途	物流関連施設		
O-1					
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 2018年4月2日		
取得年月日	2018年4月2日		信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社		
取得価格	2,880,000,000円		信託期間満了日 2038年3月31日		
土地	所在地	建物	構造・規模	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	
	面積		15,777.89㎡	建築時期	2018年2月3日
	用途地域		準工業地域・第一種住居地域	延床面積	16,739.40㎡
	建ぺい率/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		
担保設定の有無	なし				
アクセス	JR鹿児島本線「鳥栖」駅約1.2km、九州自動車道「鳥栖」I.C.約2.5km				
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> ■ JR鹿児島本線「鳥栖」駅から徒歩圏内、JR貨物の鳥栖貨物ターミナル駅から約1.5kmと至近にあり、鉄道貨物輸送によるモーダルシフトへの取り組みに対して、立地的なメリットを確保。 ■ 事務所を東西2か所に設け、複数テナントによる分割使用が可能な仕様。 ■ スピーディな入出荷オペレーションの実現を可能とするための汎用性の高い2階建て。 ■ 従業員等のマイカー通勤を想定し、労働力確保の観点から、敷地内に普通乗用車用駐車場を多く配置。 ■ 九州最大の物流集積地である鳥栖市に立地し、スピーディな入出荷が可能なロジスクエア。 					
物件開発に至る経緯： <p>前身の商業・アールイー時代に鳥栖エリアでの開発実績があり、かつ、福岡営業所を活動拠点とし営業活動を行っていることから、九州エリアの物流不動産マーケットを熟知。土地売主の売却ニーズを捉え、CREの過去の実績や信用力を評価され、開発用地を取得。テナントを開発の早い段階で誘致することができた首都圏以外で2棟目の開発物件。</p>					
特記事項： <p>本物件は、北側水路の法定外公共物使用許可を取得することで接道要件を満たしています。信託受託者は、売主から当該許可を承継する予定です。</p> <p>本土地の一部（1,079.18㎡）は都市計画道路（国道3号線、計画幅員25.25m）の拡幅予定部分であり、収用される予定です。当該道路は、本書の提出日現在、2024年度に供用予定です。</p>					

賃貸借の概要	
テナント	日本通運株式会社
賃貸借形態	定期建物賃貸借
賃貸借期間	7年1日間
賃料	非開示（注3）
敷金、保証金	非開示（注3）
賃貸面積	16,949.40 m ²
賃貸可能面積	16,949.40 m ²
稼働率	100.0%

（注1）建ぺい率は、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）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、2018年4月2日から2019年3月31日まで固定する合意を行っています。

（注3）賃借人から開示の承諾が得られていないため、非開示としています。

3. 取得先の概要

- | | |
|--------------------------|--|
| (1) 名称 | 株式会社シーアールイー |
| (2) 所在地 | 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号 |
| (3) 代表者の役職・指名 | 代表取締役社長 亀山 忠秀 |
| (4) 事業内容 | 物流不動産の賃貸、管理、開発及び仲介 |
| (5) 資本金 | 2,113百万円（2018年1月31日現在） |
| (6) 設立年月日 | 2009年12月22日 |
| (7) 純資産 | 15,577百万円（2018年1月31日現在） |
| (8) 総資産 | 40,120百万円（2018年1月31日現在） |
| (9) 大株主及び持株比率 | 京橋興産株式会社 48.27%（2018年1月31日現在） |
| (10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係 | |
| 資本関係 | 当該会社は、本書の提出日現在において、本投資法人の発行済投資口の総口数の14.32%を保有しています。また、当該会社は、本書の提出日現在において、本資産運用会社の発行済株式総数の100.0%を保有しています。 |
| 人的関係 | 本書の提出日現在において、本資産運用会社の取締役2名、監査役1名の派遣を受け入れ、従業員1名の出向を受け入れています。 |
| 取引関係 | 当該会社は、本投資法人との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、保有資産の全てについて、信託受託者との間のプロパティマネジメント業務委託契約に基づき、プロパティマネジメント会社となっています。また、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖について、信託受託者との間のマスターリース契約に基づき、マスターリース会社となっています。 |
| 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。 |

4. 利害関係人等との取引

株式会社シーアールイーは本資産運用会社の親会社であり、投信法上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、2017年12月27日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の事前同意を得ています。また、株式会社シーアールイー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者に該当するため、本資産運用会社は、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。

5. 物件取得者等の状況

取得資産に関し、利害関係人等及び利害関係人等が意思決定機関を支配する特別目的会社(子会社)並びにその他特別の関係にある者(以下「特別な利害関係にある者」といいます。)からの物件取得等の状況は、以下のとおりです(会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。)

物件名 (所在地)	前所有者 ・信託受益者	前々所有者 ・信託受益者
	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期	①、②、③ 取得(譲渡)価格 取得(譲渡)時期
ロジスクエア鳥栖 (佐賀県鳥栖市)	①株式会社シーアールイー ②資産運用会社の親会社 ③事業拡大を目的に、売買により土地を取得し、建物を開発しました。	特別な利害関係にある者以外
	(注)	—
	2016年3月25日	—

(注) 前所有者・信託受益者が1年を超えて所有している物件であるため、前所有者・信託受益者又は前々所有者・信託受益者の取得価格の記載を省略しています。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 今後の見通し

本件につきましては、2018年2月14日付「2017年12月期決算短信」にて公表している2018年6月期(2018年1月1日～2018年6月30日)及び2018年12月期(2018年7月1日～2018年12月31日)の運用状況の予想に既に織り込んでおり、変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

不動産鑑定評価書の概要 (注1)		
項目	内容	概要等
物件名称	ロジスクエア鳥栖	
鑑定評価額	3,160,000,000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	2018年2月28日	
収益価格	3,160,000,000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	3,180,000,000円	
(1) 運営収益	非開示 (注2)	①-②
① 可能総収益	非開示 (注2)	
② 空室等損失等	非開示 (注2)	
(2) 運営費用	非開示 (注2)	a. からh. までの合計
a. 維持管理費	非開示 (注2)	
b. 水道光熱費	非開示 (注2)	
c. 修繕費	非開示 (注2)	
d. PMフィー	非開示 (注2)	
e. テナント募集費用等	非開示 (注2)	
f. 公租公課	非開示 (注2)	
g. 損害保険料	非開示 (注2)	
h. その他費用	非開示 (注2)	
(3) 運営純収益	154,894,000円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	非開示 (注2)	
(5) 資本的支出	非開示 (注2)	
純収益	152,405,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.8%	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	3,130,000,000円	
割引率	4.3%	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	5.1%	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	3,010,000,000円	
土地比率	28.6%	
建物比率	71.4%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特に無し	

(注1) 2018年2月28日を価格時点とする不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(注2) 本項目については、実績値に基づく数値を参考としていることから、本項目を開示した場合、本投資法人の競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本投資法人が判断したことから非開示としています。

以上

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

<添付資料>

参考資料1 ポートフォリオ一覧

参考資料2 ポートフォリオの外観写真・周辺地図

参考資料3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料1 ポートフォリオ一覧

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	算定価額 (百万円) (注4)	取得年月日 (注5)
M-1	ロジスクエア久喜	埼玉県久喜市	9,759	20.4	10,200	2016年7月27日
M-2	ロジスクエア羽生	埼玉県羽生市	6,830	14.3	6,950	2016年7月27日
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079	4.4	2,170	2018年2月7日
M-4	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060	27.4	13,500	2018年2月7日
M-5	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960	14.6	7,200	2018年2月7日
M-6	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157	12.9	6,390	2018年2月7日
O-1	ロジスクエア鳥栖	佐賀県鳥栖市	2,880	6.0	3,160	2018年4月2日
合計			47,725	100.0	49,750	—

(注1) 「物件番号」は、保有資産について、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」の符合を付しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、保有資産に係る売買契約に記載された信託受益権の売買代金を、百万円未満を切り捨てて記載しています。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を含みません。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する保有資産の取得価格の割合を記載しています。

(注4) 「算定価額」は、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、ロジスクエア久喜及びロジスクエア羽生については2017年12月31日を調査時点とする調査価額、ロジスクエア久喜Ⅱ、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座、ロジスクエア守谷の4物件については2017年9月30日を価格時点とする鑑定評価額、ロジスクエア鳥栖については2018年2月28日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「取得年月日」は、保有資産に係る売買契約に記載された取得年月日を記載しています。

参考資料2 取得資産の外観写真・周辺地図
O-1 ロジスクエア鳥栖


参考資料 3 建物状況調査報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件 番号	物件名称	建物状況報告書				地震リスク評価報告書		
		調査業者	調査書 日付	緊急・短期 修繕費 (注1)	長期修繕費 (千円) (注2)	調査業者	評価書 日付	PML値 (%)
O-1	ロジスクエア鳥栖	株式会社アース アプレイザル	2018年 3月	—	48,249	SOMPOリスケア マネジメント株 式会社	2017年 11月	1.66

(注1) 「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。「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2) 「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、調査書日付から起算して12年間に生じるものの合計をいいます。

以上