

2020年6月29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。

なお、かかる取得予定資産の取得先及び貸借先である株式会社シーアールイー（以下「CRE」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、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、本資産運用会社は投信法に基づき、本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同意を取得しています。また、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」上の利害関係者に該当するため、本資産運用会社は、資産取得及び貸借の取引を行うにあたり、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-13	ロジスクエア上尾	埼玉県上尾市	CRE	4,908	4.7
	M-14	ロジスクエア三芳	埼玉県三芳町	CRE	11,700	4.6
	O-2	ロジスクエア千歳	北海道千歳市	CRE	1,300	6.5
合計／平均（3物件）			—	—	17,908	4.8

(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。以下同じです。

(注2)「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（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、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。

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6月29日
- (2) 代金支払日・取得予定日(注1): 2020年7月13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)「代金支払日」及び「取得予定日」は、各取得予定資産に係る売買契約書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。ただし、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」に記載の一般募集の新投資口発行に係る払込期日の変動に応じて、代金支払日及び取得予定日が変更されることがあります。以下同じです。

(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(新規借入れ及び借換え)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、スポンサーであるCREにより開発された、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)ブランドを冠した物流関連施設であり、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、ポートフォリオの分散が図られるとともに、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、2020年3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)「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、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。以下同じです。

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、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、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。

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し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。

- ・土地の「面積」は、不動産登記簿上の記載に基づいて記載しており、共有又は準共有物件の場合にも、建物の敷地全体に係る面積を記載しています。かかる面積は、現況とは一致しない場合があります。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項に規定される地域地区を記載しています。
 - ・土地の「建蔽率／容積率」は、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）及び容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、また、指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、いずれも実際に適用される建蔽率及び容積率とは異なる場合があります。
 - ・土地及び建物の「所有形態」は、各物件に係る土地及び建物に関して本投資法人、信託受託者又は信託受託者となる予定の者が保有し、又は保有する予定の権利の種類を記載しています。
 - ・建物の「建物構造」及び「竣工年月日」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。
 - ・建物の「延床面積」及び「種類」は、各建物に係る不動産登記簿上の記載に基づいて記載しています。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、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、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、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。
 - ・「賃貸可能面積」は、ロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳については本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。
 - ・「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、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所作成の「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、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、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日現在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、百分率で小数第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、ロジスクエア上尾については2020年5月末日現在、ロジスクエア三芳及びロジスクエア千歳については本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及び株式会社谷澤総合鑑定所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。

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) ロジスクエア上尾

物件番号 M-13	ロジスクエア上尾	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 (予定) (注1)	信託受益権の概要	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	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	面積		竣工年月日	2019年4月7日
	用途地域		延床面積	19,142.84㎡
	建蔽率/容積率		種類	倉庫
	所有形態		所有形態	所有権
マスターリース会社	株式会社シーアールイー	PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース契約	パススルー (注2)	テナント数	2	
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	19,127.67㎡	
地震予想損失率PML値	2.89%	稼働率	100.0%	
本物件の特徴： <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1.5 t/㎡で各階2.5 t 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、テナントのイン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。 				
特記事項： 該当事項はありません。				

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。

- (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					

(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。

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。

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。

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。

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。

(2) ロジスクエア三芳

物件番号 M-14	ロジスクエア三芳		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 (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		
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	37,931.49㎡		
地震予想損失率PML値	2.11%	稼働率	100.0%		
本物件の特徴： <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。 					
特記事項： 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。					

(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。

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賃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。

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。

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。

(3) ロジスクエア千歳

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	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		
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	19,760.00㎡		
地震予想損失率PML値	1.04%	稼働率	100.0%		
本物件の特徴： <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1.5 t/㎡、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無いよう配慮。 ・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。 					
特記事項： 該当事項はありません。					

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。

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
CRE	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。

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

- (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・氏名 : 代表取締役社長 亀山 忠秀
- (4) 事業内容 : 物流施設の賃貸、管理、開発、仲介、及び投資助言
- (5) 資本金 : 2,236 百万円 (2020 年 4 月 30 日現在)
- (6) 設立年月日 : 2009 年 12 月
- (7) 純資産 : 18,098 百万円 (2020 年 4 月 30 日現在)
- (8) 総資産 : 66,577 百万円 (2020 年 4 月 30 日現在)
- (9) 大株主及び持株比率 : 京橋興産株式会社 47.59% (2020 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、本日現在、本投資法人の発行済投資口の総口数の 7.0% を保有しています。また、当該会社は、本日現在、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 : 本日現在、本資産運用会社の役職員のうち、取締役 2 名及び監査役 1 名が当該会社の取締役を兼務しています。また、当該会社の役職員の内、3 名が本資産運用会社からの出向者です。

取引関係 : 当該会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約を締結しています。また、当該会社は、本投資法人又は信託受託者との間で、プロパティマネジメント契約、マスターリース契約を締結しています。

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す。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及びマスターリース会社である CRE 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、本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同意を取得しています。加えて、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。

また、プロパティマネジメント会社である CRE に関しても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の状況は、以下のとおりです。

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。

物件名（所在地）	M-13 ロジスクエア上尾（埼玉県上尾市）	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	株式会社シーアールイー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	
取得経緯・理由等	建物開発を目的として取得	
取得価格	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	
取得時期	2016年12月、2017年12月、2018年1月、2019年4月（いずれも土地）	

物件名（所在地）	M-14 ロジスクエア三芳（埼玉県三芳町）	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	株式会社シーアールイー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	
取得経緯・理由等	建物開発を目的として取得	
取得価格	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	
取得時期	2017年11月、2018年12月（いずれも土地）	

物件名（所在地）	O-2 ロジスクエア千歳（北海道千歳市）	
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等
名称	株式会社シーアールイー	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の親会社	
取得経緯・理由等	建物開発を目的として取得	
取得価格	1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	
取得時期	2016年12月（土地）	

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7月13日を予定しており、2020年6月期の運用状況への影響はありません。2020年12月期及び2021年6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「2020年12月期の運用状況の予想の修正及び2021年6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「第3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。