

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、下記4物件（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了しましたので、お知らせいたします。また、同有価証券届出書に記載の不動産信託受益権のうち、取得資産以外の不動産信託受益権1物件（ロジスクエア鳥栖）については、2018年4月2日に取得を予定しています。

なお、かかる取得資産の取得先のうち、合同会社CRE9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株式会社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同意を取得しています。また、合同会社CRE9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	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注）
物流関連 施設	ロジスクエア久喜Ⅱ	埼玉県久喜市	2,079
	ロジスクエア浦和美園	埼玉県さいたま市	13,060
	ロジスクエア新座	埼玉県新座市	6,960
	ロジスクエア守谷	茨城県守谷市	6,157
合計		—	28,256

（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2月7日
- (4) 取得日 2018年2月7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の「資金の借入れ実行及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

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、2017年11月末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、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、本日現在における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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

- ・ 「テナント数」は、取得資産に係る本日現在において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CREに対するヒアリングに基づき、株式会社シーアールイー（以下「CRE」ということがあります。）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、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、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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

① ロジスクエア久喜Ⅱ

物件名称		ロジスクエア久喜Ⅱ		物件番号	M-3
				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	信託設定日
取得年月日		2018年2月7日		受益権	信託受託者
取得価格		2,079,000,000円		の概要	信託期間満了日
土地	所在地	埼玉県久喜市八甫字前谷1390番地5		建物	構造・規模
	面積	9,846.41㎡			建築時期
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)			延床面積
	建ぺい率/容積率	60%(注1)/200%			種類
	所有形態	所有権			所有形態
担保設定の有無		なし		PM会社	株式会社シーアールイー
マスターリース会社		-			
マスターリース契約		-			
アクセス		東北自動車道「久喜」I.C.約4.8km、「加須」I.C.約5.8km			
テナントの内容	テナント数	1			
	テナント	富双合成株式会社			
	賃貸借期間	15年間			
	年間賃料	非開示(注2)			
	敷金、保証金	非開示(注2)			
	賃貸面積	11,520.00㎡			
	賃貸可能面積	11,520.00㎡			
稼働率	100.0%				
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> ■ ロジスクエア久喜Ⅱは東北自動車道「久喜」インターチェンジより約4.8km、東北自動車道「加須」インターチェンジより約5.8kmに位置、「久喜」インターチェンジより車で約10分でのアクセスが可能であり、好立地があると本投資法人は考えています。 ■ 今後予定されている圏央道の更なる延伸により、東北自動車道を基軸とした広域ネットワークの形成が期待され、次世代を睨んだ国内物流の戦略的拠点として高いポテンシャルがあると考えられる立地 ■ JR東北本線「東鷲宮」駅より約1.5kmに位置 ■ 敷地内出入口は入口専用、出口専用の計2カ所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、繁忙期における渋滞や接触事故の防止に配慮 ■ 倉庫部分の基本スペックとして、床荷重は1.5t/㎡、有効高さは1階・2階共に5.5m以上、照度は300ルクスを確保し、保管効率の向上に寄与する計画 ■ 2階建てにすることで、製商品の上下搬送に起因した時間的なロスの短縮に配慮し、スピーディな入出荷オペレーションの実現を可能とした汎用性の高い施設であるだけでなく、テナント企業の要望を取り入れる ■ 環境や省エネルギーに配慮した設計によりCASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS(★★★★★)評価の取得 ■ CREのテナントリレーションから構想が生まれ、15年の長期賃貸借契約が実現した、シングルテナントに適したロジスクエア。 					
物件開発に至る経緯： <p>当時開発中のロジスクエア久喜に入居予定であった企業から、専用センターの開発の提案を受けるとともに、開発用地の紹介を受けて購入。その後、隣地を追加購入することで整形地化。テナントの個別ニーズを取り入れながら、かつ、高い汎用性を確保。</p>					
特記事項： <p>本建物建設時の本土地の所有者は、本土地に隣接する水路を管理する久喜市より、合併処理浄化槽排水及び雨水を当該水路に放流するために排水放流許可を取得しています。</p> <p>本土地の一部(約147㎡)は、都市計画道路(3・4・2大宮栗橋線、計画幅員21m(ただし、久喜市が計画する計画線と埼玉県が計画する計画線に相違があります。))区域内に存しています。事業決定はなされておらず、事業実施時期、収用面積等の詳細は未定です。</p>					

(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) 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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

② ロジスクエア浦和美園

物件名称		ロジスクエア浦和美園		物件番号	M-4	
				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	信託設定日	
取得年月日		2018年2月7日		受益権	2016年2月15日	
取得価格		13,060,000,000円		概要	信託受託者	
					三菱UFJ信託銀行株式会社	
土地	所在地	埼玉県さいたま市緑区大字大門 字東裏 2500 番地他(注1)		建物	信託期間満了日	
	面積	24,091.00 m ² (注1)			構造・規模	2021年2月28日
	用途地域	準工業地域・第1種中高層住居 専用地域			建築時期	鉄筋コンクリート・鉄骨造合 金メッキ鋼板ぶき4階建
	建ぺい率/ 容積率	60%(注2)/200%			延床面積	2017年3月1日
	所有形態	所有権及び保留地に関する権利 (注3)			種類	48,738.29 m ²
				所有形態	倉庫	
担保設定の有無		なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社		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				
アクセス		東北自動車道「浦和」I.C.約0.7km				
テナント の内容	テナント数	3				
	テナント	日本通運株式会社、東武デリバリー株式会社、株式会社イノメディックス				
	賃貸借期間	9年11か月間、10年3か月間、15年4か月間				
	年間賃料	773百万円				
	敷金、保証金	非開示(注4)				
	賃貸面積	47,885.92 m ²				
	賃貸可能面積	47,885.92 m ²				
稼働率	100.0%					
本物件の特徴：						
<ul style="list-style-type: none"> ■ ロジスクエア浦和美園は東京メトロ南北線と相互乗り入れを行う埼玉高速鉄道「浦和美園」駅より徒歩6分に位置していることに加え、周辺地域では大規模な複合型まちづくり（事業主：UR都市機構）が推進されており、職住近接による労働力の確保にも優位性が見込まれる ■ ワンフロア約3,800坪、トラックバースを1階及び3階に備えるセミマルチ型施設 ■ 1・2階テナントと3・4階テナントそれぞれに専用ゲートを設け、トラック動線を完全分離することにより、場内車両渋滞や接触事故防止に配慮 ■ 全ての防火区画壁に耐火断熱パネルの採用。美観向上、耐火性能に加えて-10℃までの保冷間仕切り壁としても有効で、入居テナントの冷蔵冷凍設備導入時のインシヤルコスト圧縮、外壁のサンドイッチパネルとともに冷暖房設備設置時の熱負荷低減に大きく寄与することが可能。 ■ 一般社団法人土地再生推進協会による土地の安全性についての国内第1号となる認証（ランク：Silver）を取得 ■ 環境や省エネルギーに配慮した設計により CASBEE 埼玉県のAランク認証及びBELS（★★★★★）評価の取得 ■ 「浦和美園」駅から徒歩6分、「浦和」インターチェンジから約700mと都心からのアクセスもよく職住近接が可能な好立地。環境や快適性にも配慮したロジスクエア。 						
特記事項：						
本土地は、施行者をさいたま市大門上・下野田特定土地地区画整理組合とするさいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地地区画整理事業の施行地区内にあります。本土地の従前地の一部は仮換地の指定を受けており、換地処分の日（2022年3月31日を予定しています。以下、本項目において同じです。）の翌日、当該従前地の所有権と引換えに当該仮換地の所有権を取得する予定です。また、本土地の従前地の一部は、仮換地は指定されておらず、信託受託者には清算金が交付される予定です。更に、本土地の一部は保留地であり、保留地の所有権は換地処分の日翌日まで取得できず、所有権移転登記を行うこともできないため、本投資法人は当該保留地に関する権利を信託する信託受益権を取得する予定です。なお、換地処分の際に、本土地の境界については最終的に確定される予定です。						

(注1) 施行者をさいたま市大門上・下野田特定土地地区画整理組合とするさいたま都市計画事業大門上・下野田特定土地地区画整理事業の施行地区内にあり、本土地は仮換地及び保留地です。面積は仮換地証明書及び保留地証明書記載面積の合計を記載しています。

(注2) 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3) 本土地の保留地部分の所有権は、本土地に関する換地処分の日翌日に信託受託者に移転します。

(注4) 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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

③ ロジスクエア新座

物件名称		ロジスクエア新座		物件番号	M-5	
				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	信託設定日	
取得年月日		2018年2月7日		受益権	2016年4月28日	
取得価格		6,960,000,000円		概要	信託受託者	
					株式会社SMB C信託銀行	
土地	所在地	埼玉県新座市中野一丁目13番20号(住居表示)		建物	信託期間満了日	
	面積	15,372.46㎡			構造・規模	2021年3月31日
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)			建築時期	鉄筋コンクリート・鉄骨造 金メッキ鋼板ぶき4階建
	建ぺい率/容積率	60%(注1)/200%			延床面積	2017年3月30日
	所有形態	所有権			種類	25,355.82㎡
				所有形態	倉庫	
					所有形態	
					所有権	
担保設定の有無		なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社		-				
マスターリース契約		-				
アクセス		関越自動車道「所沢」I.C.約2km				
テナントの内容	テナント数	1				
	テナント	株式会社ビルディング・ブックセンター				
	賃貸借期間	4年間				
	年間賃料	非開示(注2)				
	敷金、保証金	非開示(注2)				
	賃貸面積	25,355.82㎡				
	賃貸可能面積	25,355.82㎡				
	稼働率	100.0%				
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> ■ ロジスクエア新座は関越自動車道「所沢」インターチェンジより約2kmに位置し、国道254号線(川越街道)、国道463号線(浦和所沢バイパス)へのアクセスが容易 ■ 本物件が所在するエリアは、都心部へのアクセスにも優れ、物流拠点立地としての需要があり、県内でも有数の物流プライムエリア ■ JR貨物の新座貨物ターミナル駅が周辺に立地しており、鉄道貨物輸送においても立地的なメリットがある ■ ワンフロア約2,500坪の3層の倉庫に一部中二階フロアを複数テナントへの分割賃貸にも対応したオフィススペースとして設置し、汎用性を確保 ■ 入口専用、出口専用の各ゲートを設け、敷地内車両動線を一方通行にすることで、施設内の渋滞や接触事故の防止に配慮 ■ 垂直搬送機やドックレバラーの増設に対する構造対応、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、汎用性を考慮した各種将来対応を事前に実施 ■ 耐火性能を有し、-10℃までの保冷間仕切り壁として有効な耐火断熱パネルの設置により冷蔵冷凍設備導入時や冷暖房設備設置時のコスト圧縮や熱負荷低減に大きく寄与 ■ 一般社団法人土地再生推進協会による土地安全性についての認証(評価：APRプラチナ(H))を取得 ■ 環境や省エネルギーに配慮した設計によりCASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS(★★★★★)評価の取得 ■ 都心部へのアクセスに優れ、新座貨物ターミナル駅から約3kmとモーダルシフト(注3)への取り組みをも可能とするロジスクエア。 						
物件開発に至る経緯： 土地の買主側で土壌汚染の浄化工事をする前提での入札案件。CREグループの株式会社エンバイオ・ホールディングスの機能を如何なく発揮することで、競合他社との入札競争を勝ち抜いて落札。当該エリアを通る国道254号線は、出版社及び印刷会社が集積するエリア。出版物流の再編を睨んだ戦略的物流倉庫として開発。						
特記事項： 該当事項はありません。						

(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) 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。

(注3) 「モーダルシフト」とは、貨物の輸送手段を、より環境や経済性を考慮し、トラックなどの陸上輸送から、鉄道などの大量輸送が可能な手段へ転換することをいいます。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

④ ロジスクエア守谷

物件名称	ロジスクエア守谷		物件番号	M-6	
			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	信託設定日	2016年9月28日
取得年月日	2018年2月7日		受益権 の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
取得価格	6,157,000,000円			信託期間満了日	2026年9月30日
土地	所在地	茨城県守谷市松並青葉二丁目8番地2他	建物	構造・規模	鉄骨造合板メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	25,445.82㎡		建築時期	2017年4月17日
	用途地域	準工業地域		延床面積	32,904.90㎡
	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
担保設定の有無	なし		PM会社	株式会社シーアールイー	
マスターリース会社	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)				
アクセス	常磐自動車道「谷和原」I.C.約2km				
テナント の内容	テナント数	2			
	テナント	株式会社リクス、サイバーステップ株式会社			
	賃貸借期間	5年2か月間、5年間			
	年間賃料	377百万円			
	敷金、保証金	非開示(注3)			
	賃貸面積	32,974.44㎡			
	賃貸可能面積	32,974.44㎡			
稼働率	100.0%				
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> ■ つくばエクスプレス「守谷」駅、関東鉄道常総線「新守谷」駅から徒歩圏(注4)内であり、守谷市松並土地区画整理事業地区内(ピスタシティ守谷)に所在しており、労働力確保の面で高い優位性。 ■ 守谷市は2015年の国勢調査では、人口増加率(2010年～2015年)が茨城県内で第3位であり、成長率が高い都市。 ■ 住宅エリアと完全に分離したトラック車両の動線により、住宅地からの交通と大きく接することがなく国道294号線へのアクセスが可能。 ■ 人口増加が目覚ましい守谷市の松並土地区画整理事業地区内に位置し、労働力確保の面で高い優位性のあるロジスクエア。 ■ BELS(★★★★★)評価の取得 					
特記事項： <p>本物件は、松並地区計画の区域内に位置しています(守谷市告示第66号平成24年7月24日)が、本物件の信託受託者は、地区計画上の緑化面積(10%以上)を確保するため、守谷市所有の水路用地を賃借しています。</p>					

(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2月7日から2019年1月31日までは月額31,462,121円に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。

(注4) 「徒歩圏」とは、徒歩20分以内(80mを1分と換算)の距離をいいます。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

3. 取得先の概要

(1) 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

本取得物件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。

(2) ロジスクエア守谷

- ① 名称 合同会社CRE 9
- ② 所在地 東京都港区虎ノ門二丁目10番1号株式会社シーアールイー内
- ③ 代表者の役職・氏名 代表社員 一般社団法人CREディベロップメント 4 職務執行者 成願 隆史
- ④ 事業内容 不動産の売買、取得、保有、処分、賃貸、管理及び利用 他
- ⑤ 資本金 10万円
- ⑥ 設立年月日 2016年9月2日
- ⑦ 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、本投資法人と資本関係はありません。本資産運用会社の親会社に該当する株式会社シーアールイーが匿名組合出資持分を保有しています。
人的関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。しかし、当該会社が本資産運用会社の関連当事者に該当します。

4. 利害関係人等との取引

「ロジスクエア守谷」の取得先は本資産運用会社の親会社の子会社である合同会社CRE 9 となり、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同意を取得しています。また、合同会社CRE 9 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、本資産運用会社は、資産取得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。また、取得資産のうち、「ロジスクエア浦和美園」及び「ロジスクエア守谷」のマスターリース会社となる株式会社シーアールイーは利害関係人等に該当することから、同様に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同意を取得しています。また、「ロジスクエア守谷」の取得先である合同会社CRE 9 並びに「ロジスクエア浦和美園」及び「ロジスクエア守谷」のマスターリース会社及び全取得資産のプロパティマネジメント会社である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、各取引先との間で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。

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。）。

なお、ロジスクエア久喜Ⅱ、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座については、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からの取得には該当しないため、記載を省略しています。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

・ロジスクエア守谷

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	前々々所有者 ・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	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
ロジスクエア守谷 (茨城県守谷市)	① 合同会社CRE9 ② 資産運用会社の親会社の子会社 ③ 事業拡大を目的にした前々所有者による取得との一連の取引として、土地を取得後、建物を開発しました。	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た上で子会社に譲渡し、当該子会社に建物開発を行わせました。	特別な利害関係にある者以外
	(注)	(注)	
	2016年9月28日	2016年3月24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「2017年12月期、2018年6月期、2018年12月期及び2019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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

8. 鑑定評価書の概要

① ロジスクエア久喜Ⅱ

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア久喜Ⅱ	
鑑定評価額	2,170,000,000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	2017年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,170,000,000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	2,170,000,000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	108,818,000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	106,496,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.9%	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	2,170,000,000円	
割引率	4.5%	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	2,060,000,000円	
土地比率	33.0%	
建物比率	67.0%	
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	特に無し	

(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、国内不動産信託受益権の取得完了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。

② ロジスクエア浦和美園

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア浦和美園	
鑑定評価額	13,500,000,000 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	2017 年 9 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	13,500,000,000 円	
直接還元法による収益価格	13,600,000,000 円	
(1) 運営収益	776,982,000 円	①-②
① 可能総収益	776,982,000 円	現行及び予定賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準に基づき貸室賃料収入及び共益費収入を計上。あわせて駐車場収入、電柱に係る土地使用料を計上。
② 空室等損失等	0 円	現行及び予定賃貸借契約は長期間の定期借家契約であること等により、空室リスク等については還元利回りにおいて考慮。
(2) 運営費用	145,729,000 円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	43,425,000 円	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	3,000,000 円	過去実績額に基づき貸室部分の稼働率などを考慮の上計上した。
c. 修繕費	3,519,000 円	過去実績を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮して計上。
d. PM フィー	11,655,000 円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	0 円	現行及び予定賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であること等から、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。
f. 公租公課	82,522,000 円	土地建物については公租公課関係資料に基づき、償却資産については類似不動産を参考に対象建物の個別性を考慮して計上。
g. 損害保険料	1,608,000 円	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	0 円	
(3) 運営純収益	631,253,000 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	2,382,000 円	現行の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	8,406,000 円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定。
純収益	625,229,000 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.6%	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	13,400,000,000 円	
割引率	4.1%	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	4.8%	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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

積算価格	12,200,000,000円
土地比率	44.8%
建物比率	55.2%
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	特に無し

③ ロジスクエア新座

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア新座	
鑑定評価額	7,200,000,000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	2017年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,200,000,000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	7,200,000,000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	340,872,000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	338,463,000円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.7%	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	7,190,000,000円	
割引率	4.2%	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	4.8%	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	5,490,000,000円	
土地比率	40.5%	
建物比率	59.5%	
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	特に無し	

(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、国内不動産信託受益権の取得完了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。

④ ロジスクエア守谷

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア守谷	
鑑定評価額	6,390,000,000 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	2017年9月30日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,390,000,000 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	6,420,000,000 円	
(1) 運営収益	383,494,000 円	①-②
① 可能総収益	383,494,000 円	予定の賃貸借契約に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における賃料水準、賃借人の属性、賃貸借契約内容等を基に貸室賃料収入等を計上。あわせて屋根使用料、電柱設置のための土地使用料を計上。
② 空室等損失等	0 円	予定賃貸借契約は長期間の定期借家契約であること等により、空室リスク等については還元利回りにおいて考慮し、空室等損失等は計上しない。
(2) 運営費用	65,950,000 円	a. から h. までの合計
a. 維持管理費	12,671,000 円	現行の維持管理費及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
b. 水道光熱費	2,400,000 円	類似不動産の水道光熱費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
c. 修繕費	1,580,000 円	今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費等を考慮して計上。
d. PM フィー	5,752,000 円	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
e. テナント募集費用等	0 円	予定賃貸借契約は、長期間の定期借家契約であること等から、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。
f. 公租公課	42,483,000 円	土地建物については公租公課関係資料に基づき、償却資産については提示資料を前提に計上。
g. 損害保険料	966,000 円	類似の建物の保険料率等を考慮して計上
h. その他費用	98,000 円	水路敷きにかかる使用貸借料を考慮して計上
(3) 運営純収益	317,544,000 円	(1) - (2)
(4) 一時金の運用益	902,000 円	予定の賃貸借契約に基づく敷金残高に運用利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	3,856,000 円	査定による (エンジニアリング・レポートを勘案)
純収益	314,590,000 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.9%	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	6,350,000,000 円	
割引率	4.5%	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	4.9%	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。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

積算価格	5,930,000,000円	
土地比率	36.8%	
建物比率	63.2%	
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	特に無し	

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*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（取得予定資産を含みます。）

参考資料2 ポートフォリオの外観写真・周辺地図（取得予定資産を含みます。）

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（取得予定資産を含みます。）

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

参考資料1 ポートフォリオ一覧（取得予定資産を含みます。）

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得（予定） 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得（予定）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（注6）			47,725	100.0	49,570	—

- (注1) 「物件番号」は、取得済資産（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、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座及びロジスクエア守谷をいいます。以下同じです。）及び取得予定資産（ロジスクエア鳥栖をいいます。以下同じです。）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。
- (注2) 「取得（予定）価格」は、各取得済資産及び取得予定資産に係る売買契約書に記載された各取得済資産及び取得予定資産の売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含まず、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3) 「投資比率」は、各取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格を取得（予定）価格の合計で除した値をいい、小数第2位を四捨五入しています。なお、合計欄には、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計を取得（予定）価格の合計で除した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 各取得済資産及び取得予定資産に係る不動産鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、2017年9月30日を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。
- (注5) 「取得（予定）年月日」は、各取得済資産及び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、本日現在、取得予定資産の取得予定年月日は上表記載のとおりですが、今後行う借入れの実行日が決定した際に、数日程度繰り下げられることがあります。
- (注6) ロジスクエア鳥栖は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、取得価格合計は44,845百万円、不動産鑑定評価額合計は46,410百万円となります。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

参考資料 2 ポートフォリオの外観写真・周辺地図（取得予定資産を含みます。）

M-1 ロジスクエア久喜



M-2 ロジスクエア羽生



M-3 ロジスクエア久喜II



M-4 ロジスクエア浦和美園



ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

M-5 ロジスクエア新座



M-6 ロジスクエア守谷



O-1 ロジスクエア鳥栖



(注) ロジスクエア鳥栖の完成予想図は本日現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。

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（取得予定資産を含みます。）

物件番号	物件名称	建物調査状況報告書				地震リスク調査報告書
		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)	地震予想損失率 PML 値 (%) (注5)
M-1	ロジスクエア久喜	デロイトトーマツ PRS 株式会社	0	0	79,040	3.66
M-2	ロジスクエア羽生	大和不動産鑑定株式会社	0	0	70,201	3.42
M-3	ロジスクエア久喜Ⅱ	デロイトトーマツ PRS 株式会社	0	0	45,220	4.15
M-4	ロジスクエア浦和美園	株式会社アースアプレイザル	0	0	140,772	4.33
M-5	ロジスクエア新座	株式会社アースアプレイザル	0	0	70,552	3.24
M-6	ロジスクエア守谷	大和不動産鑑定株式会社	0	0	63,177	5.32
O-1	ロジスクエア鳥栖	株式会社アースアプレイザル	0	0	53,435	1.66
ポートフォリオ PML 値 (注5)(注6)			—	—	—	2.88

(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、ロジスクエア久喜及びロジスクエア久喜Ⅱについては今後2年目から12年目までの間に生じるものの合計を、ロジスクエア羽生、ロジスクエア浦和美園、ロジスクエア新座、ロジスクエア守谷及びロジスクエア鳥栖については今後12年間に生じるものの合計をいいます。

(注5) 「ポートフォリオ PML 値」に記載の数値は、SOMPO リスクアマネジメント株式会社による2017年11月28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7物件」に基づき取得済資産を含むポートフォリオ全体の地震予想損失率 PML 値を記載しています。

(注6) ロジスクエア鳥栖は、本日現在、未竣工です。本投資法人は、建物の竣工を条件にロジスクエア鳥栖の取得を2018年4月2日に行う予定ですが、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、予定どおりに取得できない可能性があります。ロジスクエア鳥栖が取得できない場合、ロジスクエア鳥栖を除く取得済資産及び取得予定資産6物件のポートフォリオ全体の地震予想損失率 PML 値は、SOMPO リスクアマネジメント株式会社による2017年11月28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6物件」によると、3.09%となります。

ご注意：本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得完了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。