

2019年6月27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のうち、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-7	ロジスクエア川越	埼玉県川越市	CRE	1,490	5.0
	M-8	ロジスクエア春日部	埼玉県春日部市	国内リース会社 (注3)	4,900	5.1
合計／平均（2物件）			—	—	6,390	5.0

(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 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。「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。また、本投資法人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ています。スポンサーからリース会社に対し、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、今般、これを本投資法人において取得することとしました。

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 : 2019年6月27日
- (2) 代金支払・取得予定日(注1) : 2019年7月16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(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、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3月28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。

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」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。

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。

- ・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、2019 年 5 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 5 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) ロジスクエア川越

物件番号	ロジスクエア川越		用途	物流関連施設	
M-7					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権 (予定)		信託受	信託設定日	
取得予定年月日	2019年7月16日		益権の	2019年7月16日 (予定)	
取得予定価格	1,490,000,000円		概要	信託受託者	
土地	所在地	埼玉県川越市芳野台2丁目8番地45	建物	信託期間満了日	
	面積	6,295.88㎡		建物構造	2039年7月31日 (予定)
	用途地域	工業専用地域		竣工年月日	三菱UFJ信託銀行株式会社 (予定)
	建蔽率/容積率	60%/200%		延床面積	7,542.56㎡
	所有形態	所有権		種類	倉庫
マスターリース会社	株式会社シーアールイー (予定)	PM会社	株式会社シーアールイー (予定)		
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	7,542.56㎡		
地震予想損失率PML値	3.89%				
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)「川島」ICより約6.9km、関越自動車道「川越」ICより約10km、首都高速埼玉大宮線「与野」ICより約16.7km、主要幹線道路である国道254号線、国道16号線至近であり、国道17号新大宮上尾道路へのアクセスにも優れた好立地。川越北環状線の開通により利便性が向上。 川越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。 倉庫部分の基本スペックは、床荷重は1.5 t/㎡、有効天井高は1階6.15m・2階6.0m、柱スパンは10.0m×8.8m、照度は300ルクスを確保し、外壁には断熱性の高い金属サンドイッチパネルを採用。1階はブレース(筋交い)がなく、2階は柱を一部減らすことで保管効率の向上に寄与。 庫内搬送設備については、荷物用エレベーター(積載荷重3.5t)を2基実装。また、階層を2階建てに抑えることで、多層階施設特有の上下搬送に起因した時間的なロスとスペースを極小化し、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。 トラックヤードは大型車待機場場としても活用できるようスペースを確保し、多様な使い方に柔軟に対応できるよう配慮。バース奥行は13.5m以上。 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BELS評価(★★★★)を取得しており、第三者機関による認証を取得することにより省エネルギーに配慮した施設。 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、更に延焼拡大防止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、延焼の拡大を防ぎます。 施設内のサインには、川越ゆかりの「川越唐棧織」と「紫陽花(あじさい)」をモチーフにしたデザインをベースとし、有効天井高、床荷重、照度などの施設内の機能を可視化したサインなど、庫内作業者の快適性を高めるために工夫。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み際の目安として使用されています。 					
特記事項： 該当事項はありません。					

稼働率の推移					
2018年12月末	2019年1月末	2019年2月末	2019年3月末	2019年4月末	2019年5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却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
東京ロジファクトリー株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	10年間	7,542.56㎡	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、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	ロジスクエア川越		
鑑定評価額	1,570,000,000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5月31日		
項目	内容	概要等	
収益価格	1,570,000,000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	1,590,000,000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	74,170,131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	72,992,561円	(3) + (4) - (5)	
還元利回り	4.6%	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	1,560,000,000円		
割引率	1～9年度 4.5% 10年度以降 4.7%	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	4.8%	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	1,520,000,000円		
土地比率	48.1%		
建物比率	51.9%		
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) ロジスクエア春日部

物件番号 M-8	ロジスクエア春日部	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 2018年7月27日
取得予定年月日	2019年7月16日		信託受託者 株式会社SMB C信託銀行
取得予定価格	4,900,000,000円		信託期間満了日 2039年7月31日
土地	所在地	埼玉県春日部市永沼字向通2126番地他	建物構造 鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建
	面積	13,662.01㎡	竣工年月日 2018年6月1日
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)	延床面積 21,315.54㎡
	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	21,315.54㎡
地震予想損失率PML値	2.99%		
<p>本物件の特徴：</p> <ul style="list-style-type: none"> ・東北自動車道「岩槻」ICより約15.0km。前面道路は幅員約16mあり、国道4号線へ約400mでアクセスが可能。 ・主要幹線道路である国道16号線と国道4号線（越谷春日部バイパス）に程近く、両国道の交差部分である「庄和」ICより約1.8kmに位置しています。また、今後予定されている国道4号線（東埼玉道路）の延伸により、利便性の向上が期待されます。 ・東武アーバンパークライン「南桜井」駅より約1.1kmと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位な立地。 ・1階のトラックバースを北東側・北西側の2面に、計26台分のトラック接車バースを配置。また、場内出入口は入口専用、出口専用の計2ヵ所のゲートを設け、敷地内車両動線をワンウェイにすることにより、トラック車両の渋滞や接触事故の防止に配慮。バース奥行は13.4m＋庇4.0m。 ・倉庫部分の基本スペックは、平均照度300ルクス以上、床荷重は各階1.5t/㎡、有効天井高は各階6.0m、柱スパンは10.7m（一部10.8m）×10.5m、外壁には金属製サンドイッチパネル、防火区画壁には耐火断熱パネルを採用、更にブレース（筋交い）や間柱を無くすことで保管効率の向上に寄与する設計。 ・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、45m/min）を2基、垂直搬送機3基を実装し、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。また各階に2ヵ所の将来コンベア貫通用床開口を想定した構造設計を採用し、将来的に上下階に跨った縦搬送マテハン設備の設置が可能。垂直搬送機やドックレベラーの増設対応や、倉庫内空調用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。 ・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、更に屋根全面に出力0.84メガワットの太陽光発電設備を設置することにより、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及びAEDの設置、更に非常用電源供給装置や、万一の火災時における延焼拡大防止対策として自動火災報知設備に断路器を設置。 ・施設内のサインとして、有効天井高、床荷重、照度などの倉庫機能を可視化し、敷地内休憩スペースの設置など、庫内作業者の快適性を高めるために工夫。 ・照明や家具の企画・製造・販売を手がける小泉産業グループ（注1）のコイズミ物流株式会社に、東日本一帯をカバーする拠点として使用されている。全館の照明に小泉産業グループの製品を採用。 			
<p>特記事項： 該当事項はありません。</p>			

稼働率の推移					
2018年12月末	2019年1月末	2019年2月末	2019年3月末	2019年4月末	2019年5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
コイズミ物流株式会社	陸運業	定期建物賃貸借	10年間	21,315.54㎡	非開示（注2）	非開示（注2）
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、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1）「小泉産業グループ」とは、小泉産業株式会社及びそのグループ会社をいいます。

（注2）賃借人から開示の承諾が得られていないため、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	ロジスクエア春日部		
鑑定評価額	5,300,000,000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5月31日		
項目	内容	概要等	
収益価格	5,300,000,000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	5,430,000,000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	247,623,146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	244,194,413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	5,250,000,000円		
割引率	1～9年度 4.4% 10年度以降 4.6%	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	4.7%	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	5,130,000,000円		
土地比率	47.6%		
建物比率	52.4%		
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

M-7 ロジスクエア川越

- (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 : 2,189 百万円 (2019 年 4 月 30 日現在)
- (6) 設立年月日 : 2009 年 12 月
- (7) 純資産 : 17,415 百万円 (2019 年 4 月 30 日現在)
- (8) 総資産 : 53,635 百万円 (2019 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 47.91% (2019 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 14.3% 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 3 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、1 名が当該会社からの出向者であり、当該会社の役職員の内、1 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、本投資法人との間で、プロパティマネジメント業務委託契約、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。

M-8 ロジスクエア春日部

本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

「ロジスクエア川越」の取得先及び取得予定資産 2 物件の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。また、「ロジスクエア川越」の取得先並びに取得予定資産 2 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。

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。

6. 物件取得者等の状況

特別な利害関係にある者及び特別な利害関係にある者に準じると考えられる者（注）からの物件取得等の状況は、以下のとおりです。

（注）ロジスクエア春日部の前所有者等及び前々所有者等は特別な利害関係にある者ではありませんが、特別な利害関係にある者である前々々所有者等が本投資法人への1年以内の譲渡を前提とし前々所有者等と取引を行い、吸収分割契約に基づき前所有者等が前々所有者等の地位を承継したため、前所有者等及び前々所有者等を特別な利害関係にある者に準じると考えられる者として取り扱っています。

物件名（所在地）	M-7 ロジスクエア川越（埼玉県川越市）	
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	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7月（土地）	

物件名（所在地）	M-8 ロジスクエア春日部（埼玉県春日部市）			
物件所有者等の状況	前所有者等	前々所有者等	前々々所有者等	前々々々所有者等
名称	国内リース会社 （注）	国内リース会社 （注）	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	—	—	資産運用会社の親会社	
取得経緯・理由等	投資・運用を目的として取得	投資・運用を目的として取得	建物開発を目的として取得	
取得価格	非開示（注）	非開示（注）	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	2019年3月	2018年7月	2017年3月（土地） 2018年6月（土地）	

（注）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、前所有者等及び前々所有者等は、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。また、前所有者等と前々所有者等は、同一の企業グループであり、事業の再編の一環としてグループ会社間で所有権を移転しています。

7. 媒介の概要

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。

8. 今後の見通し

取得予定資産の取得は 2019 年 7 月 16 日を予定しており、2019 年 6 月期の運用状況への影響はありません。2019 年 12 月期及び 2020 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、本日付で公表の「2019 年 12 月期の運用状況の予想の修正及び 2020 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、本日付で公表の「第 1 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。