

2021年1月4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-15	ロジスクエア狭山日高 (準共有持分80%)	埼玉県飯能市	CRE	14,066	4.7
	M-16	ロジスクエア川越II	埼玉県川越市	CRE	3,244	4.8
	O-3	ロジスクエア神戸西	兵庫県神戸市	CRE	3,479	4.8
合計/平均 (3物件)			—	—	20,789	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。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 : 2021年1月4日
- (2) 代金支払日・取得予定日(注1): 2021年1月19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に記載しています。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9月29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」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おり、「延床面積」は、共有又は準共有物件の場合にも、建物全体に係る面積を記載しています。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がなされ又は締結が予定されているマスターリース契約の種類（パススルー型又は賃料固定型の別）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、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については 2020 年 11 月末日現在、ロジスクエア狭山日高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賃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、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については 2020 年 11 月末日現在、ロジスクエア狭山日高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、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、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については 2020 年 11 月末日現在、ロジスクエア狭山日高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、ロジスクエア川越Ⅱ及びロジスクエア神戸西については 2020 年 11 月末日現在、ロジスクエア狭山日高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の締結がなされ又は締結が予定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。
 - ・「業種」は、本資産運用会社が、賃貸借契約締結時等にテナントに対して行うヒアリング等に基づき、各テナントの主たる取扱い商品・業態を判断した上で記載しています。
- 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、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) ロジスクエア狭山日高

物件番号	ロジスクエア狭山日高		用途	物流関連施設	
M-15					
特定資産の概要					
特定資産の種類	信託受益権(予定)の準共有持分(80%)	信託受益権の概要	信託設定日	2021年1月19日(予定)	
取得予定年月日	2021年1月19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	14,066,000,000円		信託期間満了日	2041年1月31日(予定)	
土地	所在地	埼玉県飯能市大字芦荻場字久保12番地1他	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5階建
	面積	36,877.85㎡		竣工年月日	2020年5月30日
	用途地域	地域指定なし(市街化調整区域)		延床面積	73,728.44㎡
	建蔽率/容積率	60%(注1)/200%		種類	倉庫
	所有形態	所有権(注2)		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	71,211.10㎡		
地震予想損失率PML値	3.34%	稼働率	100.0%		
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> ・圏央道「狭山日高」ICより約0.7kmに位置しており、国道407号へのアクセスにも優れた好立地。周辺は倉庫・工場等が多く、24時間稼働が可能。また、圏央道を経由した各主要高速道路へのアクセスが向上したことにより、関東エリアのみならず広域物流の戦略的拠点として高いポテンシャルを有します。 ・本物件の開発を契機として、敷地内で縄文時代中期(約5,000年前)の竪穴住居跡が74軒発掘され、CREではこの歴史的発見を受け、CSRへの取り組みとして行政による発掘作業、記録保存や見学会の開催などの実施に協力。 ・1～4階は倉庫、5階は事務所・カフェテリア等を配置。ワンフロアが約18,000㎡、2階及び3階部分へ大型車両が直接乗り入れ可能なランプウェイを設け、トラックバースを1階、2階及び3階に計120台分備える。2階及び3階には出庫車両専用スロープを設け、交互通行に伴う場内車両渋滞や接触事故防止に配慮し、かつ、敷地を最大限に活用。 ・敷地南側の隣地に地役権を設定し緑化計画を満たすことで、184台分の駐車場スペースを確保。 ・外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は1.5t/㎡、有効天井高は各階6.0m以上、平均照度は300ルクス以上、2フロアオペレーションとなる3～4階部分には荷物用エレベーター(4.1t)を計6基設置しており、各階2.5tフォークリフトの走行にも対応。 ・倉庫機能を可視化したデザインのサイン計画も採用し、庫内オペレーションの安全面や機能面での向上、働く方々の快適性向上にも寄与。 ・構造は、ラーメン架構による耐震構造であり、ブレースのないフレキシブルで保管効率が高い設計。また、入居テナントの将来ニーズ対応として、垂直搬送機及び倉庫内階段の追加設置(3～4階部分)や事務室の増設、倉庫内の空調機設置などにも一定の対応ができる仕様とし、汎用性に考慮。 ・倉庫業法(昭和31年法律第121号。その後の改正を含みます。)の基準適合確認制度の認定を受けることで、テナント企業が営業倉庫登録を行う際の手続が簡素化され、スムーズな施設運用が可能。 ・最上階の5階に、約150人が同時に利用できるカフェテリアや売店スペース、富士山も眺望できる屋上テラス等の共用アメニティを配置し、無料Wi-FiやBGM放送設備を設け、働く方々の職場環境の向上に寄与。 ・BCP(事業継続計画)対策として、大手総合防災設備メーカーである能美防災株式会社が開発した防災支援システムTASKisを導入したことにより、火災時に従業員や施設管理者などのスマートフォンに施設内のどの場所で火災が発生しているかなどの情報を瞬時に伝達することが可能となり、避難や消火といった自衛消防隊の活動支援を施設全体で効率的に進めることが可能。 					

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。

- ・屋上には災害時の消防隊による救助用にヘリコプターのホバリングスペースを設置し、緊急地震速報システムの導入やAEDの設置などと合わせて、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。
- ・環境対策として、全館LED照明の採用や人感センサー、節水型衛生器具の採用等により、CASBEE埼玉県のAランク認証及びBELS評価（★★★★）を取得。
- ・屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力751.10キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

特記事項：

本投資法人は、本物件の信託受益権（以下この特記事項において「本受益権」といいます。）の他の準共有者である株式会社シーアールイー（準共有持分割合20%。以下この特記事項において「他の準共有者」といいます。）との間で信託受益権を準共有（本投資法人の準共有持分割合80%）しており、本投資法人、他の準共有者、本資産運用会社、及び信託受託者との四者間で停止条件付受益権準共有者間協定書（以下「準共有者間協定書」といいます。）を締結しています。準共有者間協定書では、以下の事項が規定されています。

- ①本物件及び本受益権に関する意思決定のうち一定の重要事項は、準共有者全員の同意によって決定します。
- ②各準共有者が本受益権の準共有持分を取得した日から5年間、各準共有者は本受益権の分割を請求できないものとされています。また、期間満了日の1年前の応当日までに各準共有者のいずれかから不分割特約を更新することを拒絶する旨の意思表示をしない場合には、法令に反しない場合に限り、不分割特約は、当該期間満了日の1年前の応当日より起算して5年間更新されるものとし、その後も同様とするとされています。
- ③各準共有者は、各準共有持分の譲渡を行う場合、譲受人に対し準共有者間協定書上の地位及び権利義務を承継させるものとし、他の準共有者は、かかる承継を予め承諾するものとされています。なお、他の準共有者が保有する準共有持分の譲渡については、本投資法人が締結しているスポンサーサポート契約の適用対象となるものとされています。

（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）本物件の隣地の一部（約1,803.45㎡）については、土地1筆毎に、当該土地の所有者を地役権設定者とし、本土地の一部を要役地とし、森林法（昭和26年法律第249号。その後の改正を含みます。）第10条の2第1項の開発行為に係る森林の維持・保存を目的とする地役権が設定されています。

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
株式会社 シーアールイー	不動産業	定期建物賃貸借	3.3年	71,211.10㎡	非開示（注）	非開示（注）
賃料改定	不可					
中途解約	不可。ただし、賃借人がやむを得ない事情により中途解約を希望する場合には、解約日の6か月前までに賃借人に書面により解約を申し入れ、解約日から賃貸借期間満了日（同日を含む。）までの賃料の総額に相当する額を違約金として支払うことにより本契約を解約により終了させることができる。					
違約金	未経過賃料相当額。合意解約の場合は別段の合意がない限り、合意解約日から賃貸借期間満了日までの賃料の総額に相当する額。					

（注）本日現在、賃料固定型マスターリース契約が締結されていますが、賃借人であるマスターリース会社から受領する賃料は転借人の賃料と同水準であるため、本項目を開示した場合、転借人の賃料水準を推測することができ、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	ロジスクエア狭山日高	
鑑定評価額（注1）	14,900,000,000 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11月30日	
項目	内容（注1）	概要等
収益価格	14,880,000,000円	DCF 法による収益価格を標準とし、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	15,280,000,000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	656,348,868 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	642,497,432 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	14,720,000,000 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	14,800,000,000円	
土地比率	40.3%	
建物比率	59.7%	
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1）「鑑定評価額」は、鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、「内容」は、鑑定評価書に記載された一棟の建物及び敷地に関する数値に本投資法人が取得を予定している物件の準共有持分割合（80%）を乗じた数値を、それぞれ記載しています。そのため、「鑑定評価額」と「収益価格」とは一致していません。

（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。

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) ロジスクエア川越Ⅱ

物件番号	ロジスクエア川越Ⅱ		用途	物流関連施設	
M-16					
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	2021年1月19日 (予定)	
取得予定年月日	2021年1月19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	3,244,000,000円		信託期間満了日	2041年1月31日 (予定)	
土地	所在地	埼玉県川越市大字下小坂字上谷110番地1他	建物	建物構造	①鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 2階建 ②軽量鉄骨造垂鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	面積	14,395.62㎡		竣工年月日	①2019年6月15日 ②2019年6月20日
	用途地域	地域指定なし (市街化調整区域)		延床面積	①14,265.44㎡ ② 15.94㎡
	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	14,281.38㎡		
地震予想損失率PML値	3.08%	稼働率	100.0%		
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> ・ 圏央道「坂戸」ICより約3.6km、関越自動車道「川越」ICより約7.0km、同じく「鶴ヶ島」ICより約7.0kmに位置しており、主要幹線道路である国道254号へのアクセスにも優れた好立地。また、圏央道を経由した各主要高速道路へのアクセスが向上したことにより、関東エリアのみならず広域物流の戦略的拠点として優れた立地ポテンシャルを有します。 ・ 市街化調整区域に立地するが、旧来より物流施設が立地していたため建物用途を継承することにより賃貸用物流施設の開発が可能であり、倉庫業法に基づく営業倉庫登録が可能。 ・ 隣接する二区画で構成され、東側区画には約14,000㎡の物流施設、西側区画には主に駐車場スペースを設置。入居テナントの従業員のマイカー通勤が想定されるため、通勤利便性の観点から乗用車用駐車場を多く配置。 ・ ワンフロアが約7,000㎡の2階建てで、1階北側に22台分のトラック接車バースを設け、複数テナントによる分割使用にも対応が可能。 ・ 外壁は金属断熱サンドイッチパネル、有効天井高は各階6.0m以上、床荷重は1.5 t / ㎡、倉庫内平均照度は300ルクス以上を確保しており、各階2.5 t フォークリフトの走行にも対応した構造。 ・ 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3基実装し、将来対応として垂直搬送機3基分の設置が可能な構造。更に、倉庫2階部分の荷物用エレベーター周囲を無柱構造とすることで、オペレーション効率や保管効率を高め、2階の床に2か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が可能。 ・ 階層を2階建てに抑えることにより、上下搬送による時間的なロスを抑え、スピーディかつ効率的な入出荷オペレーションの実現が可能。 ・ トラックヤードの舗装には、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、従来は白色であった「半たわみ性舗装」に黒色顔料を添加して誘導ラインなど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。 ・ 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。 ・ 緊急地震速報システムの導入、AEDの設置や、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 					

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。

に断路器を設置することで、入居テナントのBCP（事業継続計画）へ配慮。

- ・屋根を太陽光発電事業者に賃貸し、賃借人が出力702.38キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備より発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。

特記事項：

本土地の一部（1,424.80㎡）において、送電線の架設及び送電線路の保守運営に支障となる行為の禁止等を目的とし、埼玉県川越市大字下小坂字西原409番2を要役地とする地役権が設定されています。

（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、2021年1月19日から2022年1月31日まで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）	14,281.38㎡	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	ロジスクエア川越Ⅱ	
鑑定評価額	3,310,000,000 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 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,310,000,000 円	DCF 法による収益価格を標準とし、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	3,390,000,000 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	155,123,726 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	152,564,100 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	3,280,000,000 円	
割引率	1～10 年度 4.4% 11 年度 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	3,290,000,000 円	
土地比率	49.6%	
建物比率	50.4%	
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。

(3) ロジスクエア神戸西

物件番号	ロジスクエア神戸西		用途	物流関連施設	
O-3					
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	2021年1月19日 (予定)	
取得予定年月日	2021年1月19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	3,479,000,000円		信託期間満了日	2041年1月31日 (予定)	
土地	所在地	兵庫県神戸市西区見津が丘三丁目10番地4	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	面積	13,414.57㎡		竣工年月日	2020年4月1日
	用途地域	準工業地域		延床面積	16,006.20㎡
	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	16,023.00㎡		
地震予想損失率PML値	0.81%	稼働率	100.0%		
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> 兵庫県神戸市西区の「神戸複合産業団地 (神戸テクノ・ロジスティックパーク)」に立地。神戸淡路鳴門自動車道・山陽自動車道「神戸西」ICより約1.6kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れています。また、産業団地内であるため、周辺は倉庫・工場が多く24時間稼働が可能。 神戸淡路鳴門自動車道から阪神高速道路を経由しての三宮や大阪中心部へのアクセスはもとより、京都方面へは山陽自動車道から2018年に開通した新名神高速道路 (神戸ジャンクション～高槻ジャンクション間) ルートと、従来の中国自動車道・名神高速道路ルートの2ルートから選べるようになり利便性が向上したことにより、神戸市、大阪市、京都市の関西主要都市のみならず、岡山県、徳島県も含めた広域物流拠点立地として優れています。また、本物件が所在する神戸市西区は神戸市の中でも最大の人口数を擁する行政区であり、最寄り駅の神戸電鉄粟生線の「木津」駅より約750mと徒歩圏内にあるため、雇用確保においても優位。 ワンフロアが約8,000㎡、トラックバースは大型トラック計20台が同時接車可能となっており、4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を実現可能。なお、事務所エリアを東西2か所に設け、複数テナントへの分割賃貸の対応も考慮した設計。 外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は1.5 t/㎡、有効天井高は1階・2階ともに6.0m以上、照度は平均300ルクスを確保しており、各階2.5 tフォークリフトの走行にも対応した構造。また、階層を2階建てに抑え、荷物用エレベーター (4.1 t) を2基、垂直搬送機を2基設けることで、取扱う製商品の上下搬送に起因した時間的なロスの極小化に配慮し、スピーディな入出荷オペレーションの実現が可能。 倉庫業法の基準適合確認制度の認定を受けることにより、テナント企業が営業倉庫登録を行う際の手続きが簡素化され、スムーズな施設運用が可能。 将来的に垂直搬送機やドックレベラーの増設を可能とする構造、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一定の対応ができる仕様。 敷地内の舗装には、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」を採用。 緊急地震速報システムの導入やAEDの設置など、入居テナントのBCP (事業継続計画) へ配慮。 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により、CASBEE神戸のAランク認証及びBELS評価 (★★★★) を取得。 屋根を太陽光発電事業者へ賃貸し、賃借人が出力702.38キロワットの太陽光発電設備を設置。本物件で消費する電力の一部は、当該発電設備により発電した電力で賄っており、自然エネルギーを活用。 					

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。

特記事項：

- ・売主は、神戸市との間で、本土地又は本土地上に建設した施設等の建物に係る所有権、地上権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利並びに抵当権、質権その他の担保権を設定又は移転する場合には、2028年9月5日までの間は予め神戸市の書面による承認を得なければならないことを合意しています。なお、売主、信託受託者及び本投資法人は、かかる神戸市の承認を得ています。
- ・建物状況調査報告書等において指摘事項がありますが、速やかに、売主の費用及び責任において是正する予定です。

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）	16,023.00㎡	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	ロジスクエア神戸西	
鑑定評価額	3,600,000,000 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	2020 年 11 月 30 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,600,000,000 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	3,610,000,000 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	165,271,092 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	162,265,759 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.5%	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、対象不動産の立地条件及びその他の条件によるスプレッドを加減し、さらには、同一需給圏における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	3,590,000,000 円	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	3,540,000,000 円	
土地比率	52.2%	
建物比率	47.8%	
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

- (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 : 3,024 百万円 (2020 年 10 月 31 日現在)
- (6) 設立年月日 : 2009 年 12 月
- (7) 純資産 : 22,804 百万円 (2020 年 10 月 31 日現在)
- (8) 総資産 : 69,217 百万円 (2020 年 10 月 31 日現在)
- (9) 大株主及び持株比率 : 京橋興産株式会社 47.57% (2020 年 7 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 4.8% 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、4 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 は本投資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 につい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-15 ロジスクエア狭山日高（埼玉県飯能市）	
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	2018年2月、2019年3月・6月（いずれも土地）	—

物件名（所在地）	M-16 ロジスクエア川越Ⅱ（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	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12月（土地）	—

物件名（所在地）	O-3 ロジスクエア神戸西（兵庫県神戸市）	
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	2019年3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2021年1月19日を予定しており、2020年12月期の運用状況への影響はありません。2021年6月期及び2021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「2021年6月期の運用状況の予想の修正及び2021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「第4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。