

2019年11月8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

物件取得に係る優先交渉権取得（ロジスクエア三芳Ⅱ）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、本投資法人のスポンサーである株式会社シーアールイー（以下「CRE」といいます。）より、物流施設「ロジスクエア三芳Ⅱ」の取得に関する情報を第三者に先立ち優先的に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。）に提供し、優先的に売買交渉する権利（以下「優先交渉権」といいます。）を付与されましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 優先交渉物件の概要

物件名称 : ロジスクエア三芳Ⅱ
所在地 : 埼玉県入間郡三芳町
着工年月 : 2019年11月1日
竣工予定年月 : 2021年3月末
計画延べ面積 : 18,096 m²
完成イメージ



本物件の取得価格、取得時期等は未定です。本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行った上で、本資産運用会社の利害関係者取引規程等に基づき意思決定を行う予定です。

なお、本投資法人は、本物件について優先交渉権を付与されましたが、必ずしも本物件を取得できるものではありません。また、本投資法人は本物件の取得義務を負うものではありません。

なお、当該優先交渉権の取得に際して本投資法人はCRE に対価を支払いません。

2. 優先交渉権取得の理由及び概要

本投資法人、本資産運用会社及びCREとの3社間で締結しているスポンサーサポート契約に基づき、本投資法人が新たに本物件に関する優先交渉権の付与を受けたものです。これにより、本投資法人は、将来の物件取得機会を確保し、今後本物件を適切なタイミングで取得し外部成長を達成することを目指します。

3. 優先交渉物件の特徴

物件名称	ロジスクエア三芳Ⅱ
所在地	埼玉県入間郡三芳町
竣工予定年月	2021年3月末
計画延べ面積	18,096 m ²
構造規模	鉄骨造地上4階建て（倉庫部分3層）
立地	<p>本開発予定地は、関越自動車道「所沢」インターチェンジより約4.3km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）へのアクセスも容易です。埼玉県南部、特に本開発予定地である所沢・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です。周辺は倉庫・工場が多く、24時間稼働が可能な立地条件を備えており、物流施設としてのロケーションは極めて良好です。なお、本開発予定地から800mに位置する「三芳」スマートインターチェンジは、フルインターチェンジ^{*1}及び車種拡大への新規事業化が決定^{*2}されており、2021年度以降の供用開始に向け、連結する周辺道路を含めた整備事業が推進されています。このフルインターチェンジ化により、本開発予定地の交通利便性はさらに向上します。</p> <p>本開発予定地は市街化調整区域内に立地していますが、都市計画法第34条第12号の区域指定により、適法に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も可能です。</p> <p>※1フルインターチェンジとは、一般道との連絡のために高速道路の途中に建設されるインターチェンジのうち、上り線出口・入口、下り線出口・入口の4つの出入口が備わったものです。</p> <p>※2参考資料 国土交通省（スマートインターチェンジの新規事業化・準備段階調査について） https://www.town.saitama-miyoshi.lg.jp/town/keikaku/documents/smart_kunihoudou0630.pdf 三芳町ホームページ（三芳スマートICフル化整備） https://www.town.saitama-miyoshi.lg.jp/town/keikaku/miyoshi_sic.html</p>
施設計画概要	<p>施設のマスタープランとして、倉庫部分は1・3階が各約6,100 m²、4階が約5,400 m²の3層（2階は事務所のみ）で、北側に配置するトラックバースは大型トラック計18台が同時接車可能となっており、5台分の待機スペースと合わせて、効率的なオペレーションを実現します。</p> <p>倉庫部分の基本スペックとして、外壁には金属断熱サンドイッチパネル、床荷重は1.5t/m²（2.0tフォークリフト対応可）、有効天井高は各階5.5m以上、照度は平均300ルクスを確保する予定です。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、ドックレベラーを2基実装する計画です。さらに、将来的なオペレーション変更時の対応も想定し、垂直搬送機2基の増設を可能とする構造対応、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とし、様々な物流ニーズに対応し得る機能性・汎用性を兼ね備えたCREの基本スペックを満足しうる計画です。</p> <p>また、CRE開発物件の標準装備である緊急地震速報システムの導入、AEDの設置や耐震型設備配管の採用などは、入居テナントのBCP（事業継続計画）策定の一助になるものです。環境対策としては、全館LED照明、人感センサー、節水型衛生器具を採用し、環境や省エネルギーに配慮した施設計画を予定しています。</p>

以上

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