

2021年9月2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	O-4	ロジスクエア大阪交野	大阪府交野市	CRE	22,370	4.4

(注1) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約書に記載された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、取得予定資産の取得予定価格に対する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。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届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- (1) 売買契約締結日・取得決定日 : 2021年9月2日
- (2) 代金支払日・取得予定日(注1): 2021年9月15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、取得予定資産に係る売買契約書に記載された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(グリーンエクイティ・オフリング)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の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(グリーンエクイティ・オフリング)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(グリーンローンを含む)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、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、2021年3月30日提出の有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」及び同「(2) 投資対象」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ス・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2021年7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、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、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、取得予定資産に関し、取得予定資産に係る信託受益権売買契約に記載される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。

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届出目論見書及びその訂正事項分(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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

- ・「信託受益権の概要」は、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。
 - ・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、以下「都市計画法」といいます。）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、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、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、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、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又は締結が予定されている会社を記載しています。
 - ・「マスターリース契約」は、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、2021年7月末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、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、2021年7月末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、2021年7月末日現在における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、2021年7月末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、一般財団法人日本不動産研究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賃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届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

ロジスクエア大阪交野

物件番号	ロジスクエア大阪交野		用途	物流関連施設	
O-4					
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9月15日（予定）	
取得予定年月日	2021年9月15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	22,370,000,000円		信託期間満了日	2041年9月30日（予定）	
土地	所在地	大阪府交野市星田北四丁目27番1号（住居表示）	建物	建物構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき4階建
	面積	36,758.92㎡		竣工年月日	2021年1月15日
	用途地域	工業地域		延床面積	76,393.17㎡
	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	5		
担保設定の有無	なし	賃貸可能面積	71,018.95㎡		
地震予想損失率PML値	1.20%	稼働率	100.0%		
本物件の特徴： <ul style="list-style-type: none"> 大阪府交野市の西部、大阪府と京都府のほぼ中間に位置する大阪内陸の物流適地の一つに所在。第二京阪道路「交野南」ICより約0.8km、「寝屋川北」ICより約2kmに位置し、幹線道路へのアクセスにも優れており、大阪市内への配送はもとより近畿自動車道、中国自動車道、阪神高速道路の利用により関西エリアの広域をカバーする物流拠点立地として優位。また、工業地域に立地しており、周辺は主に工場や物流施設で物流センターの24時間稼働が可能。 2024年には新名神高速道路「高槻」JCT-「八幡京田辺」JCT間が開通予定であり、さらなる利便性の向上を期待。 JR学研都市線の快速停車駅である「星田」駅より約1km（徒歩約13分）、京阪交野線の「河内森」駅より約1.5kmと複数鉄道路線駅から徒歩圏内、またバス利用の場合「星田北五丁目」バス停から徒歩2分の距離にあるため、雇用確保においても優位。駐車場はテナント用に184台、来客用に8台、計192台を用意。 鉄骨造の地上4階建てで制震構造。1～3階に中央車路が設けられたダブルランプウェイ型の物流施設で、場内は安全性向上を図るために車両動線を一方通行としており、ランプウェイは上り専用と下り専用をそれぞれ設置。1階から3階へはトラックで直接アクセスでき、3階から4階へは荷物用エレベーター（計8基）で搬出入が可能。ワンフロアを4分割できるため最大12テナントが入居可能であり、テナントの希望に合わせてフレキシブルに対応可能。トラックバースは1、2、3階それぞれ45台、計135台が同時接車可能となっており、16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。 共用アメニティ設備として最上階の4階に眺望を生かしたカフェテリアとテラスを東西2か所に設け、館内のどのエリアからも利用しやすい配置となっており、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。 外壁には金属断熱サンドイッチパネル、防火区画には耐火断熱パネルを採用。床荷重は1.5t/㎡、柱スパン12m×9.5m、有効天井高は各階6.0m、照度は平均300ルクスを確保しており、各階2.0tフォークリフトの走行にも対応した構造。柱スパンを12mとすることで大型トラックの1スパン3台接車が可能。 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。 1～4階を通じ将来的に垂直搬送機や荷物用エレベーター、事務室、倉庫内の空調機の増設を可能とする構造で、将来ニーズにも一定の対応ができる仕様。 緊急地震速報システムの導入や停電時の給水確保、かまど兼用ベンチ、非常用電源装置（バッテリー式フォークリフト停電時切替装置）、AEDの設置等、入居テナントのBCP（事業継続計画）に配慮。 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大阪府の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1,597.50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届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

特記事項：

本土地において、土壌汚染（ふっ素、鉛、六価クロム、ほう素の基準値超過）が確認されており、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定されています。本投資法人は、本物件の取得にあたり、大和不動産鑑定株式会社に対して土壌汚染リスク調査を委託しており、大要、「現在の対象地においては、地下水の飲用利用はなく、表土も被覆されているため、汚染土壌の直接摂取について拡散防止がなされていると思料される。また、対象地は『形質変更時要届出区域』に指定されていることから、特定有害物質による健康被害リスクに影響のある汚染土壌の直接摂取経路は確認されていないと大阪府から判断されているといえる。以上より、対象地の土壌汚染に関するリスクは低いと評価する。」旨の意見を得ています。

（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9月15日から2022年9月30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）	17,296.43㎡	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6か月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					

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）	倉庫・運輸関連業	定期建物賃貸借	非開示（注）	8,470.84㎡	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					

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）	9,036.09㎡	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					

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）	18,647.01㎡	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					

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届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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）	小売業	定期建物賃貸借	非開示（注）	17,568.58㎡	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。また、2025年1月31日までに、2026年1月31日を解約日とする解約を書面で申し入れることにより違約金を支払うことなく中途解約が可能。					
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届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

不動産鑑定評価書の概要		
物件名称	ロジスクエア大阪交野	
鑑定評価額	22,600,000,000 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	2021 年 7 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	22,600,000,000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	22,800,000,000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	983,804,000 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	980,765,000 円	(3) + (4) - (5)
還元利回り	4.3%	各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件及び契約条件に起因するスプレッドを加減するとともに、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上査定
DCF 法による収益価格	22,300,000,000 円	
割引率	3.9%	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	21,300,000,000円	
土地比率	60.0%	
建物比率	40.0%	
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届出目論見書及びその訂正事項分(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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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 : 3,071 百万円 (2021 年 4 月 30 日現在)
- (6) 設立年月日 : 2009 年 12 月
- (7) 純資産 : 26,843 百万円 (2021 年 4 月 30 日現在)
- (8) 総資産 : 77,556 百万円 (2021 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 43.73% (2021 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 4.1% 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届出目論見書及びその訂正事項分(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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933 年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件名（所在地）	O-4 ロジスクエア大阪交野（大阪府交野市）	
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。（注）	—
取得時期	2019年1月、2021年1月（いずれも土地）	—

（注）前所有者等が1年を超えて所有していない土地については、国から都市計画法第40条第1項の規定に基づき取得した土地であることから、記載を省略しています。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

2021年12月期及び2022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「2021年12月期及び2022年6月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」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5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届出目論見書及びその訂正事項分（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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。